**RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Moncada n.º 2, por la que se suspende la anotación de una certificación administrativa, dictada en expediente de ruina.**

*(BOE de 17 de abril de 2015)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Declaración de ruina edificatoria. Expresión de la firmeza del acto en el propio acto. Calificación registral de notificaciones administrativas. Caducidad del expediente administrativo.** Es reiterada la doctrina que entiende que debe calificarse que las notificaciones han tenido lugar, así como la corrección de las mismas, a fin de evitar la indefensión de los titulares registrales. La caducidad en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen puede ser apreciada de oficio por las autoridades judiciales y administrativas, aunque no haya sido solicitada por los intervinientes en el proceso. Consecuentemente, transcurrido el plazo de caducidad del expediente administrativo, sin que se haya hecho constar en el mismo la existencia de paralización por causa imputable al interesado, el registrador debe apreciar de oficio su caducidad, defecto éste fácilmente subsanable mediante la aportación de la certificación administrativa que acredite que esta no se ha producido.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 24.
Ley 30/1992 (LRJPAC), arts. 59, 87 y ss. y 92 y ss.
Ley Hipotecaria de 1946, art. 18.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 99.

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Foios contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Moncada número 2, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, por la que se suspende la anotación de una certificación administrativa, dictada en expediente de ruina.

## Hechos

I

El 8 de octubre de 2013, la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Foios acuerda el estado de ruina de tres fincas registrales, pertenecientes al Registro de la Propiedad de Moncada número 2, conteniéndose dicho acuerdo en certificación expedida el 11 de octubre de 2013, resultando de dicha documentación, los diferentes trámites del procedimiento, así como la identidad de las personas que recibieron las notificaciones, en representación de la entidad contra la que se seguía el procedimiento.

II

Presentada la indicada certificación, en el Registro de la Propiedad de Moncada número 2, fue objeto de calificación desfavorable: «… 1.–Según lo dispuesto en el artículo 2.2c del RD 1093/97 la certificación del Ayuntamiento debe expresar el acto ha puesto fin a la vía administrativa para permitir su acceso al Registro de la Propiedad. Ni de la certificación del acuerdo ni del documento remitido por el alcalde resulta dicha circunstancia. Por otro lado el hecho de que se certifique el Acuerdo antes de la aprobación del acta en los términos del 206 del ROF y de la notificación a los titulares registrales hace imposible que se haya puesto fin a la vía administrativa. 2.–Por otro lado de ninguno de los documentos aportados resulta que hayan sido acreditadas o apreciadas las facultades representativas de los que reciben la notificación del decreto 45/2013 para el trámite de audiencia o de la resolución de la declaración de ruina legal. No teniéndose por tanto como realizadas dichas notificaciones para el trámite de audiencia y la posterior. Art. 31, 59 LRJPAC, 506 y 507 ROTGU. Art 10 RD 1776/1981 de 3 de agosto, por el que se aprueba el estatuto que regula las sociedades agrarias de transformación que indica que las facultades representativas corresponden necesariamente a su presidente. RDGRN 1 octubre de 2005, 27 enero 1998. 3.–La resolución debe notificarse a los titulares registrales dentro de un plazo de seis meses desde la fecha del acuerdo de inicio del procedimiento (Decreto 45/2013 de 28 de enero) cuando se haya iniciado de oficio. De la documentación aportada y sin perjuicio de lo previsto anteriormente acerca de las facultades representativas de quien recibe las notificaciones resulta que las notificaciones de la resolución del expediente se produjeron más allá de los seis meses que indica el artículo 507 del ROTGU. Dicho artículo entiende que de no cumplirse dicha notificación en plazo el procedimiento se entiende caducado y por tanto no podría acceder al Registro de la Propiedad. Art 99 RH. Art. 18 LH. Art 62 LRJPAC, R 7 Septiembre 92… Moncada a veintiuno de noviembre del año dos mil catorce. El registrador. Silvino Navarro Gómez-Ferrer».

III

Contra la anterior nota, el Ayuntamiento de Foios interpone recurso en virtud de escrito de fecha 23 de diciembre de 2014, en base a los siguientes argumentos: «…Conforme el Art. 2.2.b del RD 1093/97 la certificación del Ayuntamiento notificada a los interesados se expresaba que el acto, Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2013, era definitivo en vía administrativa y los recursos a interponer frente al mismo, potestativo de reposición, y recurso contencioso-administrativo ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Valencia. Por error en la certificación que se notifica al Registro de la Propiedad no se contiene la citada expresión, mas sí en las recibidas por los socios de la mercantil a los que se notificó el mismo, consecuentemente y dado que el acto pone fin a la vía administrativa y que así ha sido notificado a los interesados, quedaría permitido su acceso al Registro de la Propiedad. Por otro lado, se argumenta de contrario que el Acuerdo se certificó antes de la aprobación del acta y de la notificación a los titulares registrales. Advertir que en la certificación del Acuerdo que se notifica al Registro de la Propiedad se contiene la advertencia de que la misma se expide antes de ser aprobada el Acta correspondiente y a reserva de los términos que resulten de la aprobación, conforme previsión del Art. 206 del ROF y Régimen Jurídico de las Entidades locales, y que mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 4 de diciembre de 2013 se aprobó el Acta correspondiente al Acuerdo de fecha 8 de octubre de 2013. Ello además de la notificación del acuerdo al titular registral, SAT G. C. C. en la persona de los socios integrantes de la junta rectora de la misma como luego se dirá. No

puede más que concluirse que el acto ponía fin a la vía administrativa y como tal tiene acceso al Registro de la Propiedad. Segunda.–El acuerdo de incoación del procedimiento de declaración de ruina tuvo lugar respecto del titular registral de las edificaciones, la SAT G. C. C., mediante Decreto 227/2013 de fecha 30 de abril de 2013, mediante el cual tras la exposición de hechos se requiere al titular a fin de que adopte las medidas de seguridad pertinentes y se le confiere trámite de audiencia por 15 días a fin de que pudiesen formular las alegaciones y presentar los documentos que estime pertinente. Dicho Decreto se notificó al titular registral, SAT G. C. C., en la persona de su legal o legales representantes constituidos por los socios de la mercantil, así la notificación tuvo lugar en fecha 6/5/13 a Dña. P. R. O. y D. J. P. G., en fecha 8/5/13 a D. F. S. R. O., y en fecha 7/5/13 a Dña. A. O. A. y D. J. M. R. O. Mediante Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2013, se declaró la situación de ruina legal, que igualmente fue notificado en la persona de su legal o legales representantes constituidos por los socios, a tales efectos la notificación se produjo en fecha 15 de octubre de 2013 a Dña. P. R. O. y D. J. P. G., en fecha 17 de octubre de 2013 a D. J. R. O. y Dña. A. O. A., en fecha 21 de octubre a D. F. R. O. El art. 10 del RD 1776/1981 por el que se aprueba el estatuto que regula las sociedades agrarias de transformación contempla como órganos de gobierno de las mismas, la Asamblea General de todos los socios, la Junta Rectora como órganos de administración y representación ordinaria y un Presidente, que ostentará en todo caso la representación de la SAT. Por tanto, las funciones de representación corresponden a su Presidente y a la Junta Rectora. Consultada hoja de inscripción de la SAT G. C. C. en la Consellería de Agricultura, Registro de sociedades agrarias de transformación, resulta que: La inscripción inicial de la SAT tuvo lugar en fecha 23/10/1982 ante el IRA dependiente del Ministerio de Agricultura, siendo su presidente D. A. C. M. y D. J. M. R. O. secretario de la Junta Rectora y Dña. P. R. O., D. J. P. G., D. F. S. R. O., y Dña. A. O. A. vocales de la Junta rectora. El domicilio social se ubica en (…) Consta ante este Ayuntamiento que su presidente habría fallecido en fecha 10/1/1991; que desde 1998 no deposita las cuentas anuales; y que el domicilio social sito en el (…) se corresponde con el de los inmuebles en estado de ruina. Acompañamos a efectos probatorios, información mercantil de la SAT facilitada por Axesor, copia de la certificación de inscripción de defunción de D. A. C. M. expedido por el Registro Civil de Pamplona. Fallecido su presidente, la notificación a los restantes miembros de la Junta Rectora como órgano de representación que es de la SAT, debe considerarse válidamente efectuada. Consecuentemente, se ha respetado el plazo de 6 meses de caducidad del procedimiento, dado que la notificación de la declaración de la situación legal de ruina mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2013, se produjo antes del transcurso del referido plazo desde la notificación de la incoación del procedimiento respecto a su titular. Notificado a la mercantil en la persona de sus socios-miembros de la Junta Rectora, el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 8 de octubre de 2013 de declaración de ruina legal, no se ha interpuesto por la misma recurso alguno frente al citado acuerdo. Conviene advertir, no obstante, que previamente y ante el desconocimiento del titular de las parcelas sobre las que se asientan las edificaciones ruinosas, el procedimiento fue incoado frente a quién aparecía como titular catastral de las mismas D. A. C. M. (Decreto 45/2013 de 28 de enero de 2013), y ante la constancia del fallecimiento del mismo, se dirigió contra quién se sabía herederos legales, su esposa e hijos, Dña. V. P. B., Dña. V. C. P. y D. A. C. P., (Decreto 122/2013 de 7 de marzo de 2013). Finalmente, y recibida comunicación al respecto, el procedimiento se dirigió frente al titular registral -SAT G. C. C.–mediante el Decreto 227/2013 de 30 de abril de 2013, notificado a la misma en la persona de su legal o legales representantes constituidos por los socios-miembros de la Junta rectora de la mercantil en las fechas que se ha expuesto. Si bien el Art. 42.3 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de 1992,

prevé que el cómputo de los plazos de los procedimientos iniciados de oficio se cuente desde la fecha del acuerdo de iniciación, al amparo de la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de mayo de 2001, y tratándose de un procedimiento restrictivo de derechos, el cómputo de los plazos a efectos de caducidad del procedimiento, comenzará con la fecha de incoación por el órgano competente una vez conocida la identidad del infractor, por tanto será a partir de la notificación al titular registral cuando se entienda iniciado el procedimiento y comiencen a contar los plazos de caducidad del mismo. Tanto el Decreto 227/2013 de fecha 30 de abril de 2013 de incoación del procedimiento como el acuerdo de la Junta de Gobierno local de 8 de octubre de 2013, se notificó a la SAT G. C. C., en la persona de su legal o legales representantes, y a tales efectos se notificó a los socios de la mercantil, miembros de la Junta Rectora, quienes efectuaron las alegaciones que estimaron oportunas. A tales efectos se formularon alegaciones en fecha 17 de mayo de 2013 por D. J. P. G. y Dña. P. R. O.» El recurrente, estima así correctamente realizadas las notificaciones y que no se ha producido la caducidad de la instancia, si bien reconoce que en la documentación presentada al Registro de la Propiedad, no constaba la firmeza del acto administrativo.

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota, con fecha 12 de enero de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 del Reglamento Hipotecario; 59, 87 y siguientes y 92 y siguientes de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 24 de la Constitución Española, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de enero de 2009.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una certificación administrativa por la que se solicita se haga constar en el Registro de la Propiedad la declaración de ruina de sendas edificaciones existentes sobre tres fincas registrales:

Los defectos alegados por el registrador son los siguientes:

- Por no constar la firmeza de la resolución administrativa, en la que se acuerda la anotación de disciplina urbanística-declaración de ruina.
- De ninguno de los documentos aportados resulta que hayan sido acreditadas o apreciadas las facultades representativas de los que reciben la notificación del decreto 45/2013 para el trámite de audiencia o de la resolución de la declaración de ruina legal. No teniéndose por tanto como realizadas dichas notificaciones para el trámite de audiencia y la posterior.
- La resolución debe notificarse a los titulares registrales dentro de un plazo de seis meses desde la fecha del acuerdo de inicio del procedimiento (Decreto 45/2013, de 28 de enero) cuando se haya iniciado de oficio.

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

2. La primera cuestión que se plantea es la relativa a la necesidad de que el documento administrativo exprese la firmeza del acto que el mismo contiene. En este sentido es claro el contenido de la Resolución de 29 de enero de 2009, citada en los «Vistos», y otras Resoluciones anteriores, dado que no pueden acceder al Registro, actos claudicantes o que sean susceptibles de recurso. En el propio escrito de interposición del recurso, el recurrente reconoce que faltó en la documentación calificada la expresión de su firmeza, por todo ello debe mantenerse este defecto, que podrá quedar salvado en virtud de documento expedido por el Ayuntamiento de Foios, en el que se complete el certificado, indicando que el acto que el mismo contiene, es firme.

3. Se plantea, en segundo lugar, si la calificación alcanza a las notificaciones, y es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, en el sentido de entender que debe calificarse que las notificaciones han tenido lugar, así como la corrección de las mismas, a fin de evitar la indefensión de los titulares registrales (artículos 24 de la Constitución Española y 38 de la Ley Hipotecaria).

Tratándose de notificaciones administrativas, como es el caso del presente expediente, conforme al artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se entiende correctamente realizada la notificación, cuando ha sido recibida por persona que se encuentre en el domicilio del notificado y haga constar su identidad (cfr. artículo 44.2 del Real Decreto 1829/1999, de 3 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento por el que se regula la prestación de los servicios postales, en desarrollo de lo establecido en la Ley 24/1998, de 13 de julio, del Servicio Postal Universal y de Liberalización de los Servicios Postales).

No se plantea la inexistencia de la notificación, o la ineficacia absoluta de la misma, que viciaría de nulidad el acto y provocaría la indefensión del administrado, por lo que no existiendo norma específica que exija unos especiales requisitos en cuanto a la persona receptora de la comunicación, como ocurre, por ejemplo, con el artículo 236-c) del Reglamento Hipotecario en relación al procedimiento de venta extrajudicial, debe presumirse que la notificación se ha realizado correctamente (cfr. artículo 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre).

4. El tercero de los defectos apreciados en la nota de calificación del registrador, se refiere a la caducidad del expediente administrativo, por haber transcurrido más de seis meses, entre los diferentes trámites del procedimiento. Fundamenta el registrador este defecto en el artículo 507.3 del Real Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística (hoy derogado por la disposición derogatoria única 1. G) de la Ley Valenciana 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana («D.O.C.V.» de 31 de julio).

El artículo 44 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, determina que «en los procedimientos iniciados de oficio, el vencimiento del plazo máximo establecido sin que se haya dictado y notificado resolución expresa no exime a la Administración del cumplimiento de la obligación legal de resolver, produciendo los siguientes efectos» y en su apartado segundo dice que «en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen, se producirá la caducidad. En estos casos, la resolución que declare la caducidad ordenará el archivo de las actuaciones, con los efectos previstos en el artículo 92». En su último apartado,

dispone que «en los supuestos en los que el procedimiento se hubiera paralizado por causa imputable al interesado, se interrumpirá el cómputo del plazo para resolver y notificar la resolución».

La jurisprudencia (Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de enero de 1997 y 9 de febrero y 5 de octubre de 1998) ha señalado que la Administración, como titular de la potestad sancionadora, debe proceder de oficio con la investigación de la infracción y del supuesto responsable de la misma, con la consecuente caducidad procedimental. En consecuencia con tal doctrina, se ha entendido que la caducidad en los procedimientos en que la Administración ejercite potestades sancionadoras o, en general, de intervención, susceptibles de producir efectos desfavorables o de gravamen puede ser apreciada de oficio por las autoridades judiciales y administrativas, aunque no haya sido solicitada por los intervinientes en el proceso.

Consecuentemente con lo expuesto, transcurrido el plazo de caducidad del expediente administrativo, sin que se haya hecho constar en el mismo la existencia de paralización por causa imputable al interesado (cfr. artículo 44 Ley 30/1992, de 26 de noviembre), el registrador debe apreciar de oficio su caducidad, defecto éste fácilmente subsanable mediante la aportación de la certificación administrativa que acredite que ésta no se ha producido.

Esta Dirección General ha acordado confirmar los defectos señalados en los apartados uno y tres de la nota de calificación y desestimar el recurso en cuanto a estos defectos; y revocar la nota de calificación en cuanto al defecto segundo estimando el recurso en cuanto a este defecto.

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, 24 de marzo de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.