

La inscripción en el Registro de la Propiedad de una sentencia firme que declare la nulidad de una licencia urbanística exige la participación del titular registral en el procedimiento.

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 1 de marzo de 2013 (BOE, 25 de marzo íd).

Antecedente normativo

Cita:

-Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

-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.

1. Planteamiento

Se trae a estas líneas una reciente Resolución del Dirección General de los Registros y del Notariado no por su novedad sino por la necesidad de insistir en el cumplimiento de lo establecido en el artículo 51 del texto refundido de la Ley de Suelo en relación a la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos administrativos firmes que declaren la anulación de actos administrativos de intervención que se concreten en fincas determinadas.

La Resolución a la que nos referimos, resuelve un recurso interpuesto contra una nota de calificación del Registrador que deniega la inscripción de una sentencia judicial que declara la nulidad de un decreto de Alcaldía, mediante la que se concede una licencia de obras para la construcción de varias viviendas unifamiliares. En el procedimiento aparecen como demandados el Ayuntamiento y el titular de la licencia.

Resulta de los hechos que se relacionan, que el titular cedió a una entidad bancaria las fincas sobre las que se concedió la licencia, por dación en pago de una determinada deuda. Este cambio de titularidad consta inscrito en el Registro y es la causa impeditiva que alega el Registrador para emitir la nota de calificación negativa.

El Registrador afirma que el principio hipotecario de tracto sucesivo exige que para la práctica de la inscripción, 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”*. Así se recoge en el texto refundido de la Ley de Suelo y en el 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,

cuando establecen, para la inscripción de las sentencias firmes en las que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, dos requisitos: que se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

2. Consideraciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

La Dirección General en la resolución del recurso interpuesto pone de manifiesto, en primer lugar, un principio incontrovertido y que se recoge en el texto refundido de la Ley de Suelo respecto el alcance de la sucesión *ex lege* de los deberes del propietario según la legislación urbanística. Así recuerda cómo el texto refundido recoge la idea de la subrogación del nuevo titular en los derechos y deberes del anterior propietario, *“así como las obligaciones asumidas por éste frente 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.”*

La transmisión por sí sola no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme la Ley y *“los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigible por los actos de ejecución de la misma”*. De este modo, los intereses generales urbanísticos de la Administración pueden siempre satisfacerse si ésta se dirige contra el titular registral para hacer efectivas las obligaciones derivadas del planeamiento, puestas de manifiesto, como sucede en el caso planteado, en sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa.

La cuestión que se plantea, no obstante, y que tiene trascendencia hipotecaria, es el grado de intervención que ha de tener el titular registral para que se haga constar en el Registro de la Propiedad, la declaración de nulidad de una licencia urbanística por resolución judicial.

Al margen de que tanto las autoridades como funcionarios, incluidos los Registradores de la Propiedad han de cumplir las resoluciones judiciales, se ha de advertir que éstos deben calificar ciertos extremos, ajenos al fondo de la resolución, entre otros *“si en el procedimiento se han citado a 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”*.

De tal forma que aunque los titulares registrales en el momento del inicio del procedimiento hubieran sido citados, no pueden dejarse indefensos a los actuales titulares que deberían haber sido advertidos oportunamente de la situación existente. Para ello, habría sido suficiente con la anotación preventiva de la demanda tal y como previene el artículo 53.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y artículo 67 del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Esta preocupación, evitar la indefensión de los terceros adquirentes, fue la que motivó una de las modificaciones introducida por el legislador mediante el Real Decreto ley 8/2011, de 1 de julio, en el texto refundido de la Ley de Suelo.

En el supuesto planteado, el adquirente de las fincas, la entidad bancaria, no ha tenido la oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación

preventiva de la demanda en el Registro de la Propiedad, ni a través del emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial. Esta falta de anotación preventiva de la demanda impide que pueda pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa contra el actual titular registral que, como se ha dicho, no ha tenido participación en el procedimiento.

La Administración, a juicio de la Dirección General, a fin de que los intereses generales urbanísticos no queden sin protección debería reiniciar las actuaciones contra el actual titular registral para *“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 ello, continua la Resolución, *“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”*.

3. Conclusiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

En consecuencia, a juicio de la Dirección General, no es posible en el caso planteado la inscripción de la sentencia firme por la que se declare la nulidad de la licencia pues era necesaria la participación del titular registral en el procedimiento.

Sirva esta Resolución para recordar una cuestión no baladí y que se refiere a la obligación de los Ayuntamientos de acordar la práctica de la anotación preventiva, especialmente en los casos de incoación de expedientes sobre disciplina urbanística que afecten, entre otros supuestos, a actuaciones por las que se crean nuevas fincas registrales, bien por la vía de la parcelación, reparcelación, bien por la vía de la declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal. Su omisión, da lugar a responsabilidad de la Administración en casos en los que se deriven perjuicios económicos al adquirente de buena fe de las fincas afectadas. En estos casos, afirma el artículo 51 del texto refundido de la Ley de Suelo, la Administración deberá indemnizar *“al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados”*.