



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Por la señora Alcaldesa del Ayuntamiento de _____, se solicita de este Servicio de Asesoramiento Local, informe jurídico con el fin de conocer cuáles son las posibles vías de solución de un conflicto de propiedad civil de unas parcelas, que ha surgido entre la Administración General del Estado y el propio Ayuntamiento.

La Administración General del Estado mediante escrito, de fecha 17 de febrero de 2020, ha comunicado al Ayuntamiento que, el Estado, como legítimo propietario, ha procedido a la inscripción registral a su nombre de unas parcelas que figuraban en las bases definitivas del acuerdo de concentración parcelaria de ese municipio a nombre de desconocido y que fueron cedidas en precario por el Servicio de Concentración Parcelaria al Ayuntamiento de _____ el 16 de marzo de 1972, y solicita al Ayuntamiento proceda a la cancelación de la inscripción en el inventario municipal de bienes de dichos inmuebles rústicos.

Se trata en concreto de las parcelas nº ____ del polígono ____ y nº ____ del polígono ____ del término municipal de _____, que se encuentran arrendadas a terceros, constituyendo los recursos procedentes de dichos arrendamientos fuente importante de ingresos para el Ayuntamiento.

Nos encontramos ante bienes inmuebles rústicos, que según la información facilitada por el Ayuntamiento de _____, figuraban como de “dueño desconocido” en la concentración parcelaria que se realizó en el año 1968 en dicho término municipal; estas parcelas, junto con otras que se encontraban en las mismas circunstancias (diez parcelas en total, sin conocer su dueño), fueron cedidas al Ayuntamiento de _____ por el Servicio de Concentración Parcelaria en las condiciones que establecía la Ley de Concentración Parcelaria de 8 de noviembre de 1962.

Dichas parcelas se han arrendado a vecinos del municipio, haciendo constar en los pliegos de condiciones, en los anuncios en el B.O.P. y en los contratos de arrendamiento, la titularidad que ostentaba el Ayuntamiento de _____: *“fincas rústicas que en precario se han cedido por el Servicio de Concentración Parcelaria a este Ayuntamiento...”* (pliego de condiciones de 24/03/1972), *“parcelas adjudicadas a este Ayuntamiento por el Servicio de Concentración...”* (B.O.P. de 22/1978); *“parcelas adjudicadas a este Ayuntamiento como masa común...”* (B.O.P. de 13/11/1984)...En la actualidad las parcelas se encuentran arrendadas desde el 2003, como masa común y por tanto bienes patrimoniales del Ayuntamiento.

En definitiva, a partir de la adjudicación del arrendamiento de las fincas en el año 1978 el Ayuntamiento parte de la posesión en concepto de dueño, sin hacer en ningún momento referencia a que dichas fincas estaban cedidas en precario, ostentado así la posesión de dichas fincas, como titular de las mismas, durante más de cuarenta años. Por ese motivo, cuando la Diputación Provincial de Valladolid procedió a realizar el inventario de los bienes del Ayuntamiento, las fincas se incluyeron como bienes patrimoniales municipales, con uso de masa común y destino para servicios agropecuarios.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

En la solicitud de baja del inventario municipal de las parcelas de _____ que ha cursado la Delegación Especial de Economía y Hacienda en Castilla y León, se transcribe el informe solicitado por el Ministerio de Hacienda a la Abogacía del Estado acerca de si resultan suficientemente acreditados los derechos del Estado sobre tales parcelas, *concluyendo que resultan suficientemente acreditados los Derechos del Estado sobre las parcelas a la vista del acta de reorganización de la propiedad y del transcurso del plazo sin reconocimientos por el órgano competente del dominio en favor de terceros que lo acrediten suficientemente, así como del acta de cesión en precario al Ayuntamiento de _____, que no ha acreditado ostentar Derecho alguno sobre las parcelas, siendo la posesión ostentada por él únicamente consecuencia de la tolerancia del dueño derivada de la cesión en precario.*

Descrito el problema, a continuación se va a proceder a analizar los hechos y los argumentos jurídicos que la propia Abogacía del Estado expone para defender que ella es la legítima propietaria de las parcelas.

1º.- Con respecto a los hechos la Abogacía del Estado expone que las parcelas ___ del polígono ___ y ___ del polígono ___ del término municipal de _____ fueron objeto de Concentración Parcelaria determinándose en sendas actas de reorganización de la propiedad que en bases definitivas del acuerdo de concentración figuraron a nombre de desconocido, con fecha 16 de marzo de 1972, consta documento de cesión de las parcelas por el Instituto Nacional de Reforma y Desarrollo Agrario al Ayuntamiento de _____, ***haciendo constar expresamente la posibilidad de recuperación de la posesión por el Estado en cualquier momento si así las reclamara*** (no se aporta este documento).

Prosigue el informe indicando que las parcelas figuran en el Catastro a nombre del Ayuntamiento, razón por la que fue requerido, al objeto de que aportara los títulos o documentos de los que pudieran resultar sus derechos sobre las parcelas, aportando a tal efecto el Ayuntamiento copia del Inventario Municipal de Inmuebles Rústicos y contrato de arrendamiento de la parcela 4 del polígono 4. Además, el Ayuntamiento aportó un informe de Alcaldía en el que se detallaba la situación de las parcelas cedidas, así como copia compulsada de documentación acreditativa los arrendamientos de las mismas desde el año 1972, acreditándose por el Ayuntamiento que éste ha estado utilizando estos bienes como titular de los mismos, desde hace más de 40 años, cediéndoles en arrendamiento a vecinos del municipio.

2º.- Por lo que se refiere a los argumentos jurídicos que fundamentan los derechos del Estado sobre las parcelas, la Abogacía del Estado considera en primer lugar lo establecido en el artículo 205 del Decreto 118/1973, de 12 de enero, por el que se aprueba el texto de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, cuando en el momento de aprobarse la Concentración Parcelaria en _____ dicha norma no había sido aún aprobada, **encontrándose vigente el Texto Refundido de la Ley de Concentración Parcelaria, aprobado por Decreto de 8 de noviembre de 1962, como ya se ha indicado con anterioridad.** En concreto su artículo 39 disponía:



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

“Las fincas que reemplacen a las parcelas cuyo dueño no fuese conocido durante el periodo normal de investigación se incluirán también el acta de reorganización habiéndose constar aquella circunstancia y consignando, en su caso, las situaciones posesorias existentes. Tales fincas, sin embargo, no serán inscritas en el Registro de la Propiedad mientras no aparezca su dueño o fuese procedente inscribirlas a nombre del Estado, conforme a la legislación vigente.

El Servicio de Concentración parcelaria está facultado, dentro de los cinco años siguientes a la fecha del acta, para conocer el dominio de estas fincas a favor de quien lo acredite suficientemente y para ordenar en tal caso que se protocolicen las correspondientes rectificaciones del acta de reorganización, de las cuales el Notario expedirá copia a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad con sujeción al mismo régimen del acta.

Transcurridos los cinco años a que se refiere el párrafo anterior el Servicio de Concentración Parcelaria remitirá al Ministerio de Hacienda, a los efectos determinados en la legislación de mostrencos, relación de los bienes cuyo dueño no hubiese aparecido con mención a las situaciones posesorias que figuren en el acta de reorganización.

El Servicio de Concentración parcelaria queda facultado para ceder en precario al Ayuntamiento a que correspondan el cultivo de las fincas sin dueño conocido que nadie posea mientras el Ministerio de Hacienda no resuelva lo pertinente sobre el destino de tales fincas”.

Asimismo reconoce que, si bien en el acta de reorganización de la propiedad no consta asignación directa a favor de la Administración General del Estado, lo cierto es que sí se determina la inexistencia de dueño sobre las parcelas, resultando que no apareció dueño conocido en el plazo de cinco años a efectos de reconocimiento de dominio, siendo el criterio de la Abogacía del Estado de que lo expuesto implica la adquisición ex lege de las citada parcelas por la Administración, a quien la legislación aplicable en materia de patrimonio (Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas), atribuye la propiedad de los inmuebles vacantes, de tal forma que siendo un hecho no controvertido la consideración de las parcelas como inmuebles vacantes, ex artículo 334 del Código Civil, por no haber sido reconocida su propiedad en favor de tercero en los términos previstos en la legislación vigente, esto supone la procedente adquisición de su dominio por la Administración General del Estado por imperativo de la normativa aplicable.

Este criterio de la Abogacía del Estado no es compartido este Servicio de Asesoramiento Local, y puede ser rebatido, ya que la Administración General del Estado, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 17.3 y 4 de la vigente Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas (en adelante LPAP), puede tomar posesión de los bienes vacantes en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero. Si existiese un poseedor en concepto de dueño, el Estado deberá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Conviene en este punto hacer referencia al análisis que del precepto citado (de aplicación general, según la Disposición final segunda LPAP) ha realizado la doctrina:

Como señala *Andrés Domínguez Luelmo* en su obra “*La adquisición de inmuebles vacantes por el Estado en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del patrimonio de las Administraciones públicas*”, *El Consultor Inmobiliario*, nº 63, diciembre 2005, Editorial LA LEY) el artículo 17 LPAP, establece:

- «1. *Pertenecen a la Administración General del Estado los inmuebles que carecieren de dueño.*
2. *La adquisición de estos bienes se producirá por ministerio de la ley, sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de la Administración General del Estado. No obstante, de esta atribución no se derivarán obligaciones tributarias o responsabilidades para la Administración General del Estado por razón de la propiedad de estos bienes, en tanto no se produzca la efectiva incorporación de los mismos al patrimonio de aquélla a través de los trámites prevenidos en el párrafo d) del art. 47 de esta ley.*
3. *La Administración General del Estado podrá tomar posesión de los bienes así adquiridos en vía administrativa, siempre que no estuvieren siendo poseídos por nadie a título de dueño, y sin perjuicio de los derechos de tercero.*
4. *Si existiese un poseedor en concepto de dueño, la Administración General del Estado habrá de entablar la acción que corresponda ante los órganos del orden jurisdiccional civil».*

Siendo requisitos para la aplicación de este precepto: *que se trate de bienes inmuebles*, como en el caso que es objeto de informe, y que dichos inmuebles *carecieren de dueño*.

El precepto lleva como rúbrica la de “Inmuebles vacantes”, con lo que deja claro que se trata de expresiones equivalentes, no permitiendo interpretaciones que pretendan distinguir inmuebles “vacantes” y “sin dueño conocido”, para aplicar un diferente régimen jurídico en uno y otro caso. Sólo cabe hablar de una única categoría de bienes: *los que carecen de dueño* (que la ley denomina vacantes). Lo que ocurre es que, dependiendo de que estén poseídos o no por alguien a título de dueño, la Administración puede tomar posesión de los mismos en vía administrativa, o bien entablar la acción correspondiente ante los órganos del orden jurisdiccional civil.

Finalmente, los inmuebles pueden carecer de dueño porque nunca lo hayan tenido (supuesto raro en la práctica), pero también por abandono o renuncia de su propietario.

En cuanto a la naturaleza de la adquisición en favor del Estado, si el inmueble carece efectivamente de dueño, la Administración General del Estado lo adquiere automáticamente, y sin necesidad de que medie acto o declaración alguna por parte de dicha Administración, en el mismo instante en que aquél quedó carente de dueño.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Con respecto a la efectiva incorporación de los bienes al patrimonio del Estado, siguiendo a este autor, el hecho de que la adquisición por el Estado sea automática, aunque deba tomar posesión de los bienes, significa que no hay una situación intermedia, sin embargo, el precepto analizado alude a los «*trámites prevenidos en el párrafo d) del art. 47 de esta ley*». Este precepto se ubica en el Capítulo V, dedicado a las *facultades y prerrogativas para la defensa de los patrimonios públicos*, dentro de la Sección 2.^a, que trata de la investigación de los bienes y derechos. Aunque el art. 47 se refiere al procedimiento de investigación remitiéndose a lo que se establezca reglamentariamente, sí que dispone que dicho procedimiento debe seguirse con sujeción a una serie de normas, entre las cuales figura la prevista en el párrafo d). *En este sentido, cuando se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado sobre el bien inmueble, debe declararse así en la resolución que ponga fin al procedimiento y procederse a su tasación, a su inclusión en el Inventario General de Bienes y Derechos del Estado y a su inscripción en el Registro de la Propiedad, así como a la adopción, en su caso, de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión.*

En definitiva, siguiendo lo establecido en el artículo 47.d) LPAP, será en la resolución que ponga fin al procedimiento de investigación (cuando se considere suficientemente acreditada la titularidad de la Administración General del Estado), donde se proceda a la adopción de cuantas medidas sean procedentes para obtener su posesión.

Como se puede observar, en el presente caso, y según la documentación aportada por el Ayuntamiento, el Estado no ha tramitado el expediente de investigación previsto en la normativa estatal con respecto a las fincas rústicas cedidas por el Servicio de Concentración Parcelaria en el año 1972.

No obstante, hay que destacar que existe un caso en que no es necesario tramitar el procedimiento de investigación: es el supuesto regulado en el artículo 49 de la LPAP relativo a la concentración parcelaria: cuando se asignen a la Administración General del Estado fincas de reemplazo carentes de titular, el acto o acuerdo de asignación constituye título suficiente para la toma de posesión e inscripción de las mismas a favor de la Administración.

Este artículo 49 de la LPAP es argumentado por la Abogacía del Estado para fundamentar la inscripción registral de las parcelas de _____ como de titularidad estatal. No obstante, de acuerdo con lo que se acaba de exponer, este Servicio de Asesoramiento Local entiende que no justifica la actuación realizada por la Administración General del Estado, **ya que como expresamente reconoce la Abogacía del Estado, EN EL ACTA DE REORGANIZACIÓN DE LA PROPIEDAD NO CONSTA ASIGNACIÓN DIRECTA A FAVOR DE LA ADMINISTRACIÓN GENERAL DEL ESTADO**, por lo que el artículo 49 LPAP no es aplicable presente supuesto.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

El Estado, con carácter previo a la inscripción registral de las fincas a su favor, debería haber tramitado el expediente de investigación prescrito en el artículo 47 LPAP, con adopción de una resolución que pusiera fin a dicho procedimiento y posterior notificación al Ayuntamiento; hecho que no se ha producido y que le ha generado una evidente indefensión, actuando la por la vía de hecho.

Parece que la Administración General del Estado se ha limitado a actuar directamente según lo establecido en el procedimiento descrito en la Disposición adicional segunda del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dispone:

“Disposición adicional segunda. Concentración parcelaria.

Para la toma de posesión e inscripción de las fincas procedentes de concentraciones parcelarias en las que se asignen a la Administración General del Estado fincas de reemplazo de otras carentes de titular, una vez cumplido el plazo de cinco años desde la suscripción del acta de protocolización de reordenación de la propiedad, previsto en la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario, aprobada por el Decreto 118/1973, de 12 de enero, la Unidad de Patrimonio de la Delegación de Economía y Hacienda correspondiente procederá a la identificación de la finca y a la comprobación de su situación posesoria.

Si de estas actuaciones no se dedujera obstáculo alguno, el Delegado de Economía y Hacienda acordará la incorporación al patrimonio de la Administración General del Estado de la finca, su inscripción en el Registro de la Propiedad y su incorporación al Catastro y al Inventario General de Bienes y Derechos del Estado.

En caso contrario se elevarán las actuaciones a la Dirección General del Patrimonio del Estado, quien resolverá lo que proceda, pudiendo instar ante el órgano de la Comunidad Autónoma que acordó la asignación que proceda a la adopción de las medidas pertinentes, incluida en su caso la revocación de la misma”.

Y así, en base a esta Disposición adicional segunda, ha inscrito en el Registro de la Propiedad las fincas del Ayuntamiento, sin tener en cuenta que no le fueron asignadas como fincas de reemplazo de otras carentes de titular y que no ha procedido a la comprobación de su situación posesoria mediante el procedimiento de investigación prescrito en el artículo 47 LPAP.

Llegados a este punto es necesario señalar que las Corporaciones Locales tienen la obligación de ejercer las acciones necesarias para la defensa de sus bienes. Tal obligación se desprende de los artículos 68.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las Bases de Régimen Local 9.2 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales.

La acción que deberá ejercer, ante el orden jurisdiccional civil, será la reivindicatoria, pudiendo demostrar que, contra los datos ofrecidos por el Estado, el inmueble nunca ha estado vacante y probar que ha llegado a adquirir por usucapión extraordinaria.



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Además, el Ayuntamiento podría alegar la posible prescripción de la acción para reclamar la propiedad por parte del Estado, al haber transcurrido más de 30 años desde que pudo ejercitarse, ya que el artículo 1963 del CC, establece que las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los 30 años.

La prescripción adquisitiva extraordinaria (usucapión) por parte de las Corporaciones Locales ya ha sido objeto de estudio por este Servicio en el informe 7 de abril de 2008, que se reproduce literalmente:

“Según el artículo 10 del RBEL, las Corporaciones Locales pueden adquirir bienes y derechos, entre otros modos por prescripción, estableciendo el artículo 14 del mismo texto legal, que las Entidades Locales prescribirán a su favor con arreglo a las Leyes comunes, sin perjuicio de lo establecido en disposiciones especiales. Esta remisión se efectúa al Título XVIII del Código Civil, artículos 1930 al 1975, a los que debemos acudir para ver si se cumplen los requisitos de la prescripción.

La prescripción es un modo de adquisición de la propiedad mediante el cual, uniendo el tiempo a otros requisitos, se produce como efecto la extinción o la adquisición de un derecho. Según la STS de 6 de marzo de 1991, a través de la prescripción adquisitiva se otorga firmeza y seguridad jurídica a las situaciones de hecho, si éstas no han sido contradichas durante cierto tiempo, en cuyo caso pasan a ser jurídicas en aras a la paz social que el Derecho protege. Según el artículo 1930 del Código Civil, “Por la prescripción se adquieren, de la manera y condiciones determinadas en la ley, el dominio y demás derechos reales”. La manera y condiciones se fijan en los artículos 1940 y siguientes, y consisten básicamente en la unión de la posesión del derecho real de manera continuada durante el tiempo y los requisitos legalmente establecidos.

Podemos distinguir entre usucapión ordinaria y extraordinaria. La primera de ellas requiere de buena fe, justo título y el tiempo determinado en la ley (Art. 1940 y 1957 del CC), y la segunda de ellas no requiere ni justo título ni buena fe, y no distingue entre presentes y ausentes, pero requiere la posesión ininterrumpida durante treinta años del bien inmueble. (Art. 1959 CC).

Son requisitos comunes a ambas, la capacidad del adquirente (Art. 1931 CC), la aptitud de la cosa para ser adquirida (Art. 1936 CC), y la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (Art. 1941 CC), no aprovechando para la posesión los actos de carácter posesorio ejecutados en virtud de licencia o por mera tolerancia del dueño”.

Examinando el supuesto planteado, hay que decir que nos podemos encontrar ante un supuesto de prescripción adquisitiva extraordinaria, al haber transcurrido más de treinta años de posesión de los bienes inmuebles, cumpliéndose también los demás requisitos necesarios;

Respecto a la posesión en concepto de dueño, numerosa jurisprudencia del Tribunal Supremo, entiende sólo la posesión que se adquiere y disfruta en concepto de dueño, puede servir de título para adquirir el dominio, y así, tanto la prescripción ordinaria como la



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

extraordinaria no pueden tener lugar en armonía con el artículo 1941 del CC, sin la base de una posesión continuada durante todo el tiempo necesario para prescribir, en concepto de dueño, siendo éste no un concepto puramente subjetivo o intencional, ya que el poseedor por mera tenencia, no puede adquirir por prescripción con sólo el transcurso de los treinta años sin interrupción en la posesión, sino que la posesión debe venir unida a la intención de hacer la cosa como suya en concepto de dueño. Por ello, la posesión en concepto de dueño ha de basarse en actos inequívocos, claros y ciertos para el tráfico jurídico. La posesión pública del bien implica que se excluye la posesión que se disfrute ocultamente, publicidad que debe acompañar a la posesión durante todo el tiempo necesario para usucapir, para evitar que se frustre la posibilidad de que el verdadero titular pueda reclamar la cosa. Respecto a la posesión pacífica, decir que significa que el poder de hecho sobre la cosa no se mantenga por la fuerza, y finalmente la posesión debe ser ininterrumpida durante todo el tiempo que la Ley señala como necesario para usucapir (en este caso 30 años).

Aplicando estos requisitos al supuesto planteado por el Ayuntamiento, se puede afirmar, que la posesión ha sido, además de en **concepto de dueño** (como ya ha quedado acreditado con anterioridad), **ininterrumpida y pacífica durante al menos 30 años** (en realidad más de 40 años), puesto que hasta el momento nadie ha reclamado en ningún momento la titularidad sobre los bienes, y ha sido **pública**, -el Ayuntamiento en ningún momento la ha ocultado-, requisito que se acredita con el hecho de que, durante todos estos años, las parcelas han sido objeto de sucesivos contratos de arrendamiento a favor de los vecinos del municipio y fueron incluidas en el Inventario Municipal como bienes patrimoniales, con uso de masa común y destino para servicios agropecuarios, siendo objeto de subasta, de conformidad con el régimen jurídico de aprovechamiento de los bienes patrimoniales locales, figurando además inscritas en el Catastro de Rústica.

El informe de la Abogacía del Estado argumenta la imposibilidad de que el Ayuntamiento haya adquirido la propiedad de las parcelas por mediante prescripción adquisitiva o usucapición por su posesión durante más de cuarenta años, *“ya que para tal adquisición de la propiedad se exige la posesión en concepto de dueño, posesión que no tiene lugar en el supuesto que nos ocupa en tanto en cuanto el Ayuntamiento conoce y asume, su condición de precarista, poseyendo por la metra tolerancia del legítimo propietario y solo hasta que éste decida revocar la cesión”*.

Se insiste en que el Ayuntamiento de _____ sí ha logrado la propiedad de las parcelas por usucapición extraordinaria, reforzando esta tesis en la reciente **Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de febrero de 2016**, que recoge un nuevo supuesto de usucapición extraordinaria, donde subraya la posibilidad de esta peculiar forma de adquirir la propiedad al señalar *“Tales razonamientos, que pudieran afectar en todo caso a la buena o mala fe del poseedor, no se refieren en realidad al requisito de la posesión en concepto de dueño, que es algo distinto y que desde luego existen cuando se realizan actos propios del dominio, entre los que destaca el hecho de edificar sobre el terreno, lo que da lugar a la posesión “ad usucapionem” pues, con independencia de la inexistencia registral de la finca adquirida -que sin embargo, sí se delimitó al ser transmitida- tal posesión como dueño, unida a los demás*



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

requisitos legalmente previstos, da lugar a la adquisición del dominio, siendo así que en el caso presente habiendo transcurrido más de treinta años- ni siquiera sería necesaria la concurrencia de buena fe y de justo título (artículo 1959 del Código Civil).

En consecuencia, cuando se trata de la prescripción adquisitiva -singularmente en el caso de la extraordinaria- ha de estimarse consumada cuando concurre el requisito de la posesión en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida (artículo 1941 del Código Civil), sin que pueda exigirse para que la posesión pueda ser considerada en “concepto de dueño” que se adquiera de quien figura como tal en el Registro de la Propiedad, ni confundir este requisito con el de la buena fe -que resulta innecesaria en el caso de la prescripción extraordinaria-, como es el caso, según lo dispuesto por el artículo 1959 del Código Civil -lo que se deriva de la propia doctrina jurisprudencial dictada por la recurrente, que queda resumida por la STS núm. 467/202, de 17 de mayo, que con cita de otras muchas resoluciones, afirma que la jurisprudencia viene reiterando que el requisito de la “posesión en concepto de dueño” no es puramente subjetivo o intencional, por lo que no basta la pura motivación volitiva (Sentencias 6 de octubre de 1975 y 25 de octubre de 1995) representada por el ánimo de tener la cosa para sí, sino que es preciso además, el elemento objetivo o causal (SSTS de 20 de noviembre de 1964 y 18 de octubre de 1994) consistente en la existencia de «actos inequívocos, con clara manifestación externa en el tráfico» (Sentencia de 3 de octubre de 1962), 16 de mayo de 1983, 29 de febrero de 1992, 3 de julio de 1993, 18 de octubre y 30 de diciembre de 1994, y 7 de febrero de 1997), «realización de actos que solo el propietario puede por sí realizar» (STS de 3 de junio de 1993); «actuar y presentarse en el mundo exterior como efectivo dueño y propietario de la cosa sobre la que se proyectan los actos posesorios» (STS de 30 de diciembre de 1994)...

...El fundamento de la usucapión, más allá de un presunto abandono del derecho por quien “pudiera ser” titular originario del mismo, es de carácter objetivo y consiste en dar seguridad a los derechos de modo que, transcurrido el tiempo fijado por la ley en su ejercicio y concurriendo los demás requisitos exigidos, éste queda consolidado y cubierto frente a todos, evitando así las dificultades de prueba que pudieran existir para justificar el origen de derechos reales adquiridos en tiempos ya lejanos”.

La Jurisprudencia ha ido delimitando los requisitos de la usucapión extraordinaria, interpretando que basta una situación posesoria aparental, en concepto de dueño, durante el plazo legal establecido para alcanzar el dominio. Esa apariencia que genera confianza en los terceros es suficiente para ello. La especial consideración de la posesión en concepto de dueño es el presupuesto casi único de dicho tipo especial de usucapión.

De acuerdo con lo expuesto, se puede concluir:

PRIMERO: Que el Ayuntamiento ha poseído en concepto de dueño, de forma pública, pacífica e ininterrumpida durante más de 30 años, dando lugar a la prescripción adquisitiva o usucapión de las parcelas nº __ del polígono __ y nº __ del polígono __ del término municipal de _____, por lo que puede ejercer al estar siendo perturbado en su posesión por la Administración General del Estado, la acción reivindicatoria, ante los



DIPUTACIÓN DE VALLADOLID

Servicio de Asesoramiento Local

Tribunales ordinarios, encontrando fundamentos de derecho suficientes, expresados en el presente informe.

SEGUNDO: Que la Administración General del Estado ha actuado en vía de hecho, al inscribir a su favor en el Registro de la Propiedad las parcelas a su nombre, sin haber tramitado expediente de investigación al que hace referencia el art. 47 de la LPAP, lo que claramente ha generado indefensión al Ayuntamiento.

Se emite el presente informe sin perjuicio de otro de mejor criterio fundado en derecho.

En Valladolid, a 1 de junio de 2020

LA SECRETARIA-INTERVENTORA DEL S.A.L.

Fdo. _____