

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1291** *Resolución de 2 de enero de 2013, 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 Granada n.º 2, por la que se suspende la práctica de la nota marginal correspondiente en la última inscripción de dominio de una finca, sobre la que el Ayuntamiento de Granada ha acordado la constitución de un derecho de superficie en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, por no haberse practicado la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.*

En el recurso interpuesto por don José Torres Hurtado, como alcalde-presidente del Ayuntamiento de Granada, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la práctica de la nota marginal correspondiente en la última inscripción de dominio de una finca, sobre la que el referido Ayuntamiento ha acordado la constitución de un derecho de superficie en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, por no haberse practicado la inscripción en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Hechos

I

El día 20 de julio de 2012 se presentó certificación expedida por duplicado con fecha de 10 de julio 2012 por don A. B. B., coordinador general de Urbanismo, Obras y Licencias, y secretario por delegación de la Dirección General de Urbanismo, Subdirección de Gestión, Servicio de Patrimonio del Área de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada con el visto bueno de doña Isabel María Nieto Pérez, teniente de alcalde, del acuerdo número 2.316, adoptado por la Comisión Ejecutiva de la Dirección General de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada, de fecha 5 de octubre de 2010, en expediente número 6.548/2002, por el que se acuerda declarar la constitución del derecho de superficie que sobre la finca registral número 32.298 ostenta la entidad «Duet Granada, S.A.», en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, a la vista de la caducidad de la licencia otorgada por acuerdo número 2.024 de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo, Obras y Licencias, Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Granada, y se solicitó la práctica de la anotación marginal correspondiente en la última inscripción de dominio de dicha finca.

II

La referida certificación fue objeto de calificación negativa de 8 de agosto de 2012, notificada el día 13 del mismo mes, que a continuación se transcribe: «Hechos: El día veinte de julio de dos mil doce, fue presentada en este Registro a las doce horas treinta y dos minutos causando el asiento número 530 del Diario 54, certificación expedida por duplicado con fecha de diez de julio de dos mil doce, por don A. B. B., Coordinador General de Urbanismo, Obras y Licencias y Secretario por delegación de la Dirección General de Urbanismo, Subdirección de Gestión, Servicio de Patrimonio del Área de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada con el Visto Bueno de doña Isabel María Nieto Pérez, Teniente de Alcalde, del Acuerdo número 2316, adoptado por la Comisión Ejecutiva, de la Dirección General de Urbanismo, Obras y Licencias del Ayuntamiento de Granada, de fecha cinco de octubre de dos mil diez, en expediente 6548/2002, por el que se acuerda declarar la constitución del derecho de superficie que

sobre la finca número 32.298, ostenta la entidad Duet Granada, S.A., en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, a la vista de la caducidad de la licencia otorgada por acuerdo número 2024 de la Comisión Ejecutiva de la Gerencia de Urbanismo, Obras y Licencias, Servicio de Patrimonio del Ayuntamiento de Granada, y se solicita se practique la anotación marginal correspondiente en la última inscripción de dominio de dicha finca; en unión de informe emitido con fecha nueve de julio de dos mil doce, por Don J. C. L., Subdirector de Servicio de Patrimonio, Subdirección de Gestión, sobre notificación a los titulares registrales y de. Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho, fundamentos de Derecho Considerando el artículo 87 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: «Artículo 87.—Nota Marginal acreditativa de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo. De la inclusión de una finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin urbanizar se tomará nota al margen de su última inscripción de dominio por el Registrador de la Propiedad, conforme a las siguientes reglas: 1.—El título inscribible será el certificado en el que se contenga la transcripción literal del acuerdo de la inclusión de la finca en el Registro Administrativo de Solares y Terrenos sin Urbanizar, por el que la Administración competente solicite expresamente la práctica de la nota y en el que se haga constar que ha sido notificado el titular registral. 2.—Cuando el procedimiento de inclusión hubiere sido incoado a instancia de persona distinta de la Administración, la nota se practicará en virtud de solicitud de ésta, acompañada del certificado a que se refiere el número anterior. 3.—En la nota se harán constar los datos de inscripción en el Registro Administrativo y la causa de la inclusión en el mismo de la finca sometida a venta forzosa. 4.—La nota se cancelará en virtud de certificación de la que resulte la cancelación del asiento practicado en el Registro Administrativo o por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si no se hubiere practicado asiento alguno sobre la finca relativo a la prórroga de la nota o a algún acto correspondiente al procedimiento de venta forzosa. El artículo 88 del mismo Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio prevé la posibilidad de hacer constar por nota marginal la inclusión de una finca en régimen de venta forzosa como nota marginal distinta e independiente de la recogida en el artículo 87, para el caso de que la inclusión en el Registro de solares y la declaración del régimen de venta forzosa no haya sido simultánea. Hay que precisar que aunque aquí se trate, no del derecho de dominio sobre la finca, sino de un derecho de superficie sobre la misma, es aplicable a éste último lo mismo al ser un derecho real que faculta para edificar, susceptible de enajenación y por tanto también susceptible de venta forzosa por incumplimiento del deber urbanístico de edificar (artículos 40 y 41 del T. R. de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 y 148.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía —L. O. U. A.— de 27 de diciembre de 2002 [sic]). Pero lo que no cabe es hacer constar directamente el régimen de venta forzosa sin que se haya acreditado y tomado razón de la inscripción en el Registro Administrativo municipal de Solares en los términos de dicho artículo 87, pues como resulta del mismo artículo 88 lo que sí es posible que en un mismo acto administrativo se acuerde simultáneamente la inclusión de una finca (o derecho urbanístico a edificar) en el Registro administrativo de Solares y la declaración de aplicación a la misma del régimen de venta forzosa, de lo que se desprende la necesidad en todo caso de la previa inclusión del derecho de superficie en el citado registro administrativo, máxime cuando no se ha producido su extinción y consiguiente reunión con el derecho de dominio del propietario de la finca (en este caso la misma Administración actuante, el Excmo. Ayuntamiento de Granada). En cuanto a la normativa autonómica que es la competente en esta materia (cfr. artículo 148.1.3.^a de la C. E. y la S. T. C. de 20 de marzo de 1997): El artículo 150.1 de la LOUA: «Artículo 150. Ejecución mediante

sustitución por incumplimiento del deber de edificación. '1. La no iniciación, en el plazo fijado al efecto, de la edificación de las parcelas y solares, incluidos los que cuenten con edificación deficiente o inadecuada, comporta la inclusión de la parcela o solar en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, cuya regulación se establecerá reglamentariamente, y habilitará al municipio para requerir de los propietarios el cumplimiento del deber de edificación en el plazo de un año como máximo, requerimiento que habrá de hacerse constar en el referido Registro. El mero transcurso del este último plazo sin que el propietario haya comunicado al Ayuntamiento el comienzo de las obras, o acredite ante él las causas de imposibilidad de la obtención de la licencia necesaria, determinará, por ministerio de la Ley, la colocación de la parcela o el solar correspondiente en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución.....» Es por tanto necesario que, en los términos del artículo 87 y 88 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, se haga constar en el Registro de Propiedad que dicho derecho de superficie consta inscrito en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas, previa o simultáneamente a la nota marginal de constitución del derecho de superficie en situación de venta forzosa en la forma señalada anteriormente. Acuerdo Se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia. Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria. Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra el presente acuerdo (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan Lucas García Aponte registrador/a de Registro Propiedad de Granada 2 a día ocho de Agosto del año dos mil doce».

III

El Ayuntamiento de Granada solicitó en plazo calificación sustitutoria que correspondió a la registradora de la Propiedad de Guadix, doña Pilar Martín Moya quien confirmó la calificación anterior, advirtiendo, además, que la propia certificación impone en el apartado sexto del acuerdo que, una vez éste sea firme, se practique la anotación marginal de la finca correspondiente al inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

IV

El día 10 de octubre de 2012 don José Torres Hurtado, como alcalde-presidente del Ayuntamiento de Granada interpuso recurso contra la calificación, en el que alega en síntesis lo siguiente: 1) Que se ha producido una extralimitación del registrador al calificar la certificación administrativa, vulnerándose los límites que le marca el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, pues se ha extendido a la forma en la que se ha producido el acto administrativo; 2) Que es posible el acceso por separado del acuerdo de inclusión en el Registro de Solares y el acuerdo de venta forzosa; y, 3) Que no se está ante un supuesto del artículo 150, sino del artículo 173 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía que prevé, pasados ciertos plazos, no la inclusión en el Registro de Solares, sino la declaración de situación de venta forzosa.

V

Mediante escrito, de fecha de 22 de octubre de 2012, el registrador de la Propiedad elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 148.1.3.^a y 149.1.8.^a de la Constitución Española; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 20 de marzo de 1997; los artículos 150 a 152 y 173.3 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 18 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; y 87 y 88 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.

1. La cuestión que debe decidirse en el presente recurso es si ha existido o no una extralimitación en la calificación registral de una certificación administrativa que recoge el acuerdo en virtud del cual se declara la constitución del derecho de superficie en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución, al exigir el registrador, para la práctica de la nota marginal correspondiente, la acreditación de la previa inscripción de este derecho en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

2. Así pues, por un lado, tenemos que del artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía se desprende que transcurridos dos meses desde la notificación de la declaración de la caducidad de la licencia sin que se haya solicitado su renovación o, en su caso, denegada la que hubiera sido deducida, procede declarar la constitución de la parcela o solar en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en los términos de los artículos 150 a 152 del mismo cuerpo legal, siendo el apartado primero del artículo 150 el que se refiere específicamente a su inclusión en el Registro Municipal de Solares, sin que haya normativa autonómica alguna desarrollada por el Ayuntamiento en el marco de sus competencias, que excluya de este Registro administrativo a los solares declarados en venta forzosa como consecuencia de la caducidad de la licencia urbanística; y por otro, resulta que al declararse directamente la situación de venta forzosa sin constar previamente practicada la nota prevista en el artículo 87 del Real Decreto 1093/1997 relativa a la inclusión del solar en el Registro Administrativo, parece que siendo ésta, la nota que da publicidad frente a terceros de la declaración del derecho en situación de venta forzosa, debe conllevar la previa inscripción en el Registro Municipal, pues ambas no son independientes, como reconoce el propio acuerdo de la Corporación el su apartado sexto, al señalar que se practique la nota marginal en el Registro de la Propiedad: «practicar anotación marginal en la ficha correspondiente al inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas».

3. Dicho lo cual, parece que no ha existido extralimitación alguna en cuanto a la función calificadora, pues en ningún momento se ha cuestionado la legalidad de la decisión administrativa, ni el cumplimiento de los plazos, sino que a efectos registrales no se cumpla un presupuesto para lograr la nota marginal de declaración en venta forzosa, a saber, la inclusión del derecho de superficie en situación de venta forzosa para su ejecución por sustitución en el Registro Municipal de Solares y Edificaciones Ruinosas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

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, 2 de enero de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.