

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15515 *Resolución de 6 de abril de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Tegui, por la que se suspende la cancelación por caducidad de la nota marginal practicada con ocasión de la inscripción de declaración de obra nueva, por no haberse acreditado la correspondiente licencia urbanística.*

En el recurso interpuesto por don J. F. R. M., en nombre y representación de la entidad Triana Tres Arrecife, SL, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Tegui, don Javier Regúlez Luzardo, por la que se suspende la cancelación por caducidad de la nota marginal practicada con ocasión de la inscripción de declaración de obra nueva, por no haberse acreditado la correspondiente licencia urbanística.

Hechos

I

Mediante instancia privada, de fecha 9 de diciembre de 2025, se solicitaba la cancelación por caducidad de la nota marginal de irregularidad urbanística extendida en el historial registral de la finca registral 10.940 de Haría, practicada en el año 1994 con ocasión de la inscripción de declaración de obra nueva, por no haberse acreditado la correspondiente licencia urbanística.

La instancia aparecía suscrita por don J. A. R. C., en nombre y representación de la entidad Bodegas Stratus, SL, que, según se manifestaba, ostentaba la condición de administradora solidaria de la entidad Triana Tres Arrecife, SL, titular registral de la citada finca. La firma figuraba legitimada notarialmente.

La solicitud de cancelación se fundamentaba en el «artículo 15.2 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial».

La finca se describía en el Registro de la Propiedad de Tegui de la siguiente manera: «Rústica.–Casa de una sola planta en (...) del término municipal de Haría, con una superficie de trescientos treinta y tres metros cuadrados y consta de dos dormitorios, cocina, salón, dos baños, despensa, un almacén, dos aljibes y un patio descubierto de ciento veinte metros cuadrados y un pajar. Está construida sobre una porción de terreno de una hectárea treinta y seis áreas y noventa y cinco centiáreas. Linda: (...)»

El texto de la nota marginal era el siguiente: «El acto a que se refiere la inscripción 3.^a de obra nueva está sujeto a licencia urbanística, y no habiéndose acreditado su obtención, se hace constar expresamente que esta finca está o puede estar en situación de irregularidad, dando lugar a las infracciones que preveé [sic] la Ley 7/1990 a la imposición de las multas e indemnizaciones que establece en sus artículos 8, 45 y 53-65, a la responsabilidad del titular registral, según el art. 39 y al procedimiento excepcional de urgencia que imponen los artículos 30-36, la legalidad de la situación Urbanística de esta finca no se acredita».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Tegui. fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero.—Con fecha 9 de diciembre de 2025, bajo el asiento de presentación 4559/25, se ha presentado en el Registro de la Propiedad de Tegui instancia privada en la que se solicita la cancelación por caducidad de la nota marginal de irregularidad urbanística extendida en el historial registral de la finca registral 10940 de Haría, practicada en el año 1994 con ocasión de la inscripción de declaración de obra nueva, por no haberse acreditado la correspondiente licencia urbanística.

Segundo.—La instancia aparece suscrita por don J. A. R. C., actuando en representación de la entidad Bodegas Stratus S.L., que, según se manifiesta, ostenta la condición de administradora solidaria de la entidad Triana Tres Arrecife S.L., titular registral de la citada finca. La firma figura legitimada notarialmente.

Tercero.—La solicitud de cancelación se fundamenta en el artículo 15.2 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

Cuarto.—La finca se describe en el Registro de la Propiedad de la siguiente manera: “Rústica.—Casa de una sola planta en (...) del término municipal de Haría, con una superficie de trescientos treinta y tres metros cuadrados y consta de dos dormitorios, cocina, salón, dos baños, despensa, un almacén, dos aljibes y un patio descubierto de ciento veinte metros cuadrados y un pajar. Está construida sobre una porción de terreno de una hectárea treinta y seis áreas y noventa y cinco centiáreas. Linda: Naciente, S. P. L.; Poniente, G. P.; Sur, camino; y Norte, M. M.”.

Quinto.—El texto de la nota marginal es el siguiente: “El acto a que se refiere la inscripción adjunta está sujeto a licencia urbanística y no habiéndose acreditado su obtención, se hace constar expresamente que esta finca está o puede estar en situación de irregularidad dando lugar a las infracciones que prevé la ley 7/1990 a la imposición de multas e indemnizaciones que establece en sus artículos 8, 45, y 53 a 65, a la responsabilidad del titular registral, según el artículo 39 y al procedimiento excepcional de urgencia que imponen los artículos 30-36, la legalidad urbanística de esta finca no se acredita”.

Fundamentos de Derecho:

Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Conforme a lo anterior, y vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 38, 40, 79, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria; 51 y 353 del Reglamento Hipotecario, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 y 29 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial; artículos 1.1.d), 361, 369, 370.1, 407 y 408 y la disposición transitoria decimosexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; artículos 4, 11, 12 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; artículos 1, 45, 46, 47, 63, 64, 65.2, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80 y 81 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; artículos 1930, 1964 y 1969 del Código Civil aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece del siguiente defecto que se estima subsanable: No procede la cancelación la cancelación solicitada por no acreditarse, mediante título hábil,

la concurrencia de los presupuestos del artículo 15.2 de la Ley 7/1990 (presentación de licencia o caducidad acreditada), y ello en base a los siguientes motivos:

- El artículo 15.2 de la Ley 7/1990 establece un régimen cancelatorio tasado, al disponer que la nota marginal extendida por falta de acreditación de licencia solo podrá cancelarse por la presentación en el Registro de la licencia oportuna o por su caducidad, lo que exige la acreditación suficiente y en forma auténtica de la concurrencia de alguno de dichos presupuestos.

- La instancia presentada no acompaña licencia urbanística, ni resolución judicial, ni documento auténtico expedido por la Administración competente del que resulte la caducidad alegada, entendida esta como extinción del presupuesto jurídico que motivó la práctica de la nota (publicidad registral de la falta de acreditación de licencia y de la eventual irregularidad urbanística), no siendo suficiente, a estos efectos, la mera manifestación del interesado.

- No cabe apreciar la “caducidad” como mero transcurso de un plazo fijo no establecido en la norma aplicable a la nota. Cuando el ordenamiento somete determinados asientos o notas marginales a caducidad temporal, lo hace de forma expresa, fijando plazo y presupuesto de cómputo, doctrina reiterada por la Dirección General en materia de asientos urbanísticos.

- Incluso en el marco disciplinario aplicable, la eventual prescripción/caducidad de la reacción administrativa frente a obras sin licencia depende de circunstancias urbanísticas (clasificación/categorización del suelo, existencia de afecciones o regímenes de especial protección, posible incoación o pendencia de expedientes, interrupciones, etc.) que no resultan del Registro ni se acreditan por título administrativo. La Dirección General ha destacado que la operatividad de la prescripción está condicionada por el régimen del suelo y que no procede presumirla sin acreditación suficiente, especialmente en ámbitos en los que la legislación excluye la prescripción o impone controles reforzados.

- La cancelación pretendida, en ausencia de título auténtico acreditativo de la causa legal, afectaría a la publicidad registral de una circunstancia que fue practicada precisamente para advertir a terceros, contrariando la función de seguridad jurídica preventiva y los principios de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos.

En definitiva, en este caso la interpretación sistemática y conforme a la práctica registral debe ser que “Caducidad de la nota” = caducidad o prescripción de las potestades administrativas de restauración de la legalidad y sancionadora que justifican la advertencia registral. Es decir, la nota se considera caducada cuando, según la legislación urbanística aplicable, la Administración ya no puede ordenar demolición/reposición ni imponer sanción por aquella concreta infracción, quedando la edificación en una situación equivalente a la “fuera de ordenación” o de consolidación por antigüedad.

Por otra parte debe añadirse que además, la finca carece en su descripción registral de datos suficientes de identificación geográfica (referencia catastral u otros elementos objetivos de localización), lo que impide correlacionar de modo indubitado la obra declarada con un eventual pronunciamiento municipal sobre su concreta situación urbanística, razón por la que, aun a efectos de subsanación, el documento administrativo que se aporte deberá identificar con precisión el inmueble y su emplazamiento.

El defecto apreciado podrá subsanarse, sin perjuicio de cualesquiera otros medios admitidos en Derecho, mediante la aportación de certificación expedida por el Ayuntamiento en la que, con identificación indubitada y suficiente de la finca registral 10940 de Haría y de la edificación declarada, se acredite la prescripción de la posible infracción urbanística y/o la imposibilidad actual de ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística potencialmente infringida, así como, en su caso, la situación urbanística vigente de la edificación; todo ello a los efectos de justificar la concurrencia del presupuesto de “caducidad” previsto en el artículo 15.2 de la Ley 7/1990. Alternativamente, podrá subsanarse mediante la aportación de la

correspondiente licencia urbanística o del título administrativo habilitante que ampare la obra declarada.

Acuerdo:

En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación, quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Puede no obstante el interesado o el Notario o funcionario autorizante del documento presentado, durante la vigencia del asiento de presentación, y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria. Notifíquese al presentante y al Notario o funcionario autorizante del documento calificado en el plazo máximo de diez días naturales contados de esta fecha.

La presente calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Javier Regúlez Luzardo registrador/a titular de Registro Propiedad Tegui a día quince de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. F. R. M., en nombre y representación de la entidad Triana Tres Arrecife, SL, interpuso recurso el día 9 de enero de 2026 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Conforme a lo anterior, y vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 38, 40, 79, 82 y 86 de la Ley Hipotecaria; 51 y 353 del Reglamento Hipotecario, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 24, 25, 26, 27 y 29 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial; artículos 1.1.d), 361, 369, 370.1, 407 y 408 y la disposición transitoria decimosexta de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; artículos 4, 11, 12 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; artículos 1, 45, 46, 47, 63, 64, 65.2, 73, 74, 76, 77, 78, 79, 80 y 81 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; artículos 1930, 1964 y 1969 del Código Civil aprobado por Real Decreto de 24 de julio de 1889, se ha procedido a calificar el documento presentado que adolece del siguiente defecto que se estima subsanable: No procede la cancelación la cancelación solicitada por no acreditarse, mediante título hábil, la concurrencia de los presupuestos del artículo 15.2 de la Ley 7/1990 (presentación de licencia o caducidad acreditada), y ello en base a los siguientes motivos (...)

Solicita por medio de la presente la cancelación de la siguiente carga:

“– Limitación urbanística: El acto a que se refiere la inscripción 3.^a de obra nueva está sujeto a licencia urbanística, y no habiéndose acreditado su obtención, se hace constar expresamente que esta finca está o puede estar en situación de irregularidad, dando lugar a las infracciones que preveé [sic] la Ley 7/1990 a la imposición de las multas e indemnizaciones que establece en sus artículos 8, 45 y 53-65, a la responsabilidad del titular registral, según el art. 39 y al procedimiento excepcional de

urgencia que imponen los artículos 30-36, la legalidad de la situación Urbanística de esta finca no se acredita. Arrecife, 17 de mayo de 1994. Nota número: 1 margen: 3 Tomo: 1.140 Libro: 93 Folio: 144 fecha: 17/05/94".»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 3, 9, 18, 38, 40, 79, 82, 86 y 210 de la Ley Hipotecaria; 28, 65 y 67.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 15, 17 y 18 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial; 55 y 73 y siguientes 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 la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de febrero de 2025 y las que en ella se citan.

1. Se plantea en el presente expediente la procedencia de la cancelación por caducidad de la nota marginal extendida en el historial registral de una finca registral practicada en el año 1994 con ocasión de la inscripción de declaración de obra nueva, por no haberse acreditado la correspondiente licencia urbanística.

La solicitud de cancelación se fundamenta en el artículo 15.2 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial.

El texto de la nota marginal es el siguiente: «El acto a que se refiere la inscripción 3.ª de obra nueva está sujeto a licencia urbanística, y no habiéndose acreditado su obtención, se hace constar expresamente que esta finca está o puede estar en situación de irregularidad, dando lugar a las infracciones que prevé [sic] la Ley 7/1990 a la imposición de las multas e indemnizaciones que establece en sus artículos 8, 45 y 53-65, a la responsabilidad del titular registral, según el art. 39 y al procedimiento excepcional de urgencia que imponen los artículos 30-36, la legalidad de la situación Urbanística de esta finca no se acredita».

El registrador suspende la práctica de la cancelación por los siguientes motivos:

– «El artículo 15.2 de la Ley 7/1990 establece un régimen cancelatorio tasado, al disponer que la nota marginal extendida por falta de acreditación de licencia solo podrá cancelarse por la presentación en el Registro de la licencia oportuna o por su caducidad, lo que exige la acreditación suficiente y en forma auténtica de la concurrencia de alguno de dichos presupuestos.

– La instancia presentada no acompaña licencia urbanística, ni resolución judicial, ni documento auténtico expedido por la Administración competente del que resulte la caducidad alegada (...)

– No cabe apreciar la "caducidad" como mero transcurso de un plazo fijo no establecido en la norma aplicable a la nota. Cuando el ordenamiento somete determinados asientos o notas marginales a caducidad temporal, lo hace de forma expresa, fijando plazo y presupuesto de cómputo, doctrina reiterada por la Dirección General en materia de asientos urbanísticos.

– Incluso en el marco disciplinario aplicable, la eventual prescripción/caducidad de la reacción administrativa frente a obras sin licencia depende de circunstancias urbanísticas (clasificación/categorización del suelo, existencia de afecciones o regímenes de especial protección, posible incoación o pendencia de expedientes, interrupciones, etc.) que no resultan del Registro ni se acreditan por título administrativo (...)

– La cancelación pretendida, en ausencia de título auténtico acreditativo de la causa legal, afectaría a la publicidad registral de una circunstancia que fue practicada

precisamente para advertir a terceros, contrariando la función de seguridad jurídica preventiva y los principios de legitimación y salvaguardia judicial de los asientos».

Finalmente, considera que «la interpretación sistemática y conforme a la práctica registral debe ser que “Caducidad de la nota” = caducidad o prescripción de las potestades administrativas de restauración de la legalidad y sancionadora que justifican la advertencia registral. Es decir, la nota se considera caducada cuando, según la legislación urbanística aplicable, la Administración ya no puede ordenar demolición/reposición ni imponer sanción por aquella concreta infracción, quedando la edificación en una situación equivalente a la “fuera de ordenación” o de consolidación por antigüedad».

2. Pasando a examinar el objeto de este expediente, el mismo consiste en la procedencia de una solicitud de cancelación de una nota marginal practicada en el año 1994 al amparo de lo dispuesto en el artículo 15.2 de la Ley 7/1990, de 14 de mayo, de Disciplina Urbanística y Territorial de Canarias, que fue derogada por Ley 9/1999, de 13 de mayo.

El citado precepto señalaba que: «Los actos sujetos a licencia urbanística, cuyo otorgamiento no se acredite antes de la inscripción, sólo podrán acceder al Registro de la Propiedad cuando al practicar el asiento correspondiente se extienda simultáneamente y de oficio una nota a su margen expresiva de la situación urbanística de la finca, de los efectos de la falta de licencia, y de las sanciones a que haya lugar si la irregularidad urbanística infringe las disposiciones legales aplicables, y en especial esta Ley, dando publicidad frente a tercero de la transcendencia jurídica de esa carencia en la forma que determina el artículo 17. La situación urbanística se hará constar expresamente en la nota al pie del título inscrito y en las certificaciones que de la finca afectada se expidan. Esta nota sólo podrá cancelarse por la representación en el Registro de la Propiedad de la licencia oportuna o por su caducidad.

No obstante, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obra nueva carente de los expresados documentos cuando se haya declarado prescrita por la Administración o por los Tribunales la correspondiente infracción urbanística en que la obra hubiere incurrido».

Por su parte, el artículo 17 establecía que: «Los efectos de las anotaciones a que se refiere el artículo anterior se limitarán a dar publicidad de la situación administrativa que afecte a la superficie o edificación de que se trate», y el artículo 18 que: «Será título para la práctica de las anotaciones a que se refieren los artículos anteriores la certificación del acuerdo o resolución respectiva expedida por la autoridad u organismo que la hubiera adoptado».

En la actualidad, debe estarse a lo dispuesto en el artículo 67.3 de la Ley estatal de Suelo cuando establece que «se harán constar mediante nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el artículo 65. Salvo que otra cosa se establezca expresamente, las notas marginales tendrán vigencia indefinida, pero no producirán otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara».

Este y no otro es el efecto de la nota marginal cuestionada en este expediente, el de publicar la situación urbanística de la finca en el momento en que se inscribió la obra nueva dando a conocer a tercero que la misma se practicó sin acreditar la correspondiente licencia urbanística con las consecuencias sustantivas previstas en la legislación aplicable.

Se trata de una nota marginal similar a la prevista en el artículo 28.4 de la Ley de Suelo; esto es, una nota de carácter informativo y de duración indefinida que no tiene un plazo legal de caducidad que pueda ser tenido en cuenta a efectos registrales, como tampoco la naturaleza de «carga o derecho» que pueda considerarse incluido en el ámbito de aplicación del artículo 210 de la Ley Hipotecaria.

La cancelación de la citada nota puede practicarse en virtud de una certificación administrativa expedida por el órgano competente que desvirtúe el contenido de la misma, bien porque la edificación cuenta con licencia, bien porque de otro modo

clarifique la situación urbanística en la que se encuentra la edificación –cfr. artículo 9.a), párrafo segundo, de la Ley Hipotecaria–.

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

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, 6 de abril de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.