

# La inscripción de los bienes municipales

SUMARIO: I. *Introducción*. 1. La Ley de Régimen Local.—2. La inscripción de los bienes de las Entidades locales.—3. Inscripción e inmatriculación.—II. *Los bienes municipales*. 1. Consideración especial del dominio público.—2. Las clases de bienes municipales.—III. *Su inscripción*. 1. Bienes inscribibles.—2. Medios de inmatriculación.—IV. *Estudio especial del medio de inmatriculación del art. 206*. 1. Idea general. 2. Requisitos.—3. Procedimiento.—4. Efectos.

## I.—INTRODUCCIÓN

1. Después de un largo período de provisionalidad en la legislación reguladora de nuestro régimen local, ha sido promulgado el texto articulado de la Ley de Régimen Local (1), aprobado por Decreto de 16 de diciembre de 1950. Muchas son las contradictorias opiniones que suscitó la Ley de Bases de Régimen Local, primero; el proyecto articulado, después, y el texto articulado ahora. Y es que las disposiciones contenidas en sus 779 artículos, cuatro disposiciones finales, 13 adicionales y 11 transitorias, no pueden ser enjuiciadas con criterio único. En ellas hay aciertos indudables y defectos inevitables. En la línea crítica hemos de citar, en primer lugar a JORDANA DE POZAS, que en su brillante y magnífico discurso de recepción en la Academia de Jurisprudencia (2) censuró a

(1) En lo sucesivo citaremos L. R. L.

(2) *Tendencias europeas actuales del Régimen local*. Discurso leído el 19 de enero de 1948. Madrid, 1948.

la nueva regulación, aparte de otras razones de orden técnico que señaló, por la ausencia de espíritu renovador. «Falta de directrices políticas renovadoras —dice, resumiendo en una frase el espíritu de la nueva Ley—, obra de técnicos y especialistas trabajando en equipo, huyó de innovaciones revolucionarias o trascendentales, conserva las instituciones recibidas y arraigadas y responde a tendencias doctrinales distintas, que procura conciliar siguiendo una *vía media* que aleja polémicas, pero enturbia entusiasmos» (3). Esto es, indudablemente, cierto; pero también lo es que, por obra de esos especialistas que trabajaron en su redacción, nos encontramos con la regulación completísima y acertada de ciertas instituciones antes deficientemente reguladas y con innovaciones aconsejables para garantizar debidamente la legalidad administrativa. Baste citar, como ejemplo, los diecisiete artículos dedicados a la responsabilidad de las entidades, autoridades y funcionarios de la Administración Local (4), y los quince que regulan el recurso contencioso-administrativo (5).

2. Pues bien; de los múltiples aspectos que ofrece esta Ley, que empezó a regir el 1º de marzo, voy a ocuparme aquí de uno de ellos, el de la inscripción de los bienes de un tipo determinado de entidades locales, mejor dicho, de un grupo de entidades locales, pues pese al uniformismo con que se caracteriza a nuestro sistema municipal, existen importantes excepciones a este principio general en que se inspira. No me voy a referir a la inscripción de los bienes provinciales, pese a ser su regulación casi idéntica, sino concretamente a los bienes de las entidades municipales. Ahora bien; según la Ley, son entidades municipales el Municipio, las Entidades locales menores; la Mancomunidad municipal voluntaria y la Agrupación municipal forzosa (art. 10). Y dentro del capítulo dedicado a

(3) Página 68 y ss.

(4) En este, como en otros aspectos del régimen jurídico, se ve la influencia de Segismundo ROYO VILLANOVA, a través de su obra *Problemas del régimen jurídico municipal*. Madrid, 1944, pág. 217 y ss.

(5) Sobre las modificaciones, vid. ROYO-VILLANOVA (S.), *Reformas en lo contencioso-administrativo municipal*, en el «Boletín del Colegio Nacional de Secretarios, Interventores y Depositarios de la Administración local», núm. 34, 1947, pág. 441 y ss., y MARTÍN RETORTILLO, *Lo contencioso-administrativo en la Ley de Bases de Régimen Local de 17 de julio de 1945*, en «Revista General de Legislación y Jurisprudencia», julio-agosto 1946, página 152 y ss.

los bienes municipales, existe un último artículo, en que se dice que son aplicables las disposiciones contenidas en él a las Entidades locales menores (art. 202): ¿Es que tales disposiciones se aplican únicamente a Municipios y Entidades locales menores? ¿O han de aplicarse también a las demás Entidades municipales? Es-timo que han de aplicarse a todas las Entidades municipales, y que el precepto contenido en el artículo 202 es superfluo, pues si el artículo 182 se refiere al patrimonio de las «Entidades municipales» y en los demás preceptos de ese capítulo se hace referencia a «bienes municipales», no ofrece duda que deberán aplicarse a todas las Entidades municipales, y Entidades municipales son —según el artículo 10— las Agrupaciones municipales, por otro lado, si estas Mancomunidades tienen capacidad jurídica plena para el cumplimiento de sus fines, como lo establece expresamente para las voluntarias el artículo 32, podrán adquirir bienes, que serán de la Entidad, y tendrán acceso al Registro, si bien reconocemos que, dada la finalidad concreta y específica de estas Entidades municipales, lo normal es que sus bienes estén destinados al servicio o fin público para el que se constituyó la Mancomunidad (arts. 29 y 38); pero no hay ningún obstáculo para que tengan también bienes patrimoniales.

3. El artículo 199 de la L. R. L. señala, con carácter general, la obligación de los Municipios de inscribir en el Registro de la Propiedad sus bienes inmuebles y Derechos reales; disposiciones que, al igual que todos los demás del capítulo, son aplicables, como hemos visto, a las Entidades locales menores, según el artículo 202, e incluso a las Agrupaciones y Mancomunidades municipales. Precisamente el objeto de este trabajo es ver el régimen jurídico de la inscripción de estos bienes municipales, si bien como no todos son susceptibles de tener acceso al Registro, será necesario empezar por distinguir las distintas clases de bienes de las Entidades locales, intentando una clasificación de los mismos.

El artículo 1.º de nuestra L. H. dice que el Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción de los actos y contratos relativos al dominio y demás Derechos reales sobre bienes inmuebles. No se trata de hacer aquí un estudio de los actos relativos al dominio y Derechos reales de los bienes municipales en los supuestos en que es posible su enajenación y gravamen, previstos en los ar-

títulos 189 y siguientes de la L. R. L. (6). Se trata de ver, únicamente, el régimen jurídico del acceso al Registro de las fincas. Es decir, de la inmatriculación. Como ha dicho NÚÑEZ LAGOS, a la entrada de una finca en el Registro se le llama inmatriculación; la descripción de una finca es la cabeza y fundamento del folio registral (7).

Este ingreso en la vida registral de una finca ha de hacerse a través de la inscripción del dominio de la misma. «La primera inscripción de cada finca —dice el artículo 7.º de la L. H.— en el Registro de la Propiedad, será de dominio y se practicará con arreglo a los procedimientos regulados en el título VI de esta Ley» (8). Es decir, existen unos medios de inmatriculación previstos en la Ley, aunque la doctrina señale algunos más, como veremos, de los enumerados en el artículo 199. Y esta inscripción surte unos efectos típicos, diferentes de los de las demás inscripciones (9).

Pues bien, después examinaremos los medios de inmatriculación aplicables a los bienes municipales y sus características, para hacerlo con más detenimiento del procedimiento típico previsto en el artículo 206 de la L. H.

## II.—LOS BIENES MUNICIPALES

1. Dejando a un lado el problema de la naturaleza de la relación entre los Municipios y su territorio (10), lo que interesa aquí es ver la distinta posición de las Entidades municipales ante sus

(6) Sobre el problema, en la legislación anterior, vid. RIBELLES ORTIZ: *Capacidad jurídica de los Municipios para adquirir, enajenar y gravar bienes, según la legislación vigente*, en «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 1943, pág. 368 y ss.

(7) *El Registro de la Propiedad español*. Madrid, 1949, separata del artículo publicado en la «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», pág. 7. Sobre el interesante problema que plantea la inmatriculación de fincas en el Africa Occidental y su nueva reglamentación, vid. NARCISO FUENTES: *Consideraciones sobre la futura reglamentación de la propiedad en Africa Occidental Española*, en «Información jurídica», julio-agosto 1948, página 90 y ss.

(8) Cada finca tendrá un número diferente y correlativo (art. 8, L. H., artículos 243 y 378, R. H.).

(9) Sobre el problema de los efectos de la inmatriculación en general, vid. el interesante trabajo de CABELLO DE LA SOTA, en *Efecto de las inscripciones de inmatriculación*, en «Anales de la Academia Matritense del Notariado», T. V. 1950, pág. 608 y ss.

(10) Un resumen de las principales posiciones acerca de la naturaleza

bienes, según la naturaleza de éstos, problema que depende de la posición que se adopte ante la distinción entre el dominio público y la propiedad privada, que tanta trascendencia tiene para el Derecho registral. El concepto de dominio público es uno de los más imprecisos, y, desde luego, uno de los menos trabajados por nuestra doctrina. En 1942 señalaba FERNÁNDEZ DE VELASCO el contraste existente entre la copiosísima bibliografía extranjera sobre el problema y la escasa producción española, en que apenas si podía citarse algún trabajo, aun tomando en cuenta uno de don Patricio de la Escosura, de 1847, inserto en la *Reforma legislativa*; otro del propio FERNÁNDEZ DE VELASCO, publicado en la *Revista de Derecho Privado*, en 1927, y un tercero inédito de MESA SEGURA, «que si en extensión excede de un artículo de revista, que diríamos normal, todavía no alcanza la de una monografía caracterizada» (11). No obstante, con posterioridad nos hemos encontrado con una completa e interesante monografía sobre el concepto del dominio público, debida a MANUEL BALLBÉ (12). Para BALLBÉ, el dominio público viene definido, frente al privado, por los siguientes elementos:

a) *Subjetivo*: es necesario que la cosa pertenezca a una persona jurídico-pública, admitiendo que sea titular, no sólo una entidad territorial, sino también, siguiendo a PÉREZ BOTIJA (13), y frente a la generalidad de la doctrina italiana, una entidad institucional.

b) *Objetivo*: frente a las opiniones tradicionales, que sólo con-

de la relación jurídica entre el Municipio y su territorio puede verse en ROYO-VILLANOVA (S.): *Los términos municipales y sus alteraciones*, Madrid, 1947, pág. 8 y ss. «Puede afirmarse —dice en pág. 15—, siguiendo a SANTI ROMANO, RAGGI Y ZANOBINI, que el Municipio tiene un verdadero derecho sobre su territorio, que no es un derecho real, sino que tiene por objeto un elemento de su constitución. El derecho que ejerce sobre el territorio se distingue del que tiene sobre los inmuebles, propiedad privada del Municipio, o sobre los de uso o servicio públicos municipales, que son objeto de un derecho real público.»

(11) FERNÁNDEZ DE VELASCO: *Sobre la incorporación al Código civil español de la noción de dominio público*, en «Revista de la Facultad de Derecho de Madrid, 1942, pág. 113 y ss.

(12) *Concepto del dominio público*, en «Revista jurídica de Cataluña», 1945, pág. 25 y ss. Existe publicación independiente por Bosch. En cuanto a la naturaleza jurídica del dominio público, domina la posición que considera no puede hablarse de verdadera propiedad, vid., por ejemplo, GASCÓN Y MARÍN: *Tratado de Derecho administrativo*, 8.ª ed., 1943, t. I, página 373.

(13) *Problemas de Administración Corporativa*, en «Revista de Estudios Políticos», núm. 7, pág. 113.

sideraban susceptibles de incluir en la noción de dominio público a una categoría determinada de cosas, se afirma que tal noción es independiente de la cualidad material de las cosas y que, por ende, pueden integrarlo tanto las nudas porciones del suelo como los edificios y los bienes muebles y los incorporales.

c) *Teleológico*: es necesario que la cosa esté destinada de modo directo a la función pública:

a') Destinada, esto es, afectada a su actuación; el ser objeto o resultado del ejercicio de la función pública no confiere a los bienes la condición de públicos.

b') La destinación de los bienes a la función ha de tener carácter directo: han de servir inmediatamente, por sí, a la función pública, no por su utilidad patrimonial o valor en cambio. El artículo 107, número 6 de la L. H., habla de estar destinados «directa y exclusivamente» al servicio público. Debe emplearse, en vez del término servicio público, el más amplio de función pública.

d) *Normativo*: es necesario el sometimiento de los bienes a un régimen de Derecho público (14).

2. Nuestro Código civil señala, en su artículo 339, que los bienes de dominio público (15) pueden ser de dos clases:

1.º Los *destinados al uso público*, como los caminos, canales, ríos, torrentes, puertos y puentes construídos por el Estado, las riberas, playas, radas, y otros análogos.

2.º Los que pertenecen privativamente al Estado, sin ser de uso común y están *destinados a algún servicio público o al fomento de la riqueza nacional*.

Todos los demás, tienen el carácter de propiedad privada (artículo 340). Es decir, se define la propiedad privada por exclusión, después de haber señalado positivamente las notas que definen el dominio público.

Ahora bien; cuando clasifica el Código los bienes de las Entidades locales, no lo hace igual que al clasificar los del Estado, sino que los clasifica en bienes de uso público y patrimoniales (artículo 343). Los patrimoniales son equivalentes a los de propiedad pri-

(14) Como notas de este régimen jurídico se señalan las de ser inalienables, imprescriptibles e inembargables (art. 188, L. R. L.).

(15) Los autores españoles suelen enumerar los casos de bienes de dominio público según nuestra legislación; por ejemplo, vid. GARCÍA OVIEDO: *Derecho administrativo*, 1.ª ed., 1943, t. I, pág. 135 y es.

vada, pero los de uso público no son equivalentes a los de dominio público; sino a una clase de éstos, a la que señala el número 1º del artículo 339, lo que se ha explicado en atención a que sólo cita como públicos en cuanto a su destino a los referentes a la defensa nacional; lo que es un fin que, aun los más exaltados federales y los regionalistas más intransigentes, sustraen a la competencia de la Administración local (16).

3. La L. R. L., modificando el criterio del Código civil, clasifica los bienes municipales en bienes de dominio público y bienes patrimoniales. «Los bienes de dominio público son de uso público o servicio público; los patrimoniales son de propios o comunales» (artículo 183).

a). *Bienes de dominio público.*

a') Son de «uso público municipal, de conformidad con el párrafo primero del artículo 344 del Código civil, los caminos, plazas, calles, paseos, aguas, fuentes y obras públicas de servicio general, cuya conservación y policía sean de competencia del Municipio» (artículo 184).

b') Son de «servicio público los que el Municipio destine al cumplimiento de fines de interés público, como Casas Consistoriales, Mataderos, Mercados, Lonjas, Escuelas y otros análogos» (art. 185).

b). *Bienes patrimoniales.*

a') Son «de propios los que siendo propiedad del Municipio no estén destinados al uso público ni a la realización de ningún servicio y puedan constituir fuente de ingreso para el erario municipal» (artículo 186).

b') Son «comunales los de dominio municipal, cuyo aprovechamiento y disfrute pertenece exclusivamente a los vecinos» (art. 187).

Los comunales (17) están sometidos a las mismas reglas de

(16) ROYO-VILLANOVA (A. y S.): *Elementos de Derecho administrativo*, 22 ed., 1950, t. I. No obstante, si tenemos en cuenta que la enumeración del número 2º del art. 339 se hace «ad exemplum», pueden admitirse, partiendo del criterio del mismo Código otros supuestos de bienes de servicio público, por lo que es censurable la clasificación de bienes municipales del Código y elogiable el nuevo criterio de la L. R. L. que a continuación se pasa a exponer.

(17) Sobre la naturaleza de estos bienes según la jurisprudencia anterior a la promulgación de la L. R. L., vid. las interesantes notas de LÓPEZ RODO al *Tratado elemental de Derecho administrativo* de CARTANO, Santiago, 1946, pág. 238 y ss.

inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad que los de dominio público, no estando tampoco sujetos a tributación del Estado (art. 188), y los de propios estarán sometidos a las limitaciones impuestas por los artículos 189 y siguientes, que habrán de ser tenidas en cuenta por el Registrador cuando se pretenda inscribir alguno de los actos relativos a dichos bienes ya inmatriculados.

### III.—SU INSCRIPCIÓN.

1. En principio, son inscribibles los bienes inmuebles y Derechos reales, sin distinción de la persona individual o colectiva a que pertenezcan, y, por tanto, los del Municipio (art. 4.º, R. H.; artículo 2.º, núm. 6, L. H.). El artículo 15 del Reglamento emplea una fórmula imperativa, al decir: «Los bienes inmuebles y los Derechos reales que pertenezcan al Estado y a las Corporaciones civiles y se hallen exceptuados o deban exceptuarse de la venta con arreglo a la legislación desamortizadora, se inscribirán en los Registros de la Propiedad de los partidos en que radiquen.» Y como quiera que los bienes de los Municipios fueron exceptuados de la legislación desamortizadora por el R. D. de 3 de marzo de 1917, criterio que siguió la legislación local posterior, es indudable que deben inscribirse, según el precepto contenido en el artículo 15 del R. H. y en el artículo 199 de la L. R. L., debiendo dar los Alcaldes las órdenes oportunas para que sean inscritos (artículo 16, R. H.).

Ahora bien; no todos los bienes municipales son susceptibles de inscripción; el propio R. H. exceptúa de la inscripción a los «bienes de uso público (18) de las provincias y de los pueblos incluidos en el párrafo primero del artículo 344 del Código civil» (artículo 5.º, segundo). La interpretación de este precepto, redactado cuando la clasificación de los bienes municipales se encontraba en el Código civil, plantea un interesante problema una vez publicado el texto articulado de la L. R. L., al haber modificado, como vimos, aquella clasificación. ¿Ha de entenderse que únicamente están exceptuados de la inscripción los bienes de uso pú-

(18) Pero si cambiaren de destino, adquiriendo el carácter de propiedad privada, se llevará a efecto su inscripción (art. 6.º, R. H.).



blico definidos en el artículo 194 de la L. R. L.? ¿O están exceptuados todos los bienes de dominio público? En realidad, este último es el criterio del legislador; como lo demuestran las siguientes razones:

a) Que al referirse a los bienes del Estado el número 1.º de este artículo 5.º del R. H., exceptúa, no sólo a los bienes de uso público, sino a todos los de dominio público, «ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de la defensa del territorio».

b) Que si, al referirse a los bienes de los pueblos y provincias, se alude únicamente a los de uso público, se debe a que entonces la legislación civil sólo se refiere a estos bienes de dominio público (artículos 343 y 344), a diferencia de la clasificación de bienes de dominio público estatales contenida en el artículo 344.

c) Que el R. H., como norma de Derecho registral, hubo de ajustarse a la legislación sustantiva civil, sin poder modificarla; pero, una vez modificada ésta, ha de adaptarse a la misma. Por tanto, si la L. R. L. de 1950 ha modificado el Código civil, admitiendo dentro de los bienes de dominio público municipales a los de servicio público que se definen en el artículo 195 de la misma, el R. H. ha de interpretarse incluyendo en el número 2.º del artículo 5.º a todos los bienes de dominio público municipales, de análoga manera a como incluye en el número 1.º a todos los bienes públicos estatales.

Este es el criterio legal. Otra cosa es que se estime que tal criterio carece de fundamento; censurándose la no inscribibilidad de los bienes de servicio público, ya que en una Casa Consistorial o un Mercado no se dan las razones que justifican la exclusión de la inscripción de los bienes de dominio público en general. Este es el criterio de ROCA (19), si bien las razones que señala para justificar esta exclusión del dominio público de la inscripción —el hallarse fuera del comercio de los hombres y tener por objeto la L. H. del comercio jurídico inmobiliario (20)— se dan tanto en los bienes de

(19) *Derecho hipotecario*, 1948, III, pág. 210 y ss.

(20) Id., II, pág. 191, en que, textualmente, dice: «La L. H. tiene por objeto regular el comercio jurídico inmobiliario y por ello los bienes co-

uso público como en los de servicio público, puesto que lo mismo unos que otros están excluidos del comercio jurídico (art. 188, L. R. L., que se refiere a los «bienes de dominio público»). Y estas razones se dan asimismo respecto de los bienes comunales, excluidos también del comercio jurídico de los hombres. Sin embargo, al no ser de dominio público —como lo señala claramente el artículo 183 de la L. R. L.— y al referirse la legislación hipotecaria a éstos, es claro que son susceptibles de inscripción.

2. Los medios de inmatriculación reconocidos en la vigente legislación hipotecaria están recogidos en el artículo 199 de la Ley. Es cierto que, una vez publicado el Reglamento, la doctrina ha llegado a señalar hasta otros siete medios distintos de aquellos tres (21), pero ha de reconocerse que estos medios —a excepción quizá del reconocido en el penúltimo párrafo del artículo 298— se refieren a supuestos concretos y especiales. En realidad, los medios de inmatriculación generales son los del artículo 199 de la Ley, a saber:

a) El expediente de dominio, regulado fundamentalmente en los artículos 201 y 202 de la Ley y 277 a 287 del Reglamento.

b) El título público de su adquisición, completado por acta de notoriedad cuando no se acredite de modo fehaciente el título adquisitivo del transmitente o enajenante, regulado fundamentalmente en los artículos 205 de la Ley y 298 a 302 del Reglamento; y

c) La certificación administrativa de dominio de fincas de entidades públicas y eclesiásticas, que se regula en los artículos 206 de la Ley y 303 a 307 del Reglamento.

No ofrece duda alguna que no sólo el último, sino los otros dos, son medios de inmatriculación que pueden utilizar las Entidades municipales para que sus bienes tengan acceso al Registro. No

munes y los de dominio público destinados al uso general (o a un servicio público), que se hallan fuera del comercio de los hombres, están excluidos de la registración o de la inmatriculación registral.»

(21) En este sentido, Roca, ob. cit., II, pág. 436 y ss., considerando que el R. H. ha llegado a acoger la fórmula de lista abierta, ya que en su artículo 299 establece que «también podrán inscribirse sin el requisito de la previa inscripción los títulos, cualquiera que sea su fecha, que fueran inscribibles directamente con arreglo a las leyes y disposiciones especiales».

obstante, difícilmente acudirán al primero de estos medios. Lo normal será que, a falta de título escrito de dominio, acudan al procedimiento privilegiado del artículo 206, creado precisamente para facilitar la inmatriculación de los bienes de las entidades públicas.

#### IV.—ESTUDIO ESPECIAL DEL MEDIO DE INMATRICULACIÓN DEL ARTÍCULO 206

##### 1. *Idea general.*

A. El artículo 206 de la L. H. dispone: «El Estado, la Provincia, el Municipio y las Corporaciones de Derecho público o servicios organizados que forman parte de la estructura política de aquél..., cuando carezcan de título escrito de dominio, podrán inscribir el de los bienes inmuebles que les pertenezcan mediante la oportuna certificación, librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos, en la que se expresará el título de adquisición o el modo en que fueron adquiridos.»

B. Se ha discutido por la doctrina la fundamentación de este medio privilegiado de inmatriculación. Como de costumbre, SANZ y ROCA mantienen posiciones opuestas; mientras aquél encuentra justificado este privilegio de las entidades públicas (22), éste le critica (23). En realidad, creemos que está justificado que aquellas entidades que tienden a realizar concretamente los fines de interés general puedan, cuando carezcan de título escrito de dominio, acudir a procedimientos de inmatriculación, más sencillos que los de los particulares.

##### 2. *Requisitos.*

A. *Subjetivos.*—Uno de los problemas más interesantes que plantea este medio de inmatriculación es el de ver qué funcionario dentro de la Entidad local puede expedir la certificación acreditativa del dominio. El artículo 206 de la Ley Hipotecaria dice que estará «librada por el funcionario a cuyo cargo esté la administración de los mismos», y el artículo 303 de su Reglamento habla del

(22) *Comentarios a la nueva Ley hipotecaria*. Madrid, 1945, pág. 455.

(23) *Ob. cit.*, II, pág. 442.

«Jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de las fincas que hayan de inscribirse», señalando el artículo 304 que en el caso de que el funcionario a cuyo cargo estuviere la administración o custodia de los bienes no ejerza autoridad pública ni tenga facultad para certificar (basta que tenga una de estas cualidades), se expedirá la certificación por el inmediato superior jerárquico. Ahora bien, ¿quién tiene tal facultad con arreglo a la L. R. L.?

a) En el caso de que se trate del Municipio, corresponde al Alcalde, según el art. 116, apartado i), si bien el art. 199 faculta para que la expida el Secretario con el visto bueno de aquél. Es decir, este art. 199 confiere tal facultad al Secretario, no establece que sea él quien deba expedir la certificación, que podrá ser expedida por el Alcalde o por el Secretario; el primero es Autoridad y el segundo funcionario con facultad de certificar.

b) Pero ¿y si se trata de una Entidad local menor? (24). Dentro de estas Entidades quien tiene a su cargo «la administración y conservación de sus bienes y derechos propios» es la Junta o Asamblea vecinal, según el apartado b) del art. 125 de la L. R. L. (25).

Luego, si el art. 303 del R. H. se refiere al Jefe de la dependencia, será el Jefe de la Junta vecinal quien tiene facultad para ello, jefatura que corresponde al Alcalde pedáneo, de análoga manera a como la Jefatura del Ayuntamiento corresponde al Alcalde. Y como son aplicables a las Entidades locales menores las disposiciones de los Municipios (art. 202, L. R. L.), es indudable que también aquí será suficiente la certificación expedida por el Secretario con el visto bueno del Alcalde pedáneo.

c) Si se trata de bienes de una Agrupación municipal o una Mancomunidad, habrá de acudir a sus Estatutos para ver a quién se confiere aquella facultad.

B. *Objetivos*. Es necesario:

a) Que se trate de una finca perteneciente a una Entidad municipal (art. 206, L. H.).

(24) Sobre estas entidades, vid. el trabajo de GARRIDO: *Entidades locales menores*, en «Revista de Estudios de la Vida Local», núm. 35, página 688 y ss.

(25) La Ley municipal de 1935 en su art. 69 atribuye a los Presidentes

b) Que no exista título escrito de dominio (art. 206, L. H.; artículos 18, 303 R. H.).

C. *Formales*. Es necesario que la certificación se expida por duplicado, en papel del sello de oficio y exprese las circunstancias siguientes (art. 303, R. H.) (26) :

a) La naturaleza, situación, medida superficial, linderos, denominación y número en su caso, y cargas reales de la finca que se trate de inscribir.

b) La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real de que se trate, y la naturaleza, situación, linderos, nombre y número, en su caso, de la finca sobre la cual estuviere aquél impuesto.

c) El nombre de la persona o Corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare.

d) El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos.

e) El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca. Estimando que los bienes de servicio público no son inscribibles después de la vigencia de la L. R. L. ha de referirse este apartado únicamente al segundo aspecto o a las fincas que, estando destinadas a un servicio público, no lo estuviesen directamente.

3. *Procedimiento*. Los trámites que deben seguirse para obtener la inmatriculación, son los siguientes :

a) Presentación de la certificación en el Registro, solicitándose la inscripción (art. 305, inciso primero, R. H.).

b) Si el Registrador advirtiere la falta de algún requisito indispensable para ésta, según el art. 303, devolverá la certificación, advirtiéndolo el defecto, después de extender el asiento de presentación y sin tomar anotación preventiva, y se extenderá nueva certificación, pudiendo interponerse recurso gubernativo contra la calificación (art. 305, R. H.).

c) Cuando las certificaciones expedidas estuvieren en contradicción con algún asiento no cancelado, o se refiriese a fincas o derechos reales cuya descripción coincidiera en algunos detalles con la

---

de las Juntas administrativas de Entidades locales menores «las mismas facultades que los Alcaldes en cuanto se relaciona con la administración y gobierno de la entidad».

(26) Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias se expresará así en la certificación, mencionando las que sean.

de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios a la Autoridad que haya firmado aquellas certificaciones (27).

d) Practicada la inscripción conservará el Registrador uno de los ejemplares de la certificación, devolviendo el otro con la nota correspondiente (art. 307, R. H.).

4. *Efectos.* Según el art. 207 de la L. H. esta inscripción no surte efectos respecto de tercero hasta transcurridos dos años desde su fecha. Se ha discutido si ha de aplicarse tal limitación a la posibilidad de iniciar el proceso del art. 41, entendiendo la generalidad de la doctrina hipotecaria que no afecta aquella limitación a esta posibilidad, estando legitimado activamente cualquier titular registral para iniciar aquel proceso (28) frente a la opinión de VALLET DE GORTISOLO (29) y de SANZ (30). La sentencia de 19 de noviembre de 1949 al declarar que el titular inscrito puede interponer el desahucio, aunque la inscripción sea de inmatriculación y no hayan pasado los dos años, ratifica la opinión.

JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ

Profesor Ayudante de Derecho Administrativo  
Registrador de la Propiedad.

---

(27) Dicha Autoridad, si lo estimare procedente, comunicará al Juez de primera instancia cuanto arroje el expediente administrativo; el Juez oír a quien pueda tener algún derecho y dictará auto declarando o no inscribible el documento.

(28) En sentido afirmativo, CABELLO DE LA SOTA: *Efecto de las inscripciones de inmatriculación*, cit., pág. 608 y ss.

(29) Los artículos 28 y 207 de la Ley hipotecaria, en «Revista Crítica de Derecho Inmobiliario», 1947, pág. 465.

(30) *Instituciones de Derecho hipotecario*. Madrid, 1948, t. I, página 345, y Comentarios, cit., pág. 319 y ss.