

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

14359 *Resolución de 16 de julio de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad n.º 2 de A Coruña, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación.*

En el recurso interpuesto por doña M.I.S.I. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de A Coruña número dos, doña María Jesús Montero Pardo, a inscribir una sentencia de declaración de nulidad de una licencia de edificación.

Hechos**I**

Mediante Mandamiento expedido por doña B. M.^a F.C, Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso administrativo n.º 4 de A Coruña, se ordena tomar anotación dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia el 3 de abril de 2008, por el que se estima el recurso de apelación interpuesto por doña M.I.S.I. y se declara la nulidad de las resoluciones recurridas por no ser conformes a derecho y en consecuencia la nulidad de la licencia.

II

Presentado el Mandamiento en el Registro de la Propiedad de A Coruña número dos, es calificado de la siguiente forma: «Calificado el precedente mandamiento dentro del plazo legal, el Registrador que suscribe no ha practicado las anotaciones ordenadas en el mismo, de conformidad con el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, porque las tres fincas de que se trata constan inscritas a nombre de terceras personas, distintas del codemandado «P. S. R. A., S.L.», o sea: la finca número 83.212, a favor de doña M.B.L.M. y don J.A.L.P. proindiviso y con carácter privativo, en la proporción del 85% y 15%, respectivamente; la finca número 83.214, a favor de doña M.M.C.L.M., con carácter privativo; y la finca número 83.216, en proindiviso a favor de la sociedad de gananciales de don R.J. L. S., casado con doña M.I.P.D., en cuanto al 34,29%, y a favor del propio don R.J.L.S., respecto del 65,71% restante, con carácter privativo por confesión. Recursos (...) En A Coruña, a 17 de julio de 2009. La registradora, María Jesús Montero Pardo».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M.I.S.I. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de julio de 2009, en base entre otros a los siguientes argumentos: Que con fecha 21 de julio de 2009 le fue devuelto por el Registro de la Propiedad de A Coruña n.º 2, el mandamiento expedido el 19-junio-2009 por doña B. M.^a F. C. Magistrada-Juez del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 4 de A Coruña en el procedimiento ordinario 12/2004, que fue presentado en dicho Registro el día 30 de junio de 2009, con la calificación negativa- no practicada por constar las fincas de que se tratan inscritas a nombre de terceros. Y no estando conforme con dicha resolución, se permite interponer el presente recurso basándose en lo siguiente: Este mandamiento es el segundo que expide el Juzgado de lo Contencioso n.º 4, dado a que con fecha 25 de marzo de 2009 fue expedido el mismo mandamiento, el cual fue presentado ante la Xunta de Galicia y en el Registro de la Propiedad el 2 de abril. El 3 de abril de 2009, mediante llamada telefónica del Registro n.º 2 ordenan se pase a retirarlo por no inscribirlo, exigiéndose que el propio Juzgado hiciese constar el número de las fincas a que correspondía el mandamiento, y testimonio duplicado de la sentencia, tal y como ha si se hizo devolviendo el mandamiento al Juzgado

Contencioso n.º 4 para la expedición completa del mandamiento en cuestión en las condiciones que verbalmente fue requerido. Cuando se presentó el primer mandamiento el Registro n.º 2 lo devolvió sin haber efectuado el registro de entrada y la anotación preventiva por el plazo de 60 días tal y como dispone el artículo 164 del Reglamento Hipotecario a pesar de habérselo exigido. El Juzgado de lo Contencioso n.º 4 expidió nuevamente este mandamiento con fecha 19/06/2009, entregándose el 29 de junio y presentado para su diligenciamiento ante la Xunta de Galicia y el Registro de la Propiedad n.º 2 el 30 de junio. El cambio de la titularidad de las fincas interesadas en el mandamiento, propiedad de Promociones San Roque de Afuera, S.L., fue realizado el 11/07/2009, manifestando verbalmente el funcionario que las escrituras de compraventa fueran presentadas el mismo día 30 de junio al mediodía y que el mandamiento tuvo entrada por la tarde. Casualidad a no, por horas de diferencia en el registro de entrada no se practica la inscripción del mandamiento del Juzgado Contencioso n.º 4, a pesar de ser conocedor el Registro de la Propiedad n.º 2 del incidente que esta Promotora tiene con el Juzgado, dado a que en noviembre de 2008, fue inscrito un mandamiento en otra finca derivado del mismo proceso. Las escrituras de compraventa inscritas en el 2009 fueron realizadas el 28 y 31 de diciembre de 2004, siendo adquirentes los propios Administradores que componen la Sociedad Promociones San Roque de Afuera, S.L., y sus respectivos cónyuges en un porcentaje inferior, escrituras en las cuales se manifiesta que el precio de la compraventa es aplazado hasta el año 2005, renunciando las partes a la nota del Registro de la Propiedad manifestando que están libres de cargas cuando a día de la fecha de la inscripción registral figura sin cancelar la hipoteca constituida por los promotores y nada se dice de subrogación de la misma. Por todas estas anomalías ocurridas ante la negativa de la anotación del mandamiento judicial.»

IV

La Registradora emitió informe el día 7 de agosto de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria; 19 y 51.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 67 y 75 del 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; Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de abril de 2004; Resoluciones de esta Dirección General de 27 y 28 de abril de 1995, 7 de noviembre de 2002, 2 de junio de 2006.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de hacer constar en el Registro de la Propiedad la Sentencia Judicial firme de declaración de nulidad de una licencia de obras, siendo así que el procedimiento no se ha seguido contra los titulares Registrales.

Es preciso hacer constar, con carácter previo, que no estamos en presencia de una anotación preventiva ordenada en un proceso contencioso-administrativo, como afirman la Registradora y la recurrente, ya que la anotación preventiva es una medida cautelar, mientras que en el presente caso, el título cuya inscripción se pretende es una sentencia firme de declaración de nulidad de la licencia de obras.

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 del 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 es refiere– en sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa.

3. Ahora bien, la cuestión que se plantea en el presente recurso no es tanto determinar el alcance de la sucesión ex lege de los deberes del propietario conforme a la legislación urbanística, sino 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, 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 67 del 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 Supremo, Sala 3.ª, de 20 de abril de 2004; y Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre).

6. Es importante destacar 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 (cfr. art. 51.7, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo) de la sentencia firme por la que se declare la nulidad de la licencia. 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.

7. No constando en el expediente la citación ni la participación en el procedimiento de los titulares registrales, 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 16 de julio de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.