**TEMA 35 HIPOTECARIO**

**INSCRIPCIÓN DE ADQUISICIONES Y DERECHOS EN FAVOR DEL ESTADO Y DEMÁS ENTES PÚBLICOS TERRITORIALES. INSCRIPCIÓN DE SUS TRANSMISIONES. INSCRIPCIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS POR EXPROPIACIÓN FORZOSA**

**INSCRIPCIÓN DE ADQUISICIONES Y DERECHOS EN FAVOR DEL ESTADO Y DEMÁS ENTES PÚBLICOS TERRITORIALES**

2.6 LH *En los Registros expresados en el art. anterior se inscribirán: Los títulos de adquisición de los bienes inmuebles y derechos reales que pertenezcan al Estado o a las Corporaciones civiles o eclesiásticas, con sujeción a lo establecido en las Leyes y Reglamentos*

5 RH Los bienes inmuebles de dominio público también son objeto de inscripción, conforme a su legislación especial.

27.5 TRLS ***En los títulos por los que se transmitan terrenos a la Administración deberá especificarse, a efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, el carácter demanial o patrimonial de los bienes y, en su caso, su incorporación al patrimonio público de suelo*** (art. )

**36 y ss LPAP** INSCRIPCIÓN OBLIGATORIA de sus bienes y derechos, demaniales o patrimoniales, así como de los actos y contratos referidos a ellos susceptibles de inscripción. No obstante, la inscripción será potestativa en el caso de arrendamientos inscribibles.

En los expedientes que se instruyan para la inscripción debe emitir informe la Abogacía del Estado (u órgano a quien corresponda su asesoramiento)

ESPECIAL DEBER DE COLABORACIÓN

Los RP, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes/ derechos pertenecientes a las AAPP no inscritos *debidamente* lo comunicarán

(63) Los notarios que intervengan en cualquier acto/contrato no otorgado por el Mº de Hacienda, el Director General del Patrimonio del Estado o los Delegados de Economía y Hacienda, sobre bienes/derechos pertenecientes a la Administración General del Estado (o a sus organismos públicos) le remitirán una copia simple de la escritura, dejando constancia en la matriz de haber realizado tal comunicación.

El registrador no inscribirá ninguna escritura en la que falte esta manifestación del notario. Y cuando sea posible practicar asientos registrales en virtud de un documento administrativo, los registradores estarán obligados a cursar igual comunicación.

NORMAS COMUNES

**113 LPAP** La adquisición/ENAJENACIÓN de bienes inmuebles/derechos reales sobre los mismos, al igual que su arrendamiento y demás negocios jurídicos de explotación de inmuebles susceptibles de inscripción en el RP, se formalizarán en **ESCRITURA PÚBLICA** para poder ser inscritos, SALVO excepciones vg

CESIONES GRATUITAS A FAVOR DE OTRA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA (basta certificación admtva, NO surtiendo efecto en tanto no se inscriban en el RP)

En su inscripción se harán constar sus condiciones y cargas así como la advertencia de que el incumplimiento de las mismas dará lugar a su resolución.

La Orden por la que se acuerde la resolución de la cesión y la reversión del bien o derecho será título suficiente para la inscripción de la misma en el RP

ADQUISICIÓN DE BIENES POR REDUCCIÓN DE CAPITAL/FONDOS propios de sociedades/organismos públicos O POR RESTITUCIÓN DE APORTACIONES a fundaciones (basta acta de entrega entre representante de la DG Patrimonio del Estado y el de la entidad de procedencia del bien/derecho).

INMATRICULACIÓN Y DEMÁS OPERACIONES 206.5. REMISIÓN (**206 LH**, puedes decir su párrafo primero)

**ADQUISICIÓN**

**15 LPAP** Las AAPP podrán adquirir bienes y derechos por cualquiera de los MODOS previstos en el ordenamiento jurídico. Distinguimos:

**Por atribución de la ley** (vacantes). 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, en cuyo caso el documento inscribible será la sentencia.

**A título oneroso**, con ejercicio o no de la potestad de expropiación (luego).

La adquisición se acuerda por el Ministro de Hacienda y necesariamente tendrá lugar mediante concurso público/licitación restringida (salvo supuestos excepcionales de adquisición directa admitidos por la ley).

Por **herencia/legado** (título de adquisición será la escritura de partición/entrega de legado; no obstante, cuando el Estado sea heredero intestado, basta declaración administrativa de heredero abintestato, 958 CC)**/donación** (requiere EP salvo cesiones gratuitas entre AAPP)

Por **prescripción y ocupación**

AFECTACIÓN/DESAFECTACIÓN/MUTACIÓN DEMANIAL, ADSCRIPCIÓN/DESADSCRIPCIÓN (a organismos públicos) E INCORPORACIÓN. Si tuvieren por objeto bienes inmuebles/derechos reales sobre ellos, se tomará razón en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal/inscripción (a favor del nuevo titular) según el caso, bastando a tal fin el acta admtva correspondiente.

**INSCRIPCIÓN DE SUS TRANSMISIONES**

En principio sólo son enajenables los bienes patrimoniales.

132 CE ***La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y comunales inspirándose en los principios de INALIENABILIDAD, imprescriptibilidad, inembargabilidad y desafectación***.

**DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES DEL ESTADO** 131 y ss LPAP

Los que no sean necesarios para el ejercicio de sus competencias podrán ser enajenados conforme a las normas establecidas en este capítulo, *en su caso con reserva de su uso temporal*.

**Transmisión onerosa** (requisitos)

(Previos) Se depurará su situación física y jurídica, practicándose su deslinde e inscripción en el RP (en su caso, salvo que el adquirente consienta su no práctica)

El órgano competente para enajenar es el Ministro de Hacienda (y para incoar/tramitar el expediente, la Dirección General del Patrimonio del Estado).

Tratándose de inmuebles/derechos reales pertenecientes a organismos públicos, su órgano director CON AUTORIZACIÓN del Consejo de Ministros cuando el valor del bien/derecho exceda de 20 millones de euros.

(Formas de enajenación) El procedimiento normal es el concurso pero cabe la enajenación mediante subasta o adjudicación directa en los casos establecidos por la ley.

Supuesto especial: LAS PERMUTAS (arts 153 y 154), obviamente se realizan sin concurso/subasta y requieren:

Que la diferencia de valor entre los bienes o derechos que se trate de permutar, según tasación, no sea superior al 50% del que lo tenga mayor (si la diferencia fuese mayor, el expediente se tramitará como enajenación con pago de parte del precio en especie)

Informe previo de la Intervención General de la Administración del Estado si el valor de los bienes permutados exceda de 1 millón de euros.

**Cesión gratuita** A lo ya dicho añadir que:

Aparte de a favor de estados extranjeros y organizaciones internacionales, sólo cabe *en propiedad* a favor de comunidades autónomas, entidades locales o fundaciones públicas (en uso también a favor de asociaciones declaradas de utilidad pública).

No surtirá efecto la cesión en tanto no se inscriba en el RP a favor del cesionario.

**La aportación de bienes patrimoniales**

A Sociedades mercantiles en general (constitución/aumento de capital), aunque sean estatales, es un contrato de derecho privado que como tal requiere de escritura pública (167 LPAP).

A otros entes públicos/fundaciones públicas estatales, basta acta de entrega

**DE BIENES INMUEBLES PATRIMONIALES DE LAS CCAA y ENTIDADES LOCALES**

La normativa de la LPPA en este punto NO se aplica a los bienes de las CCAA (hay que estar a sus respectivas leyes de Patrimonio), aunque su regulación es ciertamente paralela a la que hemos visto para el Estado.

La Ley 2 de abril 1985, reguladora de las Bases del Régimen Local, y RD 13 de junio 1986 (Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), exigen:

Autorización del órgano competente de la Comunidad Autónoma, cuando su valor exceda del 25% de los recursos ordinarios del presupuesto anual de la Corporación

La competencia corresponde al Alcalde cuando su importe no supere el 10% de los recursos ordinarios del presupuesto

En otro caso es preciso acuerdo del Pleno de la Corporación, por mayoría absoluta. Y también la enajenación de bienes declarados de valor histórico/artístico cualquiera que sea su valor (Disposición Adicional 2ª TRLCSP)

**INSCRIPCIÓN DE BIENES ADQUIRIDOS POR EXPROPIACIÓN FORZOSA**

Se rige por Ley 16-12-1954 y 32 RH

LEF Exige que en la inscripción de la EF se haga constar que queda sujeta a posible **REVERSIÓN** (sin esta constancia el derecho preferente del reversionista no será oponible a tercero del art 34 LH), en los supuestos que regula.

32 RH distingue:

EXPROPIACIÓN ORDINARIA

Los registradores harán constar que han expedido certificación de dominio y cargas mediante **nota marginal** a efectos de EF.

Esta nota se cancela por caducidad a los tres años de su fecha, a no ser que el Registro conste algún nuevo asiento relacionado con el expediente.

Para que los títulos de expropiación puedan **inscribirse**, el expediente deberá haberse entendido con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente (sin perjuicio de la intervención de OTROS INTERESADOS).

Cancelación del dominio y cargas/gravámenes/derechos reales/limitaciones inscritos:

con posterioridad a esta nota marginal, se **cancela**rán al inscribirse el título a favor del expropiante/beneficiario (basta su expresión genérica)

con anterioridad a la nota, no se cancelan sino cuando

el título a favor del expropiante/beneficiario los determine específicamente, y además

se acredite que los interesados han sido citados en forma legal en el expediente (y concurrieron o se consignó la parte necesaria del precio a su favor)

El título inscribible es

el acta en que consten la ocupación y el pago o

el acta de ocupación acompañada del documento que acredite la consignación del justiprecio.

EXPROPIACIÓN URGENTE

Se practica una **anotación preventiva** del acta previa a la ocupación acompañada del resguardo del depósito provisional.

Dicha anotación se convertirá en inscripción presentando el acta de ocupación acompañada del documento que acredite la consignación del justiprecio.

Existen otros procedimientos *especiales* de EF, entre los que destacan los regulados por la LEY DEL SUELO (puedes contar algo si te acuerdas)