



P

MOSTRENCOS: SU APLICABILIDAD A EDIFICIOS HISTÓRICOS SIN DUEÑO CONOCIDO

Texto: OSCAR SÁENZ DE SANTA MARÍA GÓMEZ-MAMPASO - *Abogado del Estado*
Fotos: REDACCIÓN

La palabra que encabeza este breve artículo, usada por su autor en su vertiente estrictamente jurídica, sin ánimo por tanto de instruir al lector en cuestiones relativas a personas torpes o gruesas, sirve para definir aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido y que, por una elemental seguridad jurídica, no pueden permanecer en dicha situación por mucho tiempo.

En efecto, ya desde antiguo la vacancia de los bienes se configuraba como una regalía, en el sentido de que los mismos se incorporaban de inmediato al patrimonio de la Corona, pues antaño la encarnación del Estado se reflejaba en la Monarquía, a quien pasaba -quizá por ser dueña de todo- esta categoría de bienes. Así lo plasmó sin duda el Decreto de Carlos III de 27 de noviembre de 1785, que la

Novísima Recopilación incorporó a nuestro derecho anterior a la codificación.

Con el surgimiento del Estado moderno, y la reconfiguración de las monarquías como parte integrante -que no dueña- del mismo, este derecho se traslada al Estado mismo, y concretamente en España es plasmación de esta vieja regalía, inicialmente, la Ley de 9 de mayo de 1835, de Mostrencos. Este texto perdura hasta la Ley de Bases de Patrimonio del Estado, 89/1962, de 24 de diciembre, y su posterior texto articulado, de 15 de abril de 1964, aprobado por Decreto 1022/1964. Este último, enormemente alabado por su finura jurídica, vive durante casi cuarenta años hasta llegar a la Ley 33/2003, actualmente en vigor, de 3 de noviembre.

Esta particular forma de adquirir la propiedad por ministerio de la Ley, o para ser más certeros, de adscribir la misma, se desarrolló en gran medida en la norma de 1964, cuyos artículos 21 y 22 establecieron, en grandes rasgos, tres tipos de situaciones. La primera, la de los bienes vacantes y sin dueño conocido, que se adquirirían “desde luego” por el Estado; la segunda, los bienes que, en la anterior situación, presentaban a un incómodo inquilino con menos de un año de posesión, supuesto en que la adquisición (o más propiamente, la recuperación de la posesión) se podía realizar en vía administrativa; y la tercera, cuando el inquilino llevaba más de un año o tenía la osadía de detentar el inmueble, aún sin título, en que el Estado, para adquirir el bien (o propiamente, recuperar su posesión) debía llevar a litigio al particular haciendo prueba plena de sus legítimos derechos.

La actual Ley de 2003 avanza sobre este esquema, introduciendo derechos y clarificando conceptos, en su artículo 17. Particularmente, en cuanto a los conceptos, se sienta que se trata de bienes que carecen de dueño (con independencia de que se posean o no por alguien), de una adquisición por ministerio de la Ley (lo que el “desde luego” de la Ley antigua ya dejaba claro, pero con distintas palabras), pero de la que no surge responsabilidad u obligación tributaria alguna para el Estado. Y en cuanto a los derechos, se obvia la distinción de posesión por más de un año, y se indica que si aparece un poseedor en concepto o a título de dueño, deberá entablarse la correspondiente acción civil.

Lo dicho hasta ahora explica el qué, pero no el cómo o, lo que es lo mismo, el proceso de incorporación efectiva de estos bienes al Patrimonio del Estado, debiendo recordarse que nos encontramos con bienes patrimoniales y no dominio público, ya que estos últimos resultan inalienables e indisponibles no ya “desde luego”, sino “desde siempre”. Este pro-

cedimiento, regulado en buena medida por el Reglamento de la Ley de 1964, por Decreto de noviembre de dicho año, en lo que no se oponga a la Ley de 2003, que de por sí establece un régimen bastante acabado del asunto, parte de la iniciación de oficio del procedimiento de investigación, que puede igualmente impulsarse por denuncia de los particulares -in-

centivada con un premio del diez por ciento del valor del bien para el caso de que éste se incorpore efectivamente al patrimonio estatal-, extrema las cautelas en lo que se refiere a la exacta verificación de que se trata de bienes sin dueño, mediante constantes informes cuyo fin no es otro más que garantizar que las posibles acciones que el Estado pueda ejercitar tengan no tanto prosperabilidad, sino casi éxito, pues en la práctica es extraño que la Dirección General de Patrimonio se aventure a reclamaciones si no tiene una seguridad casi absoluta de esta adquisición por ministerio de la Ley.

Antes hemos visto que hay derecho a premio para el denunciante, y lo cierto es que resultan bastante frecuentes este tipo de denuncias, que en ocasiones se plantean por personas con suerte, en otras por interesados en adquirir el bien, y en otras por auténticos profesionales que dedican no pocos esfuerzos a realizar las averiguaciones oportunas. La

Ley excluye de la posibilidad de denuncia, debe esto matizarse, a quienes por su cargo o funciones deban iniciar estos procedimientos. En cualquier caso, la denuncia no da el premio, lo da su incorporación efectiva al patrimonio del Estado, como se ha dicho, y en cuanto al valor del bien -y del premio en sí-, habrá que estar a la tasación que por el Estado se realice, contra la que caben los pertinentes recursos para el denunciante.

Por último, no puedo dejar de ultimar estas líneas indicando que este tipo de adquisición corresponde en exclusiva al Estado, y no por tanto ni a Comunidades Autónomas ni a Entes Locales, conforme a una doctrina reiterada que



La legislación prevé que los inmuebles que carezcan de dueño conocido pertenecen al Estado

01. Vista general de las ruinas del Monasterio de San Pedro de Arlanza (Burgos)

02. Panda del claustro principal del Monasterio de San Pedro de Arlanza (Burgos)



el Tribunal Constitucional ha sentado en sus sentencias 58/1982 (relativa a la Ley catalana de Patrimonio de 1981) y 150/1998 (relativa a la Ley castellano-leonesa de concentración parcelaria de 1990). La cuestión es clara, por cuanto sólo al Estado compete la legislación civil (derechos forales aparte, ninguno de los cuales ha tratado esta cuestión históricamente), motivo por el que sólo al Estado cabe otorgar este título de apropiación de inmuebles carentes de dueño. La cuestión es además históricamente clara, pues difícil resulta imaginar al señor feudal (si es que existieron en España) privando de sus bienes a la Corona. Ahora bien, esto debe entenderse sin perjuicio de que el Estado decida cambiar su legislación, y que por ley estatal pueda decidir, bien adscribir estos bienes a una Administración distinta de

la estatal, bien modificar esta norma en beneficio de Comunidades Autónomas, lo que hasta la fecha, como resulta imaginable, no ha acontecido.

En conclusión, el régimen de “mostrencos” tiene por finalidad que los inmuebles que de nadie son, en esencia, por abandono, pasen a ser del “común”, con el fin de garantizar una cierta seguridad jurídica en cuanto a propiedades y titularidades. Cuestión diferente será la ignorancia de esa vacancia por parte del Estado por largo tiempo, lo que puede dar lugar a la usucapión de particulares, mas tal cuestión, sin duda apasionante, supera la que describe la grosera palabra que encabeza este artículo y las pretensiones del mismo, que no son otras más que dar la breve pincelada expuesta sobre esta categoría de inmuebles. **R**

The Spanish term Mostrenco is applied to those properties with an unknown owner, thus it needs legal protection. Historically speaking they used to become a Crown property but later in time Spain regulates them with a law in 1835; in force today the law 33/2003. There can be three situations: vacant properties, with unknown owner, they were acquired, of course, by the state; properties with a tenant with less than a year of ownership: they were acquired through administrative channels; properties with a tenant of more than a year of possession, without title: they were acquired at stake. They are assets, not a property of public domain because they are inalienable and unavailable not “of course” but “always”, they are properties that lacking an owner become a common property. There is a right to award for the ones who denounce but the complaint does not give the prize but their inclusion in the state assets. These actions are unique to the State; they are not the responsibility of regional or local governments.