

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3252** *Resolución de 1 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Tías, por la que se suspende la toma de razón de una sentencia de declaración de nulidad de licencia de obra.*

En el recurso interpuesto por don P. S. P. en representación de la mercantil «Club Lanzarote, S.A.» contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Tías, don Francisco Javier Nieto González, por la que se suspende la toma de razón de una sentencia de declaración de nulidad de licencia de obra.

#### Hechos

##### I

Por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Las Palmas de Gran Canaria se dictó sentencia el día 25 de febrero de 2009 por la que se declara la nulidad del decreto del Ayuntamiento de Yaiza, de 2 de diciembre de 2005, por el que se concede determinada licencia de obras. En el procedimiento aparecen como demandados el Ayuntamiento de Yaiza y la sociedad «Villas Blancas de Lanzarote, S.L.» El día 25 de octubre de 2012 se presenta mandamiento expedido el día 17 de octubre de 2012 conteniendo diligencia de ordenación de la misma fecha para que se anote al margen de las fincas relacionadas el fallo de la sentencia.

Del Registro de la Propiedad resulta que las fincas constan inscritas a nombre de la entidad «Banco de Santander, S.A.» en virtud de escritura pública autorizada por la notaria de Arrecife, doña Carmen Martínez Socías, el día 5 de junio de 2012 por la que la anterior titular registral, la compañía «Villas Blancas Lanzarote, S.L.» cede a «Banco de Santander S.A.» por dación en pago de determinada deuda.

##### II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Tías, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Datos del Documento. Asiento 229 Diario 39 (NE 3691/2012). Fecha: 17 de octubre de 2012. Juzgado: Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 4 de Las Palmas. Procedimiento: 37/2012. Francisco Javier Nieto González, Registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Tías, he calificado negativamente el documento de referencia, al apreciar en el mismo la existencia de causas impeditivas para su inscripción, sobre la base de los siguientes Antecedentes de Hecho. Los que resultan del documento presentado, en cuya virtud se ordena la inscripción de la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 4 de Las Palmas de Gran Canaria con fecha 25 de febrero de 2009 decretando la nulidad de la licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Yaiza a la entidad Villas Blancas Lanzarote SL para la construcción de 58 viviendas unifamiliares en el sector 134 del Plan Parcial Montaña Roja, fincas registrales 25.368 a 25.425. Dichas fincas figuran inscritas a favor de Banco Santander, SA., por título de dación en pago de deuda efectuada por la sociedad Villas Blancas Lanzarote, SL., en virtud de escritura autorizada por la notario de Arrecife, doña Carmen Martínez Socías, el 5 de Junio de 2012, protocolo número 1186, según consta en la respectiva inscripción 5.ª, practicada con fecha 3 de agosto de 2012. Fundamentos de Derecho. Son de aplicación los artículos 18, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria y 105 del reglamento para su ejecución, 51.1 g) de la Ley del Suelo y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas

complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. El principio hipotecario de tracto sucesivo exige para la práctica de la inscripción que el procedimiento se dirija contra el titular registral, de forma que los asientos registrales reflejen perfectamente la sucesión de derechos que recaen sobre una misma finca, enlazando los sucesivos adquirentes y transferentes para reflejar con exactitud el estado jurídico del inmueble. Como establece el apartado 1.g) del artículo 51 de la Ley del Suelo, son inscribibles las sentencias firmes en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento. El Real Decreto 1093/1997, por su parte, prevé en su artículo 75 la anotación marginal de la sentencia anulando la licencia de edificación, que “se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.” Figurando inscritas las fincas referidas a favor de persona distinta del demandado en el procedimiento, procede en aplicación del principio hipotecario de tracto sucesivo, suspender la práctica de la inscripción ordenada. Visto lo expuesto, Acuerdo suspender la inscripción ordenada. Tías, doce de noviembre del año dos mil doce. Contra el presente acuerdo (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Francisco Javier Nieto González registrador/a de Registro Propiedad de Tías a día doce de Noviembre del año dos mil doce».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don P. S. P. en representación de la mercantil «Club Lanzarote, S.A.» interpone recurso en virtud de escrito fechado el 11 de noviembre de 2012 (sic), en el que alega: Que la calificación jurídica del registrador es contraria a la propia aplicable al caso, pues el artículo 51.1g) de la Ley de Suelo se cumplió rigurosamente, ya que en todo el procedimiento tomaron parte tanto el Ayuntamiento de Yaiza como el titular registral «Villas Blancas, S.L.». También se alega que los artículos 51 a 53 de la Ley de Suelo tienen por objeto la protección de posibles adquirentes de buena fe de fincas afectadas por actos de indisciplina urbanística y, caso de no practicarse la anotación a efectos de informar a posibles compradores, sería responsabilidad de la autoridad administrativa competente, por lo que se solicita la revocación de la calificación.

### IV

El registrador emitió informe el día 27 de diciembre de 2012, del que resulta que notificado el Juzgado, no ha realizado alegaciones por lo que eleva el expediente a este Centro Directivo, ratificándose en su calificación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria; 19, 51.1.g y 53 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 25 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; 67 y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27 y 28 de abril de 1995, 7 de noviembre de 2002, 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011.

1. La cuestión objeto de este expediente ha sido tratada por esta Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas ocasiones sentando una doctrina en la que se concilian los principios propios del derecho urbanístico, las exigencias de nuestro sistema hipotecario y el debido respeto a los pronunciamientos emanados de jueces y Tribunales de Justicia.

2. De conformidad con el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda por tanto subrogado en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Los intereses generales urbanísticos de la Administración Pública podrán satisfacerse si ésta se dirige contra el titular registral para hacer efectivas las obligaciones derivadas del planeamiento, puestas de manifiesto –en lo que a este expediente se refiere– en sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa.

3. Ahora bien, la cuestión que se plantea en el presente recurso no es determinar el alcance de la sucesión ex lege de los deberes del propietario conforme a la legislación urbanística, cuestión incontrovertida y que forma parte de los principios esenciales de nuestro ordenamiento urbanístico (vid. artículo 58, Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana). La cuestión que tiene trascendencia hipotecaria es el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad la declaración de nulidad de una licencia de edificación por resolución judicial.

4. Como ya dijera esta Dirección General, en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y Tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido citados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

5. De esta forma, aunque los titulares registrales en el momento de la iniciación de tal procedimiento fueran citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales deberían haber sido advertidos oportunamente de la situación existente –lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión– si la demanda se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre). Esta actuación preventiva de situaciones oponibles a terceros futuros, en concreto la declaración de nulidad de licencia de obra, ha preocupado al legislador que, como dice la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, añade medidas de publicidad como la incorporación al Registro de la Propiedad a fin de que los futuros adquirentes de inmuebles conozcan la situación litigiosa en que se encuentran. El reforzamiento legal se ha traducido en una reforma que ha hecho obligatoria la anotación preventiva de la interposición de recursos contencioso-administrativos que pretendan la anulación de actos administrativos de intervención (vid. artículo 53 Texto Refundido de la Ley de Suelo).

6. Es importante destacar en el expediente que provoca la presente que el adquirente de la finca no ha tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial. No habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda –pudiendo hacerse–, no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra el actual titular registral que no ha tenido participación en el procedimiento.

Como se dijo anteriormente, no quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que la Administración debe iniciar una nueva actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su derecho convenga.

Por eso todavía es procedente la constancia por nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, si bien de conformidad con el artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, es necesario que los titulares registrales sean citados en el procedimiento.

Se colige de todo lo anterior que no cabe la inscripción de la sentencia firme por la que se declare la nulidad de la licencia (cfr. artículo 51.1.g del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo en su redacción dada por el Real-Decreto Ley 8-2011, de 1 de julio). Por el contrario, para que tal inscripción hubiera sido posible, habría sido necesaria la participación del titular registral en el procedimiento, como expresamente dispone dicho precepto en una redacción cuyo inciso final es idéntico al que introdujo la disposición adicional décima de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo que ha quedado incólume a través de las sucesivas reformas en materia urbanística.

7. No constando en el expediente la citación ni la participación en el procedimiento del titular registral, no procede ahora la práctica de la nota marginal de declaración de ilegalidad de la licencia ni la inscripción de la sentencia firme de declaración de nulidad de la licencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.