

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009998

RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Albacete n.º 1 a la inscripción de una escritura pública de obra nueva en construcción.

(BOE de 2 de julio de 2020)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Declaración de obra nueva en construcción tras modificarse la descripción de la finca por la demolición de la vivienda unifamiliar existente en la misma.

Tanto el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana como la Ley Hipotecaria se refieren exclusivamente al acceso al Registro de la descripción de una edificación, y no a las obras de demolición de edificaciones, cuya adecuación a la ordenación no es preciso que haya de promoverse o garantizarse, especialmente si se tiene en cuenta que el hecho de la desaparición de una obra, como circunstancia definitiva e inamovable, puede resultar también de actos ajenos a la actuación del titular registral e independientes de la previa obtención de una licencia, debiendo así distinguirse entre los **supuestos sujetos a fiscalización administrativa** y aquellos otros en los que la justificación de dicha fiscalización es premisa necesaria para la inscripción. En consecuencia, la sujeción del acceso a Registro de un hecho modificativo de la realidad física, previo a la justificación de un acto administrativo de fiscalización, ha de ser interpretada con carácter restrictivo, de forma que sea aplicable sólo a aquellos supuestos en que expresamente así se prevea por el legislador.

En este caso, en el ámbito de la legislación urbanística de Castilla-La Mancha, a la escritura se incorpora certificado del arquitecto director de la obra, en el que consta que la obra se está realizando de acuerdo con el proyecto técnico elaborado en su día, para el cual se obtuvo la licencia de obras coincidiendo con la descripción consignada en la escritura. La **función registral de colaboración en el control de la legalidad urbanística** resulta plenamente cumplida en la medida que resulta acreditada la licencia urbanística que ampara la modificación descripción de la edificación que consta en el folio registral, así como su concordancia con la realidad física, como resulta de la certificación técnica. Cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el artículo 201 LH sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal. Corresponde al técnico certificante, bajo su responsabilidad, afirmar si las modificaciones constructivas que se han llevado a cabo en el curso de la construcción son conformes con el proyecto para el que se obtuvo la licencia o cumple los requisitos de antigüedad legalmente exigidos.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 198, 199, 201 y 202.

RDLeg. 7/2015 (TRLRU), art. 28.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 425.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 49 y 50.

D.Leg. Castilla-La Mancha 1/2010 (TRLAUT), art. 165.1 g).

En el recurso interpuesto por don Martín Alfonso Palomino Márquez, notario de Albacete, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Albacete número 1, doña María de los Dolores Payá y Roca de Togores, a la inscripción de una escritura pública de obra nueva en construcción.

Hechos

I

El día 18 de octubre de 2019, el notario de Albacete, Martín Alfonso Palomino Márquez, autorizó una escritura pública de obra nueva en construcción con el número 1.543 de protocolo. En dicha escritura se procedió a la declaración de obra nueva en construcción y, con carácter previo a la misma, se modificó la descripción de la finca registral como consecuencia de la demolición de la vivienda unifamiliar existente en la misma, pasando a

describirse la finca registral número 16.986 del Registro de la Propiedad de Albacete número 1 como «solar procedente de la demolición (...)».

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Albacete número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 5281 del año: 2019.
Asiento N.º: 488 Diario: 157.
Presentado el 18/10/2019 a las 14:55.
Presentante: L. G., F. J.
Interesados: don P. R. C., doña V. R. B.
Naturaleza: Escritura pública.
Objeto: obra nueva en construcción.
Protocolo N.º: 1543/2019 de 18/10/2019.
Notario: Martín Alfonso Palomino Márquez, Albacete.

Previa calificación jurídica del precedente documento, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, en el día de hoy, se suspende las inscripciones solicitadas, por el siguiente defecto:

1. No se aporta la correspondiente licencia de demolición de la casa descrita sita en la finca registral 16.986/3.^a

En base a los siguientes:

Hechos.

1. En el precedente documento los cónyuges don P. R. C. y doña V. R. B. dueños de la finca registral 16.986/3.^a sobre el solar resultante de la demolición de la antigua casa existente, debido a un exceso de cabida según reciente medición, solicitan la incoación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para modificar su descripción y posteriormente, declaran la obra nueva en construcción sobre el citado solar de una vivienda unifamiliar.

2. Del examen de la escritura y de la documentación, resulta que no se aporta la correspondiente licencia de demolición, diciéndose en el título "Solar resultante de dicha demolición..."

Fundamentos de Derecho.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción.

Artículo 19 LH dice: "Cuando el Registrador notare alguna falta en el título conforme al artículo anterior, la manifestará a los que pretendan la inscripción, para que, si quieren, recojan el documento y subsanen la falta durante la vigencia del asiento de presentación. Si no lo recogen o no subsanan la falta a satisfacción del Registrador, devolverá el documento para que puedan ejercitarse los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva que ordena el artículo cuarenta y dos en su número nueve, si se solicita expresamente".

El Decreto Legislativo 1/2010, 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha en su artículo 165.1 dispone: "Están sujetos a la obtención de licencia urbanística, sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, los siguientes actos de construcción y edificación y de uso del suelo y en particular:

...g) La demolición de las construcciones, salvo en los casos [sic] declarados de ruina inminente".

En consecuencia, el registrador que suscribe suspende la inscripción pretendida por el defecto subsanable señalado al principio de esta nota. No se practica nota preventiva de suspensión por no solicitarse. Contra dicha calificación se podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad de Albacete 1 a día seis de diciembre del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Martín Alfonso Palomino Márquez, notario de Albacete interpuso recurso el día de 13 de diciembre de 2019 en los siguientes términos:

«Hechos.

1. El día 18 de Octubre de 2019 autoricé una escritura de Declaración de Obra Nueva en construcción.
2. Que presentada la escritura, el Registrador suspende por defecto de no aportar la Licencia de Demolición de la antigua casa.
3. Que el recurso que se interpone contra tal calificación se sustenta en los siguientes,

Fundamentos jurídicos.

I. Que ningún precepto legal ni reglamentario ni ninguna jurisprudencia de los Tribunales o registral exigen la Licencia de Demolición para inscribir una escritura de Declaración de Obra nueva en construcción que se está llevando a cabo con la preceptiva Licencia de Edificación.

Por todo lo expuesto,

Suplico de esta Dirección General que, a la vista hechos y fundamentos jurídicos que anteceden, revoque la nota de calificación recurrida.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a la Dirección General de los Registros y del Notariado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 425 del Reglamento Hipotecario; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 165.1.g) Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística; 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de noviembre de 2017, 13 de noviembre de 2018 y 4 de septiembre de 2019.

1. Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción en la que con carácter previo a la misma se declara la modificación de descripción de la finca registral como consecuencia de la demolición de la vivienda unifamiliar existente en la misma.

La registradora considera defecto subsanable la no aportación de la correspondiente licencia de demolición de la casa descrita sita en la finca registral 16.986.

2. Se trata de un caso similar al resuelto recientemente por este Centro Directivo en Resolución de 4 de septiembre de 2019, en la que se señaló: «(...) el primero de los defectos ha de ser revocado. Bien es cierto que artículo 180.1.e) de la Ley del Suelo y Ordenación Territorial de Extremadura incluye la demolición de construcciones entre los actos sujetos a licencia, pero una interpretación finalista de dicho precepto ampara, en los casos de construcciones de nueva planta en solares en los que existen construcciones previas ruinosas, los trabajos previos de demolición de las mismas. En este sentido, el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al igual que el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, se refieren exclusivamente al acceso al Registro de la descripción de una edificación, y no a las obras de demolición de edificaciones, cuya adecuación a la ordenación no es preciso que haya de promoverse o garantizarse, especialmente si se tiene en cuenta que el hecho de la desaparición de una obra, como circunstancia definitiva e inamovable, puede resultar también de actos ajenos a la actuación del titular registral e independientes de la previa obtención de una licencia, debiendo así distinguirse entre los supuestos sujetos a fiscalización administrativa y aquellos otros en los que la justificación de dicha fiscalización es premisa necesaria para la inscripción. En consecuencia, la sujeción del acceso a Registro de un hecho modificativo de la realidad física, previo a la justificación de un acto administrativo de fiscalización, ha de ser interpretada con carácter restrictivo, de forma que sea aplicable sólo a aquellos supuestos en que expresamente así se prevea por el legislador, lo que no ocurre en el supuesto de este expediente».

Esta argumentación resulta aplicable al supuesto en cuestión, en este caso en el ámbito de la legislación urbanística de Castilla-La Mancha, en el que a la escritura se incorpora certificado del arquitecto director de la obra, en el que consta que la obra se está realizando de acuerdo con el proyecto técnico elaborado en su día, para el cual se obtuvo la licencia de obras coincidiendo con la descripción consignada en la escritura.

La función registral de colaboración en el control de la legalidad urbanística resulta plenamente cumplida en la medida que resulta acreditada la licencia urbanística que ampara la modificación descripción de la edificación que consta en el folio registral, así como su concordancia con la realidad física, como resulta de la certificación técnica, en los términos que prevé la norma reguladora del acceso registral de edificaciones, artículo 28 de la Ley de Suelo.

Cuestión distinta, no planteada en este caso, sería el determinar los requisitos exigibles en el caso en que se pretendiera simplemente declarar la desaparición de la edificación existente, sea por ruina o por derribo voluntario, y así hacer constar su nueva descripción como solar, y en particular si ello es posible sin intervención técnica ni administrativa alguna, mas no constituye objeto de este expediente.

Como ya ha afirmado anteriormente esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 29 de noviembre de 2017 y 13 de noviembre de 2018), cualquier rectificación descriptiva de una edificación debe cumplir los requisitos propios de una modificación de obra nueva, especialmente lo relativo a los requisitos urbanísticos, sin que los trámites previstos en el artículo 201 sean hábiles para rectificar por sí una edificación ni para elementos integrantes de una división horizontal. Además, corresponde al técnico certificante, bajo su responsabilidad afirmar si las modificaciones constructivas que se han llevado a cabo en el curso de la construcción son conformes con el proyecto para el que se obtuvo la licencia -cfr. Resolución de 2 de agosto de 2012-, o cumple los requisitos de antigüedad legalmente exigidos -artículo 28.4 de la Ley de Suelo-.

En el presente caso la modificación de descripción constructiva en la finca registral, por demolición y obra en construcción, resulta plenamente amparada en licencia urbanística y certificación técnica como exige el artículo 28.1 de la Ley de Suelo.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 14 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.