

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR009725

**RESOLUCIÓN de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Valencia n.º 8, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.***(BOE de 4 de octubre de 2019)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Inmueble catalogado como Monumento Histórico Artístico Nacional. Declaración como BIC posterior a la transmisión.** Los tanteos y retractos legales son limitativos del derecho de dominio en tanto condicionan la facultad de libre disposición del titular dominical de la cosa, pues si bien mantiene la libertad de enajenarla o no y de fijar las condiciones concretas de la transmisión, tal facultad se ve restringida en cuanto a la determinación de la persona del adquirente por la exigencia de enajenarla precisamente al titular del derecho de retracto, quien ostenta una preferencia legal frente a terceros adquirentes. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva –si bien más recientemente, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios, se ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización–, y en todo caso sometidos a unos estrictos requisitos no solo sustantivos sino también de ejercicio procesal, tanto en cuanto al plazo como al procedimiento. Su fundamento se encuentra en que contribuyen a que el derecho de propiedad sea configurado de conformidad con la función económico-social de los bienes afectados, en este caso por su condición de bienes de interés cultural, fundamento que justifica el sacrificio que se impone al propietario a través de la limitación a la facultad de disponer, en los términos indicados, y las paralelas limitaciones que se proyectan en consecuencia sobre la agilidad y seguridad del tráfico, que a su vez son valores tutelados por el ordenamiento jurídico, lo que recíprocamente justifica que el ejercicio de los derechos de tanteo y retractos legales se acomoden de forma rigurosa a los requisitos y presupuestos legales que los amparan y legitiman. De no concurrir tales presupuestos y requisitos la propiedad afectada se libera de la constricción que tales derechos de adquisición preferente representan. Norma esencial en el referido equilibrio de derechos es, por lo que ahora interesa, el artículo 23 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, como norma que constituye al Registro de la Propiedad en eficaz instrumento al servicio de la legalidad y seguridad jurídica del tráfico, garantizando la efectividad del derecho de tanteo legal, por un lado, y protegiendo al titular del dominio, en caso de no concurrencia de los presupuestos habilitantes del tanteo, por otro. En este sentido debe huirse de interpretaciones alejadas de la literalidad de la norma, que sustituyan la ponderación legal de los intereses públicos y privados que concurren en los casos contemplados en la norma por otras que, asumiendo valoraciones axiológicas sobre los intereses prevalentes en la situación jurídica subyacente, concluyan en soluciones o interpretaciones que no tienen cobijo claro en la ley. Los casos, requisitos y circunstancias en los que el derecho de adquisición preferente se ha de imponer o no al propietario están definidos en la ley, sin que ni la Ley del Patrimonio Cultural Valenciano ni la Ley del Patrimonio Histórico Español hayan querido configurar unos derechos de tanteo y retractos legales que, a modo de expropiación forzosa (de cuya figura deben ser claramente diferenciados), pasen por encima de la voluntad de los propietarios en cuanto a la decisión de enajenar o no enajenar, o en cuanto a la fijación del precio y demás condiciones de la enajenación.

**PRECEPTOS:**

Ley 16/1985 (LPHE), art. 38.

Ley Valencia 4/1998 (Patrimonio Cultural), arts. 18.5, 22 y 23.

En el recurso interpuesto por doña M. N. B. M. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Valencia número 8, doña Marta Gozalbes Fernández de Palencia, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

## Hechos

### I

Mediante escritura pública autorizada por el notario de Valencia, don Eduardo Llagara Vidal, el día 30 de junio de 1999, con el número 2.131 de protocolo, don F. M. R. M. vendió a doña M. B. M. y doña A. y doña C. C. A. una finca registral del término municipal de Valencia.

### II

Presentada el día 6 de marzo de 2019 copia auténtica de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Valencia número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota despacho-comunicación.

Escritura autorizada el 30/06/1999 por el Notario de Valencia Eduardo Llagara Vidal, n.ó 2131/1999 de protocolo; en unión de instancia suscrita por el presentante y aportada el día 26 de marzo de 2019.

Asiento 1438 del Diario 45 de fecha 06/03/2019.

Calificado el documento que precede, por lo que resulta del mismo y de los asientos del Registro, se suspende la inscripción del mismo de conformidad con los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho: Por medio de la presente escritura se formaliza la venta de una casa covachuela, ubicada en (...), y de cuya descripción resulta que linda por espaldas con la parroquia de (...)

La Real Iglesia de (...) está catalogada como Monumento Histórico Artístico Nacional desde 1947. Una de las fachadas exteriores del templo presenta una terraza en cuya parte inferior se abren las conocidas (...), que se presentan a modo de semisótanos y por tanto integradas en la estructura arquitectónica del monumento. Les covetes (...) son Bienes de Interés Cultural que se encuentran comprendidas dentro del entorno protegido del (...).

Artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece los siguientes derechos de tanteo y retracto:

"1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente.

2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente.

3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión."

Artículo 23 *Escrituras públicas*. "No se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura."

A la vista de lo expuesto, y sin perjuicio de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, no consta la notificación al órgano competente de la transmisión efectuada.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado, no practicándose anotación de suspensión por no solicitarse.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación, los interesados podrán (...).

Valencia a dieciséis de abril del año dos mil diecinueve. La Registradora (firma ilegible) Marta Gozalbes Fernández de Palencia».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. N. B. M. interpuso recurso el día 17 de mayo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones.

Primera. Los hechos por los que se suspende la inscripción son los siguientes:

"Hechos y fundamentos de Derecho: Por medio de la presente escritura se formaliza la venta de una casa covachuela, ubicada en la (...), y de cuya descripción resulta que linda por espaldas con la parroquia de (...).

La real Iglesia (...) está catalogada como Monumento Histórico Artístico Nacional desde 1947. Una de las fachadas exteriores del templo presenta una terraza en cuya parte inferior se abren las conocidas como covetes (...), que se presentan a modo de semisótanos y por tanto integradas en la estructura arquitectónica del monumento. Les covetes de (...) son Bienes de Interés cultural que se encuentran comprendidas dentro del entorno protegido del (...).

Artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano establece los siguientes derechos de tanteo y retracto;

‘1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente.

2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo porta Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente.

3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión.’

A la vista de lo expuesto, y sin perjuicio de lo previsto en la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, no consta la notificación al órgano competente de la transmisión efectuada.

En virtud de los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del documento presentado por el defecto subsanable señalado, no practicándose anotación de la suspensión por no solicitarse.

La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria."

Presentamos la hoja referida de suspensión de la inscripción como documento n.º 1.

Segunda. La Iglesia Parroquial (...) es declarada monumento histórico-artístico en el año 1947, en concreto en el BOE de 26 de febrero de 1947 (...) no haciendo referencia en absoluto en la descripción del monumento, a que formaran parte de éste las llamadas "Covetes de (...)", las cuales desde su creación hasta gran parte del siglo XX tuvieron una actividad comercial separada de la Iglesia, pagando sus propietarios todos los impuestos como si se trataran de bienes totalmente independientes de la Iglesia.

Tercera. Como Iglesia de los (...), sin ninguna anotación más, aparece en el "Listado de conjuntos y edificios protegidos" del PGOU de Valencia aprobado el 22 de diciembre de 1992, en su página 12 (...).

Cuarta. La Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano dice en su artículo 28:

"Artículo 28. *Contenido de la declaración.*

1. El decreto declarando un bien de interés cultural determinará con claridad los valores del bien que justifican la declaración y contendrá una descripción detallada del mismo, con sus partes integrantes, que permita una identificación precisa.

Es importante señalar que en el momento que se realiza la compraventa del año 1999 no hay ningún plano ni ficha oficial que señale a las covetes de (...) como parte integrante de La Iglesia Parroquial (...), siendo esto, como señala el artículo 28, un requisito marcado por Ley para que se pueda considerar un Bien de Interés Cultural y se les pueda aplicar los derechos de tanteo y retracto que señala el artículo 22 de la misma Ley.

En el año 1.999 las 'Covetes de (...)' no están señaladas como parte integrante de un bic, sino que constituyen, a efectos legales, bienes inmuebles independientes, los cuales forman parte del Conjunto Histórico de Valencia, que fue declarado Bien de Interés Cultural en el Decreto 57/1993, de 3 mayo, del Gobierno Valenciano, siéndole de aplicación por lo tanto el artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, sobre los Derechos de tanteo y retracto, en su apartado 5.

'5. Lo dispuesto en este artículo no será de aplicación a los inmuebles comprendidos en Conjuntos Históricos que no hayan sido objeto de inscripción independiente en el Inventario.'

Por lo tanto no puede ser de aplicación a Las Covetes (...) los derechos de tanteo y retracto por una compraventa realizada en el año 1999 ya que en dicha fecha no constan oficialmente en ningún plano y ficha oficial como bienes de interés cultural, sino como bienes inmuebles comprendidos en un conjunto histórico.

Quinta. La Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, dice en su artículo 29:

"Artículo 29. *Inscripción y publicidad.*

1. El decreto declarando un Bien de Interés Cultural ordenará la inscripción de éste en la sección 1.ª Del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano. Asimismo determinará la inscripción del resto de bienes contenidos en la declaración en la sección del Inventario que corresponda.

2. La declaración se comunicará al Registro General de Bienes de Interés Cultural, dependiente de la Administración del Estado, a los efectos de la inscripción prevista en la Ley del Patrimonio Histórico Español.

3. La declaración se notificará a los interesados, así como al Ayuntamiento del lugar donde se encuentre situado, y se publicará en el Diari Oficial de la Generalitat o Diari Oficial de la Comunitat Valenciana y en el 'Boletín Oficial del Estado'.

4. Cuando se trate de Monumentos, Jardines Históricos y Espacios Etnológicos, la Consellería competente en materia de cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración de interés cultural en el Registro de la Propiedad. En el caso de Conjuntos Históricos se hará la inscripción respecto de los inmuebles comprendidos en el Conjunto que se declaren por sí mismos Bien de Interés Cultural."

La inscripción en el Registro de la Propiedad se vuelve a indicar en al artículo 12 de Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español.

'Artículo doce.

1. Los bienes declarados de interés cultural serán inscritos en un Registro General dependiente de la Administración del Estado cuya organización y funcionamiento se determinarán por vía reglamentaria. A este Registro se notificará la incoación de dichos expedientes, que causarán la correspondiente anotación preventiva hasta que recaiga resolución definitiva.

2. En el caso de bienes inmuebles la inscripción se hará por alguno de los conceptos mencionados en el artículo 14.2.

3. Cuando se trate de Monumentos y Jardines Históricos la Administración competente además instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración en el Registro de la Propiedad.'

Las Covetes de (...), no están inscritas en el Registro de la Propiedad como bienes de interés cultural como indica la ley que deben estar en el caso de que lo fueran.

Se adjunta como prueba de ello, nota simple del registro. (Documento n.º 4)

Sexta. De la ficha Iglesia Parroquial de (...) disponible en el catálogo de bienes y espacios protegidos, en adelante la ficha, firmada por el Secretario del Área de Urbanismo, M. T. H. el 6 de marzo de 2013 (...), son de destacar las siguientes anotaciones sobre la situación de este bien de interés cultural:

1. Respecto de su emplazamiento señala la ficha en su página 1, que la Iglesia está situada en la manzana 55284 parcela 01, no integrándola con el resto de parcelas de la manzana, las cuales son las que corresponden con "las covetes" encontrándose estas últimas ubicadas como parcelas independientes de la manzana, numeradas del 02 al 20 tal y como se puede observar en los distintos planos que aparecen en la ficha.

2. En relación con la referencia catastral vigente descrita en la página 1 de la ficha, la "Memoria Descriptiva y Justificativa del Catálogo Estructural de Bienes", en adelante memoria, aprobado por el Ayuntamiento de Valencia en pleno de fecha 31 de mayo, en su página 33, nos indica lo siguiente sobre la Cart. Catastral (...).

- Cart. Catastral: se relacionan los planos del catastro de 1980 que según la ficha contienen el ámbito del bien delimitado.

En ninguno de estos planos que aparecen en la ficha en su página 2, sitúan "las covetes" como parte integrante del BIC, sino como elementos independientes.

3. En la memoria, en la misma página 33 nos señala:

- "Foto aérea 2.008 SIGESPA con ámbito de protección propuesta".

Dicha foto aparece en la ficha en su página 1, junto al dibujo del plano del parcelario municipal 2008, en la que se puede ver nuevamente separados los límites de la iglesia con los de "las covetes".

4. La superficie a la que se refiere (1.622.23 m<sup>2</sup>), se refiere solamente a la superficie ocupada por la parcela n.º 1 de la manzana 55284, no entrando dentro de esta superficie los m<sup>2</sup> que ocupan las denominadas "Covetes", tal y como se puede observar en los planos extraídos del catastro virtual de Valencia. (...).

Por lo que en esta ficha, que fue firmada en 2013, fecha está muy posterior a la de la compraventa que se quiere registrar, que es de 1.999, se sigue sin cumplir la normativa marcada en el artículo 28 de la Ley 4/1998, de 11 de junio del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto a la "...descripción detallada del mismo, con sus partes integrantes, que permita una identificación precisa. Ya que esta ficha, como hemos señalado, proporciona mapas y datos que no integran a las "covetes" dentro del Bic, sino que lo presentan como inmuebles separados.

Séptima. La ficha reseñada de "la Iglesia Parroquial de (...)" firmada el 6 de marzo de 2013, es sustituida el 8 de noviembre de 2016. (documento n.º 8) destacando de la nueva ficha particularizada las siguientes modificaciones:

1. Es ahora, en el año 2016, cuando aparecen integradas en todos los planos existentes en la nueva ficha las parcelas de "las covetes" con la parcela de la Iglesia.

2. Queda escrito "La consideración del Bien de interés cultural afecta tanto a la Iglesia como a "les Covetes de (...)" (8 de noviembre de 2016).

Por todo lo anteriormente expuesto queda a nuestro entender claro que cuando se realiza la compraventa en el año 1.999 no hay ningún plano ni documento oficial que señale a "las covetes de (...)" ni como bic independiente ni como parte integrante del bic de la Iglesia de los (...), ni existe nota registral, conforme marca la Ley, que así lo indique. Estamos ante un bien inmueble situado dentro de un conjunto histórico al que por ley no es de aplicación los derechos de tanteo y retracto, quedando por tanto excluidos de la obligación de informar de dicha compraventa a ningún organismo oficial, y solicitando por lo tanto que se proceda en el registro la inscripción solicitada».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 38 de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español; 18.5, 22 y 23 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de abril y 15 de julio de 2018 y 21 de febrero de 2019.

1. Mediante la escritura, cuya calificación ha motivado el presente recurso, de fecha 30 de junio de 1999, se formaliza la venta de una finca urbana (registral número 1.592) consistente en «una casita titulada Covachuela (...), situada en Valencia, (...)», que linda por uno de sus lados «con la Parroquia Iglesia (...)».

La registradora suspende la inscripción porque, según afirma, la Real Iglesia (...) está catalogada como Monumento Histórico Artístico Nacional desde 1947, una de cuyas fachadas exteriores presenta una terraza en cuya parte inferior se abren las conocidas como covetes (...), que están integradas en la estructura arquitectónica del monumento; y que «les covetes (...) son Bienes de Interés Cultural que se encuentran comprendidas dentro del entorno protegido del (...)», por lo que están sujetos a los derechos de tanteo y retractos que establece el artículo 22 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, respecto de la «transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión» y, en consecuencia, al requisito previo para la inscripción registral de la transmisión de la notificación prevista en el artículo 23 de la citada Ley, conforme al cual «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura».

La recurrente no discute el contenido y alcance del citado régimen legal de los bienes incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, sino la consideración de la finca transmitida como bien de interés cultural a la fecha en que tuvo lugar la transmisión, al considerar que la primera referencia en un documento oficial a las citados «covetes (...)» como bienes de interés cultural independiente se contiene en una ficha del catálogo de bienes y espacios protegidos del Ayuntamiento de Valencia de 8 de noviembre de 2018, por tanto posterior a la fecha de la transmisión cuestionada. Igualmente alega que no consta en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural de la finca transmitida.

El objeto del debate en el presente recurso envuelve, por tanto, una doble cuestión: una «quaestio facti», la de la calificación administrativa de la finca como bien de interés cultural, y una «quaestio iuris» la de los efectos que de tal calificación administrativa se deriven en orden a la efectividad de los derechos de tanteo y retracto a través de la exigencia de la acreditación de la notificación de la transmisión operada como requisito previo a su inscripción.

2. A la vista de las disposiciones invocadas en la nota de calificación resulta incuestionable la trascendencia jurídica que tiene la consideración o no de la finca transmitida como bien de interés cultural, pues en caso afirmativo estaría sujeta tanto a la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, que atribuye en su artículo 38 a la Administración del Estado un derecho de tanteo en los casos de que se trate de enajenar un bien declarado de interés cultural (incluido en el Inventario General al que se refiere el artículo 26 de la misma ley), imponiendo al propietario o titular la obligación de notificar su propósito de enajenación previamente a dicha Administración declarando el «precio y condiciones» en que se proponga realizar la enajenación, como a la Ley 4/1998, de 11 de

junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, que igualmente establece sendos derechos de tanteo y retracto sobre tales bienes a favor de la Generalitat de Valencia y del Ayuntamiento respectivo, en los términos previstos en los artículos 22 y 23 de la citada Ley.

Establece en concreto el referido artículo 22 de la Ley valenciana 4/1998, de 11 de junio, en sus tres primeros apartados, lo siguiente: «1. Sin perjuicio de los derechos de adquisición preferente que la Ley del Patrimonio Histórico Español establece a favor de la Administración del Estado, quienes se propusieren la transmisión a título oneroso del dominio o de derechos reales de uso y disfrute sobre un bien incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano, o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión, deberán notificarlo a la Consellería competente en materia de cultura, indicando la identidad del adquirente y el precio, forma de pago y demás condiciones de la transmisión que se pretende. Tratándose de bienes inmuebles, se identificará con precisión mediante la aportación de plano de situación e identificación catastral y registral, en su caso. Para este tipo de bienes la Consellería competente en materia de cultura, en el plazo de diez días, comunicará la transmisión al Ayuntamiento correspondiente a los efectos previstos en el apartado siguiente. 2. Dentro de los dos meses siguientes a la notificación recibida por la Consellería competente en materia de cultura, la Generalitat podrá ejercitar el derecho de tanteo, para sí o para otras entidades de derecho público o de carácter cultural o benéfico declaradas de utilidad pública, obligándose al pago en idénticas condiciones que las pactadas por los que realizan la transmisión. El tanteo podrá ser ejercitado también por los Ayuntamientos, en el mismo plazo, en relación con los bienes inmuebles situados en su término municipal. El ejercicio del derecho de tanteo por la Generalitat tendrá en todo caso carácter preferente. 3. Si el propósito de enajenación no se hubiese notificado adecuadamente o la transmisión se hubiera realizado en condiciones distintas a las notificadas, la Generalitat, y subsidiariamente el Ayuntamiento correspondiente cuando se trate de bienes inmuebles, podrá, en los mismos términos establecidos para el tanteo, ejercer el derecho de retracto en el plazo de seis meses desde que tuvo conocimiento fehaciente de la transmisión».

Por su parte, el artículo 23 de la misma ley (en la versión dada tras su reforma por la Ley 5/2007, de 9 de febrero), establece que «no se autorizarán, ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad o Mercantil, escrituras públicas de transmisión del dominio y de constitución o transmisión derechos reales de uso y disfrute sobre los bienes a que se refiere el artículo anterior sin la previa y fehaciente justificación de que se ha notificado al órgano competente en materia de cultura el propósito de transmisión, mediante la aportación de la correspondiente copia sellada, testimonio de la cual se incorporará a la escritura».

Pero en todo caso, la aplicación de estas normas tiene como premisa previa que se cumpla la tipología del supuesto de hecho contemplado en la misma, esto es, que el propietario se proponga llevar a cabo una transmisión a título oneroso del dominio o de algún derecho real de uso y disfrute sobre un bien que debe estar incluido en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano (o respecto del que se hubiera iniciado expediente de inclusión), inventario en el que se incluyen, entre otros, los bienes que tienen la condición o cualidad de bienes de interés cultural, centrándose en este elemento el debate sustanciado en el presente expediente.

3. Los tanteos y retractos legales, como ha señalado la doctrina científica, son limitativos del derecho de dominio en tanto condicionan la facultad de libre disposición del titular dominical de la cosa, pues si bien mantiene la libertad de enajenarla o no y de fijar las condiciones concretas de la transmisión, tal facultad se ve restringida en cuanto a la determinación de la persona del adquirente por la exigencia de enajenarla precisamente al titular del derecho de retracto, quien ostenta una preferencia legal frente a terceros adquirentes. Por ello los tanteos y retractos legales son derechos taxativamente concedidos por la ley para supuestos concretos con fundamento en el interés social, existiendo desde antiguo una jurisprudencia que se inclina a favor de su interpretación restrictiva (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 24 de noviembre 1921, 9 de julio de 1958 y 3 de julio de 1959) –si bien más recientemente, la Sentencia número 450/2012, de 11 de junio, en relación con los tanteos y retractos arrendaticios ha defendido un criterio de interpretación estricto, y no restrictivo más allá de la concurrencia de los presupuestos y requisitos legales exigibles para su realización–, y en todo caso sometidos a unos estrictos requisitos no solo sustantivos sino también de ejercicio procesal, tanto en cuanto al plazo (cfr. artículo 1.524 del Código Civil) como al procedimiento (artículo 266.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil).

Su fundamento se encuentra en que contribuyen a que el derecho de propiedad sea configurado de conformidad con la función económico-social de los bienes afectados, en este caso por su condición de bienes de interés cultural, fundamento que justifica el sacrificio que se impone al propietario a través de la limitación a la facultad de disponer, en los términos indicados, y las paralelas limitaciones que se proyectan en consecuencia sobre la agilidad y seguridad del tráfico, que a su vez son valores tutelados por el ordenamiento jurídico (cfr. artículos 9 y

32 de la Constitución), lo que recíprocamente justifica que el ejercicio de los derechos de tanteo y retractos legales se acomoden de forma rigurosa a los requisitos y presupuestos legales que los amparan y legitiman.

Como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 21 de febrero de 2018 «de no concurrir tales presupuestos y requisitos la propiedad afectada se libera de la constricción que tales derechos de adquisición preferente representan. Norma esencial en el referido equilibrio de derechos es, por lo que ahora interesa, el artículo 23 de la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, como norma que constituye al Registro de la Propiedad en eficaz instrumento al servicio de la legalidad y seguridad jurídica del tráfico, garantizando la efectividad del derecho de tanteo legal, por un lado, y protegiendo al titular del dominio, en caso de no concurrencia de los presupuestos habilitantes del tanteo, por otro. En este sentido debe huirse de interpretaciones alejadas de la literalidad de la norma, que sustituyan la ponderación legal de los intereses públicos y privados que concurren en los casos contemplados en la norma por otras que, asumiendo valoraciones axiológicas sobre los intereses prevalentes en la situación jurídica subyacente, concluyan en soluciones o interpretaciones que no tienen cobijo claro en la ley. Los casos, requisitos y circunstancias en los que el derecho de adquisición preferente se ha de imponer o no al propietario están definidos en la ley, sin que ni la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, ni la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español, hayan querido configurar unos derechos de tanteo y retractos legales, que a modo de expropiación forzosa (de cuya figura deben ser claramente diferenciados), pasen por encima de la voluntad de los propietarios en cuanto a la decisión de enajenar o no enajenar, o en cuanto a la fijación del precio y demás condiciones de la enajenación».

En dicho equilibrio un elemento determinante resulta la constatación de forma clara de la concurrencia del supuesto de hecho legitimador de los derechos de tanteo y retracto, en este caso, la calificación administrativa del bien vendido como un bien de interés cultural y, en su condición de tal, su previa inclusión en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, a que se refiere el artículo 22 de la citada Ley 4/1998, de 11 de junio, de Valencia. Este Inventario, al que se dedica el primer capítulo del Título II de la ley, es la institución básica en torno a la cual se configura el sistema legal de clasificación y protección de los bienes de naturaleza cultural que merecen especial amparo. La ley concibe el Inventario, como destaca su Preámbulo, como un instrumento unitario, adscrito a la Conselleria de Cultura, Educación y Ciencia, que tiene por objeto evitar la dispersión derivada de la existencia de distintos instrumentos de catalogación según se refieran a bienes muebles o inmuebles. En él se inscriben toda clase de bienes, muebles, inmuebles o inmateriales, clasificados según dos niveles de protección. El primero se corresponde con los bienes declarados de interés cultural, y el segundo con los bienes inventariados que no sean objeto de esta declaración (vid. artículo 2 de la Ley 4/1998). Dentro de la primera categoría se distinguen diversas subcategorías en función de que se trate de bienes inmuebles, muebles, documentos o bienes inmateriales, y dentro de los inmuebles se clasifican, entre otros grupos, en «monumentos», que se definen como «realizaciones arquitectónicas o de ingeniería y obras de escultura colosal», y «conjuntos históricos», entendiéndose por tales una «agrupación de bienes inmuebles, continua o dispersa, claramente delimitable y con entidad cultural propia e independiente del valor de los elementos singulares que la integran» (vid. artículo 26).

Al margen de la existencia de normas específicas y exclusivas para cada uno de los dos grandes grupos de clasificación de los bienes inventariados (en función de que se califiquen o no como «bienes de interés cultural»), hay también un régimen de normas comunes para todos ellos, guiadas por la finalidad común de su protección, conservación, difusión, fomento, investigación y acrecentamiento del patrimonio cultural valenciano (vid. artículo 1), y entre ellas figuran las contenidas en los artículos 22 y 23 de la reiterada Ley 4/1998 que consagran los derechos de tanteo y retracto (y las correlativas limitaciones a la libre disposición de los bienes) en los términos antes examinados.

4. En el presente caso, vista la documentación obrante en el expediente, que se presentó tempestivamente en el Registro junto con la escritura calificada, no puede negarse la consideración de la finca objeto de este recurso como bien de interés cultural como elemento integrante del monumento conocido como «Iglesia Parroquial denominada de los (...)».

En efecto, el Decreto de 21 de febrero de 1947, dictado durante la vigencia de la Ley de 13 de mayo de 1933 sobre defensa, conservación y acrecentamiento del Patrimonio Histórico Artístico (abrogada por la disposición derogatoria de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español), declaró Monumento Histórico-Artístico la Iglesia Parroquial de (...), de Valencia (conocida también con el nombre de (...)). Por su parte, la disposición adicional primera de la citada Ley 16/1985, de 25 de junio, estableció que «los bienes que con anterioridad hayan sido declarados histórico-artísticos o incluidos en el Inventario del Patrimonio Artístico y Arqueológico de España pasan a tener la consideración y a denominarse Bienes de Interés Cultural»; y a su vez la disposición adicional primera de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, dispuso en su

apartado 1 que «se consideran Bienes de Interés Cultural integrantes del patrimonio cultural valenciano todos los bienes existentes en el territorio de la Comunitat Valenciana que a la entrada en vigor de la presente Ley hayan sido declarados Bienes de Interés Cultural al amparo de la Ley 16/1985, de 25 de junio, del Patrimonio Histórico Español tanto mediante expediente individualizado como en virtud de lo establecido en el artículo 40.2 de dicha Ley y en sus Disposiciones Adicionales Primera y Segunda». Añade a continuación la misma disposición que «todos estos bienes se inscribirán en la Sección 1.ª del Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano y quedarán sujetos al régimen establecido en la presente Ley para esta clase bienes».

El procedimiento para la declaración de un bien de interés cultural, como parte del patrimonio cultural de valencia, se regula en el artículo 27 de la reiterada Ley 4/1998, y el contenido de la decreto poniendo término a dicho procedimiento mediante la declaración formal del interés cultural del bien se especifica en el artículo 28, en cuyo apartado 1 se especifica que «el decreto declarando un bien de interés cultural determinará con claridad los valores del bien que justifican la declaración y contendrá una descripción detallada del mismo, con sus partes integrantes, que permita una identificación precisa». Ciertamente este precepto no estaba vigente al tiempo de aprobarse y publicarse el referido Decreto de 21 de febrero de 1947 que contiene la declaración de Monumento Histórico-Artístico de la Iglesia Parroquial de (...), el cual contiene referencias históricas sobre el origen del monumento (que se remonta al año 1245), a las distintas fases de su construcción y reconstrucción, a algunos elementos de su estilo arquitectónico y de su decoración, pero carece en rigor de una descripción física, arquitectónica y volumétrica, lo que no impide ni enerva su consideración legal como bien de interés cultural, ni su afectación completa al régimen jurídico de tales bienes, ni en fin que, en cumplimiento de las medidas de protección de los mismos contenidas en la referida ley valenciana, la inicial descripción contenida en el reseñado Decreto de declaración del Monumento de valor Histórico-Artístico se complete y amplíe de forma exhaustiva posteriormente (por ejemplo, con ocasión de la actualización de los catálogos o de la elaboración de los Planes Especiales de Protección de los bienes inmuebles declarados de interés cultural ex artículo 39), incluyendo en dicha descripción sus elementos integrantes del monumento.

5. Así ha ocurrido en el presente caso en el que la inicial descripción contenida en el Decreto de 21 de febrero de 1947 se ha ampliado y completado, de forma que en el Catálogo de Bienes y Espacios Protegidos de la Dirección General del Patrimonio Cultural de Valencia, figura una descripción pormenorizada de la Iglesia (naves, capillas, revestimientos exteriores, bóvedas, etc.), añadiendo finalmente lo siguiente: «Es fundamental para comprender la importancia de esta fábrica, el reconocimiento del pódium sobre el que se alza –las llamadas y abandonadas covetes de (...)– que regula la relación del templo con la (...)», apareciendo ya integrada en la descripción los citados «covetes (...)». En el mismo catálogo, en la ficha correspondiente al referido monumento, se incluye un apartado 11 de observaciones en el que se informa de que «el Ayuntamiento de Valencia, de conformidad con la Ley de Patrimonio Cultural Valenciano, ha iniciado la redacción y tramitación del Plan Especial de Protección de este Bien de Interés Cultural. El Plan Especial podrá, en su caso, afectar al contenido de esta ficha».

Finalmente, en la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Valencia (aprobado provisionalmente por el Pleno del Ayuntamiento de Valencia el 31 de mayo de 2013) se incluye un catálogo de bienes y espacios protegidos de naturaleza urbana, entre los que figura la Iglesia de (...), incluyendo información muy detallada (administrativa, planimétrica y fotográfica), en la que se incluyen diversas referencias a los «covetes de (...)». Así en el apartado sobre el «estado de conservación» figura el siguiente literal: «Rehabilitación parcial reciente "Les covetes (...)" se encuentran en muy mal estado de conservación»; y a continuación del apartado dedicado a la descripción general, se incluye uno relativo a «partes integrantes» que contiene las siguientes menciones: «Iglesia, Capilla de la Comunión, Torre campanario, covetes de (...)»; y en fin en el apartado de «elementos de interés» se reproduce la mención a los citados «covetes», al incluir entre dichos elementos de interés los siguientes: «Fachadas, portadas, cubiertas, estructura espacial interna, capilla de la comunión, sistema de bóvedas, decoración barroca, torre campanario, covetes (...)». Finalmente en el apartado «otras afecciones» se incluye la siguiente referencia: «Incluido en el B.I.C. [bien de interés cultural] Conjunto Histórico de Valencia. Decreto 57/1993 [DOGV 10/05/1993]», corroborando así la afirmación que sobre este dato se contiene en la calificación recurrida.

De todo ello no cabe sino inferir que la finca objeto de la compraventa a que se refiere el presente recurso forma parte, como parte integrante, del monumento de la Iglesia Parroquial de (...), y que como tal tiene la condición de bien de interés cultural con arreglo a la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural Valenciano, y en consecuencia está sujeta al régimen jurídico propio de tales bienes y, por tanto, a las limitaciones derivadas de los derechos de tanteo y retracto de su artículo 22, lo que da fundamento legal a la calificación impugnada en cuanto exige como condición previa necesaria para la inscripción de la citada transmisión la acreditación de las notificaciones que para la efectividad de tales derechos impone el artículo 23 de la reiterada ley valenciana.

6. La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por el hecho de que no se haya hecho constar en el Registro de la Propiedad la cualidad de bien de interés cultural, conforme a la previsión del artículo 29.4 de la Ley 4/1998, de 11 de junio, del Patrimonio Cultural de Valencia, según la cual «cuando se trate de Monumentos, (...) la Consellería competente en materia de cultura instará de oficio la inscripción gratuita de la declaración de interés cultural en el Registro de la Propiedad. En el caso de Conjuntos Históricos se hará la inscripción respecto de los inmuebles comprendidos en el Conjunto que se declaren por sí mismos Bien de Interés Cultural», pues al margen de otros efectos o responsabilidades que eventualmente puedan derivarse del incumplimiento de tal previsión legal, por lo que se refiere a los concretos derechos de tanteo y retracto establecidos por el artículo 22 de la citada Ley, vienen configurados con el carácter de derechos de adquisición preferente de origen legal, que se imponen como limitaciones legales del dominio (cfr. artículo 26.1.<sup>a</sup> de la Ley Hipotecaria), y a los que resulta aplicable el artículo 37.3 de la Ley Hipotecaria conforme al cual si bien «las acciones rescisorias, revocatorias y resolutorias no se darán contra tercero que haya inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo prevenido en esta Ley», sin embargo, «se exceptúan de la regla contenida en el párrafo anterior: (...) Tercero. Las [acciones] de retracto legal, en los casos y términos que las leyes establecen», excepción que concurre en el presente supuesto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 25 de julio de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.