

**Nº de Expte.:** / 19

**Procedimiento:** INFORME

**Interesado:** Junta Vecinal de

**Ref.:**

### **ANTECEDENTES:**

**Primero.-** El Sr. Presidente de la Junta Vecinal de ....., solicita informe jurídico en relación a la conformidad o disconformidad con el Dictamen de fecha 12 de marzo, emitido por un Letrado a instancia de la Junta Vecinal, en relación a la adquisición de una finca urbana en dicha localidad, que carece de inscripción registral.

**Segundo.-** Consta en el Dictamen que se analiza que ya en fecha 27 de junio de 2018 se pronunció al respecto este Servicio de Asesoramiento indicando que “el bien a adquirir **debe estar inscrito en el Registro de la Propiedad**, debiendo incorporar en el expediente que se tramite, nota simple del Registro de la Propiedad para comprobar si existen cargas o gravámenes sobre la propiedad. El Ayuntamiento tiene que estar seguro plenamente de adquirir los bienes de sus legítimos titulares. Para dotar de seguridad jurídica a las operaciones efectuadas por el Ayuntamiento únicamente deben adquirirse bienes inmuebles en los que quede acreditada la titularidad registral, de forma que se cuente con todas las garantías de protección que otorga la fe pública registral. La falta de inscripción de un bien en el Registro limita la inscripción de posteriores transmisiones, lo que imposibilitaría que se pudiese inscribir directamente la compraventa efectuada por la Entidad Local, salvo que previamente se tramite un expediente de dominio, figure otorgado un doble título notarial, o un título notarial y acta de notoriedad, supuestos todos ellos que habilitarían la posibilidad de acceder al Registro para efectuar la primera inscripción del bien”.

Teniendo en cuenta los datos facilitados por el Ayuntamiento y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 36.1b) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, es competencia de las Diputaciones Provinciales la asistencia y la cooperación jurídica, económica y técnica a los Municipios especialmente los de menor capacidad económica y de gestión, y el Reglamento de Asesoramiento y Asistencia a Municipios.

En base a estos antecedentes se emite el siguiente **INFORME**

## LA LEGISLACIÓN APLICABLE

- ✓ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil.

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

El Dictamen objeto de estudio discrepa de la necesidad de inscripción previa del inmueble que se pretende adquirir en el Registro de la Propiedad, justificando su discrepancia en que dicha exigencia no está amparada en disposición alguna de la vigente legislación patrimonial de las administraciones públicas, ni en la normativa de derecho privado e hipotecario.

Efectivamente consideramos, como ya se puso de manifiesto en el primer informe, que **la inscripción previa en el Registro de la Propiedad dota de seguridad jurídica la operación de compra**, y así se deduce del artículo 606 del Código Civil prevé que “los títulos de dominio, o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y del artículo 1473 también del Código Civil, conforme al cual, y en relación a la posibilidad de que una misma cosa pudiera haberse vendido a varios compradores, prevé respecto de los bienes inmuebles que “la propiedad pertenecerá al adquirente que antes la haya inscrito en el Registro”, no obstante añade, “cuando no haya inscripción, pertenecerá la propiedad a quien de buena fe sea primero en la posesión; y, faltando ésta, a quien presente título de fecha más antigua, siempre que haya buena fe”.

Queda claro por tanto que, a efectos de dotar de seguridad jurídica la adquisición, resultaría necesaria la inscripción registral de la propiedad, siendo deseable en este sentido que la inscripción la realice el vendedor. **No obstante, la no inscripción no es un impedimento “ope legis”, correspondiendo al adquirente la decisión de adquirir sin previa inscripción.**

En tal caso, lo recomendable es adoptar las mayores cautelas posibles en cuanto a la veracidad de la propiedad y las posibles cargas del bien que se adquiere. En relación con ello, respecto de la veracidad de la propiedad se deberá tener constancia de la autenticidad y legalidad de los documentos presentados por quien se acredite como titular del inmueble y respecto a las posibles cargas, se deberá tratar de verificar la ausencia de las mismas.

En todo caso, no corresponde a este Servicio de Asesoramiento verificar tales cuestiones, sino al propio adquirente, por lo que el presente informe se centra únicamente en lo relativo al alcance de la falta de inscripción en el Registro de la Propiedad, sin entrar a valorar la veracidad de los documentos que se aportan para

acreditar la propiedad del vendedor, ni la realidad física del bien que se pretende adquirir.

## **CONCLUSIONES**

Las inscripción previa en el Registro de la Propiedad de un bien inmueble que pretenda adquirirse, dota de seguridad jurídica la operación de compra, y así se deduce de los artículos 606 y 1473 del Código Civil, no obstante, la falta de inscripción no es un impedimento “ope legis” respecto de la adquisición, correspondiendo al adquirente la decisión de adquirir sin previa inscripción en atención a la documentación y garantías que pueda ofrecer el vendedor respecto de la realidad física y jurídica del bien que se adquiere.

La emisión del presente informe no sustituirá el informe del Secretario-Interventor titular del Ayuntamiento, que deberá emitir en los supuestos previstos en los artículos 54.1 a) del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de régimen local (TRLR), art. 173 del ROF y art. 3.3 del Real Decreto 128/2018, de 16 de marzo, por el que se regula el régimen jurídico de los funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional.

Es cuanto se asesora, haciendo constar que lo expresado en este Informe no posee carácter vinculante, no es preceptivo y está sometido a cualquier otro mejor fundado en Derecho.

LA TÉCNICO DE ADMINISTRACIÓN GENERAL,  
SECCION DE ASESORAMIENTO A MUNICIPIOS