

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR011927

RESOLUCIÓN de 10 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Ocaña a presentar en el Libro Diario una orden municipal de suspensión de obras.

(BOE de 28 de julio de 2023)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Negativa a practicar el asiento de presentación. Decreto de la Alcaldía que ordena la suspensión de obras de una edificación sin licencia. El registrador debe negarse a extender asiento de presentación cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones). **Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar**, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado.

Una orden de suspensión de unas obras que se están ejecutando sin la preceptiva licencia constituye sin duda una **medida propia de un expediente de disciplina urbanística**. De hecho, la constancia registral de una orden de suspensión tiene especial sentido porque permitirá al registrador denegar la inscripción de una obra nueva por antigüedad.

Por todo ello, no puede mantenerse la calificación impugnada y la negativa a practicar un asiento de presentación, porque un **decreto municipal que ordena la suspensión de unas obras realizadas sin licencia**, es un documento público que sí que puede dar lugar a la práctica de asientos en los libros de inscripciones, siempre que resulte finalmente inscribible conforme a las reglas generales, previa calificación registral. Lo que no cabe es adelantar la calificación registral denegatoria al momento del asiento de presentación, rechazando este cuando prima facie reúne todos los requisitos necesarios para poder practicarse. Consecuentemente, debe procederse a la práctica del asiento de presentación. Una vez presentado el título, deberá el registrador calificar si reúne todos los requisitos exigibles para que se pueda practicar una anotación preventiva o una nota marginal en los términos que la legislación prevé.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, art. 17.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 416 y 420.

RDLeg. 7/2015 (TRLSPRU), art. 65.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 56.

DLeg. Castilla-La Mancha 1/2023 (Segundo TRLOTAU), art. 178.

En el recurso interpuesto por don Eduardo Jiménez García, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Ocaña, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Ocaña, don Rafael Burgos Velasco, a presentar a Diario una orden municipal de suspensión de obras.

Hechos

I

El día 22 de marzo de 2023 se dictó por el alcalde presidente del Ayuntamiento de Ocaña el decreto número 82/2023.

II

Presentado dicho decreto de Alcaldía del Ayuntamiento Ocaña en el Registro de la Propiedad de Ocaña, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa entrada 1.471/2023.

Hechos: Presentada en este Registro con entrada número 1.471/2.023 a las doce horas y veinte minutos del día veintiocho de marzo de dos mil veintitrés, "Decreto de Alcaldía 82-2023", Expediente 1353/2023, el veintiocho de marzo de dos mil veintitrés a las doce horas y veinte minutos.

Fundamento de derecho:

Los actos de naturaleza urbanística inscribibles en el Registro de la Propiedad se relacionan en el artículo 1 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.

En el presente caso el documento presentado no contiene un acto inscribible en el Registro de la Propiedad. El requerimiento de suspensión de obras no es un acto inscribible. Puede serlo, en caso de que se llegue a ello, la incoación de expediente de disciplina urbanística, lo que no se ha justificado en el escrito recibido.

En consecuencia, no procede tampoco la presentación en el Libro Diario, sin perjuicio de referenciarlo en el Libro de Entrada.

Contra la calificación negativa precedente se podrá (...)

Ocaña a veintiocho de marzo de dos mil veintitrés Registrador de la Propiedad de Ocaña (firma ilegible)
Fdo: Rafael Burgos Velasco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo Jiménez García, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Ocaña, interpuso recurso el día 13 de abril de 2023 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Fundamentos jurídicos.

Uno. El artículo 65 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, de 30 de octubre, dice:

“1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

c[sic]) La incoación de expedientes sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido.”

Dos. El capítulo V, del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, de Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística en Castilla la Mancha (en adelante TRLOTAU) “La Disciplina Territorial y Urbanística”, en el artículo 177 dice:

“Se consideran actuaciones clandestinas las edificaciones, construcciones e instalaciones, y demás operaciones y actividades reguladas por la ordenación territorial y urbanística realizadas, total o parcialmente, sin contar con los correspondientes actos legitimadores en la presente ley o al margen o en contravención de dichos actos.”

El artículo 178 “El Régimen de legalización de las actuaciones Clandestinas” del TRLOTAU dice:

“2[sic]. Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes Servicios Municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable. (...)

3. (...) De la Resolución que da inicio al expediente se tomará razón en el Registro de la Propiedad mediante anotación preventiva. Dicha anotación se cancelará con el traslado que ponga fin al expediente, la cual se hará constar junto con su contenido mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca en cuestión.

4. La Administración podrá acordar en cualquier momento las siguientes medidas cautelares para garantizar la efectividad del requerimiento de legalización:

a) Cuando se refieran a operaciones en curso de ejecución, su suspensión, precinto de los inmuebles y maquinaria, o cuando ésta fuera susceptible de ello el depósito de las mismas bajo custodia de la Administración Local.”

Tres. Mediante Decreto de Alcaldía 82/2023, se ordena la suspensión de las obras que, sin licencia, se ejecutan en el inmueble, declarado Bien de Interés Cultural (BIC), “Convento (...)”, emplazando al Arzobispado de Toledo para que en el plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación.

En esta misma resolución se acuerda notificar al Registro de la Propiedad, para su publicidad y práctica de asientos.

Cuatro. El artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946, Ley Hipotecaria, dispone que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) en la forma y trámites previstos en los artículos siguientes,

El artículo 326 de la Ley establece que el plazo para la interposición del recurso será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación.

Dispone el artículo 327 que en el caso de que el recurrente opte por iniciarlo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, se presentará en el registro que calificó para dicho Centro Directivo, debiéndose acompañar a aquel el título de la calificación, el original o por testimonio, y una copia de la calificación efectuada.

Cinco. Conforme a la normativa legal expuesta, esta parte considera no ajustada a derecho la calificación negativa del registrador de la propiedad de Ocaña, por cuanto, según se recoge, tanto en el Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por R.D. Ley 7/2015, de 30 de octubre, así como en el D. Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, Texto Refundido de la LOTAU, son inscribibles en el Registro de la Propiedad los actos de naturaleza urbanística, mediante los cuales se ordena la suspensión de obras en ejecución realizada sin contar con los correspondientes actos legitimadores.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17 de la Ley Hipotecaria; 416 y 420 del Reglamento Hipotecario; 65 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; 178 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 56 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020, 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, 23 de mayo, 14 de julio y 5 de septiembre de 2022 y 19 de enero y 10 de mayo de 2023.

1. El presente recurso tiene como objeto la negativa a practicar el asiento de presentación por parte del registrador de la Propiedad de Ocaña respecto de un decreto de la Alcaldía del mismo municipio por el que se da traslado de la orden de la suspensión de obras acordada en relación con una determinada finca registral en la que se está realizando una edificación sin licencia.

El registrador deniega la práctica del asiento de presentación por entender que la orden de suspensión de obras no es un acto inscribible.

2. El artículo 420 del Reglamento Hipotecario dispone que «los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos: 1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral. 2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios. 3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad no puedan provocar operación registral alguna».

Conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 3 de mayo, 20 de julio y 15 de septiembre de 2016, 17 de mayo y 4 y 12 de junio de 2018, 21, 22 y 28 de noviembre de 2019 y 9 de enero de 2020, y esta Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 5 y 16 de junio, 16 de septiembre y 26 de noviembre de 2020 y 3 de febrero, 15 de abril y 16 de junio de 2021, el registrador debe negarse a extender asiento de presentación, cuando el propio presentante manifieste que su intención no es que el documento provoque algún asiento en los libros del Registro, o cuando el documento sea, palmaria e indudablemente, de imposible acceso al Registro (o, dicho de otra manera, cuando de forma evidente resulte que el título nunca podrá provocar un asiento en los libros de inscripciones).

Fuera de estos casos, el registrador ha de presentar, aun cuando ya al tiempo de la presentación compruebe o intuya la existencia de algún defecto que, una vez practicada la oportuna calificación, impedirá la práctica del asiento registral solicitado.

3. En el presente caso se trata de la presentación en el Registro de un decreto de la Alcaldía de Ocaña por el que se da traslado de una orden de suspensión de obras que se están realizando sin licencia. Es decir, se trata de un documento público (es una certificación librada por la Secretaría del Ayuntamiento) y que afecta a una finca radicante en el distrito hipotecario de Ocaña.

Por tanto, la única cuestión a determinar es la de si se trata de documento que, como establece el punto tercero del artículo 420 del Reglamento Hipotecario, por su naturaleza, contenido o finalidad no pueda provocar operación registral alguna.

Debe partirse de lo establecido en el artículo 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana: «1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: (...) c) La incoación de expedientes sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido». El punto 2 de ese mismo artículo dispone: «En todo caso, en la incoación de expedientes de disciplina urbanística que afecten a actuaciones por virtud de las cuales se lleve a cabo la creación de nuevas fincas registrales por vía de parcelación, reparcelación en cualquiera de sus modalidades, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal, la Administración estará obligada a acordar la práctica en el Registro de la Propiedad de la anotación preventiva a que se refiere el artículo 67.2. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

Por su parte, el artículo 178 del Decreto Legislativo 1/2023, de 28 de febrero, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha, incluido dentro del Capítulo V dedicado a «La disciplina territorial y urbanística», dispone en el primer párrafo del punto segundo: «Recibida la denuncia o apreciada por los correspondientes servicios municipales la existencia o realización de una actuación clandestina procederán a notificar a quien figure como propietario del inmueble en el catastro, ordenando la suspensión de las obras y emplazando para que en un plazo de dos meses presente proyecto de legalización de la referida actuación regulada por la ordenación territorial y urbanística en el caso de que la actuación sea legalizable».

De igual forma, los dos últimos párrafos del punto tercero del mismo precepto establecen: «Deberá comunicarse al denunciante, la incoación del expediente, así como el acto de resolución del mismo. De la resolución que dé inicio al expediente se tomará razón en el Registro de la propiedad mediante anotación preventiva. Dicha anotación se cancelará con el traslado de la resolución que ponga fin al expediente, la cual se hará constar junto con su contenido mediante nota al margen de la inscripción de dominio de la finca en cuestión».

El Capítulo VII 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, regula las anotaciones preventivas dictadas en procedimiento administrativo de disciplina urbanística, estableciendo en el artículo 56 lo siguiente: «Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística. La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso».

4. De lo establecido en los preceptos transcritos se puede concluir que una orden de suspensión de unas obras que se están ejecutando sin la preceptiva licencia constituye sin duda una medida propia de un expediente de disciplina urbanística. De hecho, la constancia registral de una orden de suspensión tiene especial sentido porque permitirá al registrador denegar la inscripción de una obra nueva por antigüedad, de acuerdo con lo establecido en el punto cuarto del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana.

Por todo ello, no puede mantenerse la calificación impugnada y la negativa a practicar un asiento de presentación, porque un decreto municipal que ordena la suspensión de unas obras realizadas sin licencia, es un documento público que sí que puede dar lugar a la práctica de asientos en los libros de inscripciones, siempre que resulte finalmente inscribible conforme a las reglas generales, previa calificación registral. Lo que no cabe es adelantar la calificación registral denegatoria al momento del asiento de presentación, rechazando este cuando prima facie reúne todos los requisitos necesarios para poder practicarse conforme al artículo 420 del Reglamento Hipotecario.

Consecuentemente, debe procederse a la práctica del asiento de presentación. Una vez presentado el título, deberá el registrador calificar si reúne todos los requisitos exigibles para que se pueda practicar una anotación preventiva o una nota marginal en los términos que la legislación antes reseñada prevé.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de julio de 2023. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.