

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8263** *Resolución de 22 de junio 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 Valencia n.º 13, por la que se suspende la toma de razón de una licencia de demolición.*

En el recurso interpuesto por don Arturo Ros Ribes, como alcalde del Ayuntamiento de Tavernes Blanques, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Valencia número 13, don Adrián Jareño González, por la que se suspende la toma de razón de una licencia de demolición.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad certificación de resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento emitida por su secretaria. Habiéndose observado determinados defectos se retira el documento que se vuelve a presentar dando lugar al presente expediente. De dicha resolución resulta que doña M. C. P. G. solicita licencia de demolición, que se le concede al objeto de derribar determinada edificación. Igualmente consta que la licencia se concede salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de terceros (artículo 12 del Decreto de 17 de junio de 1955). De la nota simple que acompaña a la certificación de la resolución resulta la existencia de una única finca, edificio compuesto de tres plantas, que la planta baja izquierda y las dos habitaciones altas en piso primero y segundo (puertas dos y cuatro) aparece inscrita en usufructo a favor de doña M. C. H. A. y en nuda propiedad a favor de doña M. C. V. H. (inscripción 9.ª) y que la planta baja derecha y las dos habitaciones altas en piso primero y segundo (puertas uno y tres) aparece inscrita a favor de doña C. G. E. y a favor de doña M. C. P. G. (promotora del expediente administrativo) en determinada proporción (inscripción 12.ª).

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Valencia número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Por la presente, conforme a lo dispuesto en el Artículo 322 en relación con el 19 bis de la Ley Hipotecaria, le comunico que el Registrador que suscribe, calificado el precedente documento en el día de hoy, presentado en esta Oficina, debidamente autoliquidado del impuesto correspondiente, el día veintiséis de marzo del año dos mil trece, causando el asiento 2106 del Diario 62, el Registrador que suscribe habiendo examinado el mismo, así como copia de la nota simple de la finca registral 382 de Tavernes Blanques emitida el 12 de mayo de 2011; por lo que resultan subsanados los defectos de la nota de calificación extendida el 9 de agosto de 2012 y como consecuencia del cumplimiento del principio de especialidad, quedando determinada la finca; es por lo que sobreviene el defecto siguiente, que se estima subsanable: Hechos: Del Registro resultan titulares de la finca que no han sido parte en el trámite administrativo. Fundamentos de Derecho: Artículo 20 de la Ley Hipotecaria; 84 de la Ley 30/92 y 73 y 74 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio. No se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra la presente nota (...) Valencia, veintisiete de marzo del año dos mil trece. El Registrador, (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don Arturo Ros Ribes, como alcalde del Ayuntamiento de Tavernes Blanques, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 5 de abril de 2013, en el que alega que el Ayuntamiento ha remitido el certificado del acuerdo de conformidad con el artículo 472 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, y que dado que las licencias se conceden salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero y en el expediente administrativo no se han personado más interesados procede entender subsanado el defecto.

## IV

El registrador emitió informe el día 2 de mayo de 2013, ratificándose en su calificación, y elevando el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 1, 18, 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 51, 52 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; 31, 34, 56, 57 y 80 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 1, 74 y 76 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de noviembre de 2002, 2 de junio de 2006, 19 de abril y 16 de julio de 2010, 3 de marzo de 2011, 3 de febrero de 2012 y 1 de marzo, 15 de abril y 6 y 27 de mayo de 2013.

1. Es objeto de este expediente con carácter exclusivo la determinación de si puede tomarse razón de una licencia de derribo de edificación concedida a determinada persona de acuerdo a la legislación valenciana cuando del Registro resulta que la edificación a que se refiere tiene otros titulares además de aquélla.

Con carácter previo es preciso analizar la viabilidad jurídica de la toma de razón en los libros del Registro de la Propiedad de la licencia de derribo cuestión que, aunque no ha sido planteada en la nota de calificación, este Centro Directivo entiende que precisa de un pronunciamiento al ser relevante para la cuestión planteada como se verá.

Alega el recurrente que la toma de razón encuentra su base jurídica en el artículo 472 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana que dice así: «La ejecución de obras de demolición de edificios o instalaciones requerirá de previa licencia de demolición otorgada por el Ayuntamiento correspondiente que deberá proceder a su inscripción en el Registro de la Propiedad».

Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo, en Resoluciones de 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre de 2012 (1.ª), procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística que puedan tener trascendencia registral. Con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas. Esta misma Sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a

las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Valencia) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia y sus requisitos para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011 y 8 de mayo de 2012). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, apartado tercero, los artículos 51 a 54 englobados en el «Capítulo IV. Registro de la Propiedad» tienen el carácter de disposiciones establecidas en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (artículo 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8 de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo). Desde esta perspectiva y como ha tenido ocasión de afirmar esta Dirección General, en materia de inscripción de obras nuevas (vid. «Vistos»), las normas de carácter autonómico que se refieran a cuestiones que caen bajo la competencia estatal deben interpretarse conforme a la legislación registral dictada por el Estado en el ejercicio de sus competencias, sin perjuicio de que las Resoluciones dictadas con este criterio puedan, obviamente, ser recurridas ante los tribunales de Justicia.

De este modo la norma autonómica conserva su carácter propio, como norma de carácter material, reguladora de la validez o nulidad de la actividad urbanística descrita que en el caso que nos ocupa es la de demolición de edificaciones. Así resulta del propio antetítulo del precepto invocado que dice: «Artículo 472. Licencia de demolición (en referencia a los artículos 191 y 211.3 de la Ley Urbanística Valenciana)» preceptos legales que se refieren precisamente a los actos que están sujetos a previa licencia entre los que se encuentra la demolición sin que hagan referencia alguna al Registro de la Propiedad: en definitiva que dicho precepto tiene un alcance meramente material en cuanto se limita a reconocer la exigencia legal de la necesidad material de contar con licencia para demoler y en cuanto contiene un mandato al órgano actuante para que procure la publicidad de la misma por medio del Registro de la Propiedad, lo que nos lleva a la siguiente cuestión.

2. Es preciso determinar si la toma de razón de una licencia de demolición es posible de acuerdo a la normativa registral y, en caso afirmativo, cuáles son los requisitos para que así sea lo que enlaza directamente con el objeto de este expediente. La cuestión es trascendente porque si bien es cierto que en determinados casos la acreditación de la licencia es preceptiva para proceder a la inscripción, siendo el caso paradigmático el de inscripción de obra nueva, en el supuesto que nos ocupa la solicitud de toma de razón se refiere a la licencia misma, al acto administrativo por el que se autoriza llevar a cabo determinada actuación urbanística, sin que del mismo resulte directamente una alteración de presente del contenido del Registro.

La redacción actual del artículo 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

El artículo 51.h) de la vigente Ley de Suelo determina que serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: «Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas». Dicho precepto reproduce literalmente el que contenía el artículo 307.8 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, que a su vez es reproducido en el artículo 1.8 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.

Esta continuidad en el contenido normativo no hace sino confirmar lo que la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011 enfatiza: la necesidad de aplicar las normas que se dedican al Registro de la Propiedad desde la perspectiva de la protección preventiva a eventuales terceros. Desde este punto de vista es evidente que la toma de razón de la licencia de demolición en cuanto autorización para llevar a cabo un «acto de transformación de un inmueble» puede acceder a los libros del Registro en la medida que con ello se proporciona una información a terceros esencial sobre el contenido y facultades del dominio inscrito y por tanto sobre su modificación a futuro.

Dicha posibilidad no es por otro lado ajena a la regulación que para otros supuestos similares contiene la normativa registral. De la regulación del Real Decreto 1093/1997 no sólo resulta la posibilidad genérica a que antes se hizo referencia contemplada en el apartado 8 de su artículo 1, sino también la posibilidad específica de tomar razón de las condiciones especiales de una licencia (artículo 74) o la posibilidad de la toma de razón de licencia para obra y usos provisionales (artículo 76). Como resulta de ambos preceptos la toma de razón se refiere a la licencia misma puesto que se lleva a cabo mediante la aportación de la certificación literal del acuerdo de concesión de licencia y con carácter previo o al menos independiente del acto urbanístico por el que se modifica o se modificará el contenido del Registro.

3. Establecido lo anterior es preciso tener en cuenta que la toma de razón en el Registro de la Propiedad ha de hacerse precisamente mediante certificación administrativa del órgano actuante en la que se harán constar «en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo» tal y como exige el artículo 52 de la Ley de Suelo lo que nos lleva finalmente al objeto concreto de este expediente.

Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (por todas, Resolución de 27 de febrero de 2012) que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. En consecuencia tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente si los trámites del procedimiento están debidamente relacionados con el titular registral o lo que es lo mismo si el titular registral ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

4. En el expediente que provoca la presente resulta que la titularidad de la finca a la que afecta la licencia de demolición cuya toma de razón se pretende está atribuida, según Registro, a la promotora del expediente administrativo así como a otras personas que no han sido parte en el mismo.

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el

ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o con persona en la que no se agota la titularidad registral. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997).

Nada obsta a lo anterior la afirmación del escrito de recurso en el sentido de que la licencia se ha otorgado sin perjuicio de tercero porque como ha quedado acreditado no es esta la cuestión sino si los titulares registrales han tenido en el procedimiento la posición prevista en el ordenamiento. Tampoco puede aceptarse la afirmación de que ninguno de los titulares se ha personado en el procedimiento porque, como acabamos de ver, su posición jurídica viene salvaguardada en el ámbito del Registro por el principio de tracto sucesivo correspondiendo al órgano actuante tener en cuenta las titularidades que constan en el folio correspondiente. Como resulta del expediente al Ayuntamiento le constaba, por la nota simple que el mismo aporta, quiénes eran los titulares registrales y que en consecuencia ostentaban indudablemente la condición de interesados en el expediente administrativo por lo que su posición jurídica debió ser preservada. Como resulta del artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, tienen la condición de interesados no sólo quienes lo promuevan sino también «los que, sin haber iniciado el procedimiento, tengan derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte» como ocurre en el este caso. Afirmar el artículo 34 del mismo cuerpo legal que «si durante la instrucción de un procedimiento que no haya tenido publicidad en forma legal, se advierte la existencia de personas que sean titulares de derechos o intereses legítimos y directos cuya identificación resulte del expediente y que puedan resultar afectados por la resolución que se dicte, se comunicará a dichas personas la tramitación del procedimiento».

En consecuencia, 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, 22 de junio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.