

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14858 *Resolución de 14 de julio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Oleiros, don Rafael Benzo Sainz, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Punteareas, a la inscripción de obra nueva consistente en la rehabilitación de una casa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Oleiros, don Rafael Benzo Sainz, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Punteareas, doña Ana Isabel Rodríguez Parada, a la inscripción de obra nueva consistente en la rehabilitación de una casa.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el Notario recurrente por la que el dueño de una casa declara la obra nueva realizada en la misma, consistente en una rehabilitación de la repetida vivienda. Se acompaña licencia municipal para dicha rehabilitación. En la licencia municipal se dice:

«Vistos los informes emitidos por el arquitecto municipal y por el asesor jurídico se acuerda:

Conceder la licencia de obra solicitada, con los siguientes condicionamientos:

La parcela cuenta con una superficie total de 310 m² según el proyecto aportado de acuerdo con el artículo 24.2 de la Ley 9/2002, que según la Ley 15/2004 no se modifica, el solicitante deberá ceder gratuitamente al Concejo los terrenos necesarios para la regulación de los caminos que dan frente a la parcela. Según el plano de deslinde deberá ceder 9,00 m² para la regulación del vial al que da frente.

Deberá ajustarse al proyecto redactado por el Arquitecto don José A. Martín Curty.

Tramitado el oportuno expediente, la Junta de Gobierno en la sesión de 22 de marzo de 2005 otorga la licencia solicitada con sujeción a las condiciones especificadas.»

Después se especifican las condiciones generales.

II

La Registradora anteriormente expresada niega la constancia registral de la obra nueva, extendiendo la siguiente nota de calificación:

Registro de la Propiedad de Punteareas.

Calificada la escritura autorizada el veintinueve de enero de dos mil nueve por el Notario de Oleiros, D. Rafael Benzo y Sainz, número 271 de protocolo, que fue presentada a las doce horas del día veinte de febrero de dos mil nueve, bajo el asiento número 1023 del Diario 67, resultan los siguientes hechos:

I. En la escritura que se califica se declara la rehabilitación de una casa situada en la finca registral 39.779 de Punteareas.

II. No consta haberse efectuado la cesión gratuita al Ayuntamiento de 9 metros cuadrados para la regulación del vial al que da frente.

III. La realización de dicha cesión, de acuerdo con los términos de la licencia, constituye condición particular para su otorgamiento.

Estas circunstancias de hecho determinan una calificación negativa por los siguientes defectos y Fundamentos de Derecho:

1.º De la superficie de la finca sobre la que se declara la obra nueva a que se refiere la escritura calificada debe cederse previamente una porción de terreno, cesión que constituye condición esencial, junto al preceptivo ajuste al proyecto técnico redactado, para el otorgamiento de la licencia de obras.

2.º Si bien el Registrador no puede instar a que se acredite el cumplimiento de ciertos requisitos exigidos por la licencia de edificación al entenderse que tales extremos resultan de la certificación técnica acreditativa de que la construcción se ajusta al proyecto aprobado, sin que incumba a aquel su fiscalización (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de marzo de 2001), los términos de la presente licencia establecen, junto a instrucciones de carácter general que deberán observarse, dos condiciones específicas y concurrentes:

a) El ajuste al proyecto redactado por el arquitecto autor del mismo, requisito ya establecido por los artículos 46 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo.

b) La cesión de una superficie determinada para la regulación de viales, cuya realización no puede resultar del informe técnico por ser ambos requisitos concurrentes.

3.º En consecuencia, al entender que la cesión es condición de particular relevancia para el otorgamiento de la licencia y al no haberse acreditado su realización, incluso mediante la aportación del acta administrativa al efecto –sin que sea imprescindible que se haya practicado el correspondiente asiento registral– se estima que dicho otorgamiento no se ha producido plenamente a los efectos previstos por los ya relacionados artículos del R.D. 1093/1997 y la Ley 8/2007.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323, I.ª de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota de calificación (...)

III

El Notario impugna la calificación alegando que la obligación de ceder unos terrenos no debe ser un requisito que impida la inscripción, pues se trata de un requisito de carácter administrativo, urbanístico, que desenvuelve su eficacia en la esfera administrativa, pero cuya falta de acreditación no debe impedir el acceso al Registro de la Propiedad, siendo suficiente para la inscripción el certificado técnico acreditativo de que la obra se ajusta al proyecto.

IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 3 de abril de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 de la ley 8/2007, del Suelo, 46 y 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de mayo de 2005 y 8 de enero de 2009.

1. Son supuestos de hecho relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se concede licencia municipal para la rehabilitación de una finca urbana. Dicha licencia se sujeta a la condición de que «el solicitante deberá ceder gratuitamente al Concejo los

terrenos necesarios para la regulación de los caminos que dan frente a la parcela. Según el plano de deslinde deberá ceder 9,00 m² para la regulación del vial al que da frente».

Se presenta en el Registro la correspondiente escritura de obra nueva pero nada se dice de la cesión al Concejo de los terrenos a los que se refiere la condición antedicha. La Registradora entiende que no puede inscribirse la obra nueva sin tal acreditación, recurriendo el Notario que entiende no ser necesario tal requisito para la inscripción.

2. Alega el Notario recurrente, con apoyo en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de enero de 2009 que sólo puede suspenderse o denegarse la inscripción cuando se infrinja alguna norma sustantiva o registral, pero no cuando se infrinja cualquier norma administrativa, y que, en cuanto a la cesión de viales, pueden surgir cuestiones que retrasen su materialización, suspendan su cumplimiento o lo sustituyan por otra prestación. No obstante, tiene razón la Registradora cuando alega en su informe que entendida la condición como aquella cláusula que hace depender la eficacia de una resolución de que se produzca un acontecimiento futuro e incierto y, habida cuenta que la jurisprudencia ha venido admitiendo la posibilidad de otorgar licencias introduciendo condiciones que las hacen viables, el cumplimiento de la condición consistente en realizar la cesión no es equivalente al cumplimiento de un requisito administrativo más, sino que es determinante de la exigencia de la preceptiva licencia.

3. La licencia se otorga con sujeción a la condición especificada; en consecuencia, si dicha condición no se cumple, la licencia ha de entenderse denegada. Además de ello, la inscripción de la rehabilitación en unión del requisito con el que se condicionó la licencia podría dar lugar a que terceros adquirentes entendieran que la cesión ya se ha realizado y que el solar actualmente inscrito es el que queda después de practicar la cesión.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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 julio de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.