

## **DGRN, Resolución, 22-07-2019**

En el recurso interpuesto por don A. J. Q. G. y doña C. H. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

#### **I.**

Mediante escritura autorizada por doña Juana Motos Rodríguez, notaria de Baza, el día 5 de noviembre de 2018, con el número 1.440 de protocolo, don A. J. Q. G. y doña C. H. C. procedieron a declarar una obra nueva en construcción sobre la finca registral número ...599 de Baza, como propietarios de la misma.

#### **II.**

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

«Calificada en el día de hoy por María Rosario Jiménez Rubio, Registradora la Propiedad de Baza y su Distrito Hipotecario, la precedente escritura, autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día 05/11/2018, protocolo número 1440/2018, que fue presentado por A. J. Q. G., el día 16/11/2018, con el número de entrada 3910/2018, y que originó el asiento 217 del Diario 80, y acreditado el cumplimiento de los requisitos exigidos en el artículo 254 de la Ley Hipotecaria; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos.

En la precedente escritura Don A. J. Q. G. y Doña C. H. C. formalizan la declaración de obra en construcción sobre finca registral ...599 de Baza.

Se testimonia licencia de construcción de obra nueva notificada al interesado el 4 de julio de 2008, y en la que consta que, visto el informe de la Comisión Informativa de Urbanismo, Vivienda Obras y Mantenimiento, las obras realizadas no se ajustan a la normativa urbanística vigente siendo disconformes con las Normas Subsidiarias del municipio de Baza. Asimismo, consta que la licencia concedida se extinguirá en el plazo de dos años, caducando de no haberse terminado las obras. Y dado que no consta que se hayan terminado las obras en el documento que se presenta, procede la suspensión de la inscripción solicitada.

A los anteriores hechos, son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Los documentos de toda clase, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución, y 143.3 del Reglamento Notarial.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho I anterior, debe tenerse en consideración:

La ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía) prevé que la eficacia de las licencias de edificación sea temporal, a menos que esta eficacia haya sido prorrogada en los términos que se establecen.

El artículo 173. Eficacia temporal y caducidad de la licencia urbanística, dispone: 1. Las licencias se otorgarán por un plazo determinado tanto para iniciar como para terminar los actos amparados por ella. En caso de que no se determine expresamente, se entenderán otorgadas bajo la condición legal de la observancia de un año para iniciar las obras y de tres años para la terminación de éstas.

La no observancia de estos plazos impide que puedan tener eficacia. Por lo tanto, deberá justificarse bien la prórroga bien la conformidad del Ayuntamiento con la construcción iniciada casi diez años después desde la finalización del periodo temporal en el que se había concedido.

III. De conformidad con la regla contenida en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe proceder a la notificación de la calificación negativa del documento presentado, quedando desde entonces automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente, por un plazo que vencerá a los sesenta días, contados desde la práctica de la última de las notificaciones que deban ser realizadas. Prórroga durante la cual no pueden ser despachados los títulos posteriores relativos a la misma finca, cuyos asientos de presentación han de entenderse igualmente prorrogados hasta el término de la vigencia del asiento anterior. En su virtud, acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados. Queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días hábiles contados desde esta fecha.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Baza, once de diciembre de dos mil dieciocho. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Mafia Rosario Jiménez Rubio».

Aportada de nuevo el día 17 de enero de 2019 la citada escritura al Registro de la Propiedad de Baza, junto con una certificación expedida el día 16 de enero de 2019 por la secretaria accidental del Ayuntamiento de Baza, doña M. A. L. G., con el visto bueno del alcalde, a efectos de subsanación del defecto señalado, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Aportada por A. J. Q. G., el día 17 de enero de 2019, la precedente escritura autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día 05 de noviembre de 2018, protocolo número 1440/2018, que fue presentada el día 16 de noviembre de 2018, con el número de entrada 3910/2018, y que originó el asiento 217 del Diario 80; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos.

A los efectos de subanación [sic] de los defectos de la anterior nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2018, se acompaña certificación expedida por M. A. L. G., Secretaria Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Baza, de fecha 16 de enero de 2019, en la que se acredita textualmente: "No existe incoado ningún expte. de caducidad para la licencia de obras perteneciente a A. J. Q. G., expte. núm. 252/08 para nave agrícola en pol. 19,

parcela 139".

Se mantiene el defecto señalado (caducidad de la licencia) en la anterior nota de calificación en base a los fundamentos de Derecho señalados, ya que la propia normativa autonómica en materia de urbanismo, que regula la caducidad de las licencias, señala que éstas caducan "por el transcurso del plazo otorgado en ellas sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna"; es decir, la caducidad se produce por ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo otorgado.

En su virtud, acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados, estando ya prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. No se practica notificación alguna al presentante y al funcionario autorizante del título calificado, por haberse ya efectuado y mantener los mismos hechos y fundamentos de derecho.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Baza, 31 de enero de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo. Mafia Rosario Jiménez Rubio».

Finalmente, el día 7 de marzo de 2019 se aportó de nuevo la citada escritura junto con una nueva certificación, expedida el día 5 de marzo de 2019, por la secretaria del Ayuntamiento de Baza, doña M. L. C. M., con el visto bueno del alcalde accidental, a efectos también de subsanación del defecto observado, y fue objeto se la siguiente nota de calificación:

«Aportada nuevamente por A. J. Q. G., el día 07 de marzo de 2019, la precedente escritura autorizada por Juana Motos Rodríguez, Notario de Baza, el día 05 de noviembre de 2018, protocolo número 1440/2018, que fue presentada el día 16 de noviembre de 2018, con el número de entrada 3910/2018, y que originó el asiento 217 del Diario 80; tras examinar los antecedentes del Registro, se han observado las siguientes circunstancias que ha motivado la calificación desfavorable:

Hechos.

A los efectos de subanación [sic] de los defectos de la anterior nota de calificación de fecha 11 de diciembre de 2018, se acompaña certificación expedida por M. A. L. G., Secretaria Acctal. del Excmo. Ayuntamiento de Baza, de fecha 16 de enero de 2019, en la que se acredita textualmente; "No existe incoado ningún expte. de caducidad para la licencia de obras perteneciente a A. J. Q. G., expte. núm. 252/08 para nave agrícola en pol. 19, parcela 139", y otra expedida por M. L. C. M., Secretaria del Ayuntamiento de Baza, el 05 de marzo de 2019, en la que se certifica literalmente; "Que la licencia de obras perteneciente a D. J. A. Q. G., expte. núm. 252/08 para nave agrícola en pol. 19, parcela 139, no estaba caducada en la fecha en que se escrituró como obra nueva, al no haberse iniciado ningún expte. de caducidad".

Se mantiene el defecto señalado (caducidad de la licencia) en la anterior nota de calificación en base a los fundamentos de Derecho señalados, ya que la propia normativa autonómica en materia de urbanismo, que regula la caducidad de las licencias, señala que estas caducan "por el transcurso del plazo otorgado en ellas sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna»; es decir, la caducidad se produce por ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo otorgado.

En su virtud, acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, según resulta de los Hechos y Fundamentos de Derecho consignados, estando ya prorrogado el asiento de presentación correspondiente a este título. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable, a que se refiere el artículo 42,9 de la Ley Hipotecaria, por no haberse solicitado. No se practica notificación alguna al presentante y al funcionario autorizante del título calificado, por haberse ya efectuado y mantener los mismos hechos y fundamentos de derecho.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Baza, 25 de marzo de 2019. La Registradora (firma ilegible) Fdo. María Rosario Jiménez Rubio».

### **III.**

Contra la anterior nota de calificación, don A. J. Q. G. y doña C. H. C. interpusieron recurso el día 7 de mayo de 2019 con las siguientes alegaciones:

«D. A. J. Q. G., mayor de edad, titular del DN1 (...), y Dña. C. H. C., mayor de edad, titular del DNI (...), actuando en nombre propio, (...) comparece ante el Registro de la Propiedad de Baza para ante la Dirección General de Registros y Notariados y, como mejor proceda en derecho,

Dicen:

1) Que han sido notificados el pasado día 8 de abril de 2019, de la negativa de la Ilma. Sra. Registradora del Distrito Hipotecario de Baza, a practicar la inscripción de la escritura de declaración de Obra nueva en construcción de fecha 5 de noviembre de 2018 autorizada por el Notario de Dña. Juana Motos Rodríguez.

2) Que entendiendo dicha calificación lesiva para nuestros intereses y no ajustada a derecho, en términos de defensa, mediante el presente escrito y al amparo del art. 324 de la Ley Hipotecaria, formulamos recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos.

Primero.

El pasado día 16/11/2018, por quien suscribe se presentó en el Registro de la Propiedad de Baza, escritura de declaración de obra nueva en construcción de fecha 05/11/2018 autorizada por el Notario de D Dña. Juana Motos Rodríguez, número de protocolo 1440 (...)

Dicho documento notarial presentado ha sido objeto de calificación negativa notificada en fecha 08/04/2019 con fundamento en que la referida escritura ha sido objeto de suspensión, por tener la licencia de obras caducada (...)

Segundo.

La nota de calificación impugnada deniega la inscripción sin tener en cuenta que la licencia de obras en ningún momento estaba caducada en la fecha en que se escrituró como obra nueva, al no haberse iniciado ningún expediente de caducidad tal y como certifica el Excmo. Ayuntamiento de Baza con fecha de 5 de marzo de 2019 (...)

Tercero.

La caducidad y vigencia de las licencias de obras se enmarca dentro de unos límites que atenúan el supuesto de extinción de la licencia, cuales son: la posibilidad de prórroga de la misma y la exigencia de que la caducidad sea declarada en forma expresa, al excluirse la caducidad "ope legis" (SSTS de 12 de mayo de 1989; 14 de marzo de 1990 y 23 de junio de 1992).

En consecuencia, es consolidada la jurisprudencia que afirma ser necesaria declaración formal de la Administración que declare la extinción o caducidad de la licencia; por lo que en cada caso se requiere la tramitación de un expediente administrativo en el que se acredite, con intervención del interesado, el hecho determinante del incumplimiento (y en el supuesto específico de la caducidad por el transcurso del plazo fijado, la inactividad o pasividad del titular de la licencia) para adoptar el acuerdo de extinción de la misma.

En consecuencia, es obvio que mientras tal caducidad no se declare, licencia existe, puede ser transmitida y pueden ejecutarse o continuarse las obras amparadas en la misma. Ahora bien, el hecho de la transmisión no impide por sí sola la incoación del expediente de caducidad de la licencia que debe tramitarse en todo caso.

Por tanto, reiteradísima Jurisprudencia del TS ha destacado la moderación, cautela y flexibilidad que deben caracterizar el juego de la caducidad, considerando que:

-?1. Nunca opera de modo automático" -sentencia de 20 de mayo de 1985-, es decir, "sus efectos no se producen automáticamente por el simple transcurso del tiempo, por requerir un acto formal declarativo, adoptado tras los trámites previos necesarios" -sentencia de 22 de enero de 1986.

-?2. Para su declaración, pues, no basta la simple inactividad del titular –sentencia de 4 de noviembre de 1985–, sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse "a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos sucedan" –sentencia de 10 de mayo de 1985.

-?3. Por consecuencia," el instituto de la caducidad de las licencias municipales ha de acogerse con cautela" sentencia de 20 de mayo de 1985–, aplicándolo "con una moderación acorde con su naturaleza y sus fines" –sentencia de 10 de mayo de 1985 y con un "sentido estricto" –sentencia de 2 de enero de 1985–, e incluso con "un riguroso criterio restrictivo" –sentencia de 10 de abril de 1985- En definitiva, ha de operar con criterios de flexibilidad, de moderación y restricción» –sentencia de 10 de mayo de 1985. STSJ Madrid 18 junio 2014 (La Ley 108911/2014).

Es significativa también la STS, Sala 3.<sup>a</sup>, de 21.12.00 (La Ley 2799/2001), dictada en el recurso de casación núm. 8449/1995, resumiendo el criterio jurisprudencial lo siguiente:

-?"1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente.

-?"2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir.

-?"3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan.

-?"4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido.

–?La caducidad, configurada como un instrumento jurídico mediante el que se logra la eficiente ejecución del planeamiento, trata de impedir la operatividad de las licencias meramente especulativas, de modo que, a falta de indicios al respecto, la declaración de caducidad resulta improcedente. STSJ Andalucía (Granada) 25 marzo 2013)».

#### **IV.**

La registradora de la Propiedad de Baza, doña María del Rosario Jiménez Rubio, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

Vistos los artículos 202, 258.5 y 323 de la Ley Hipotecaria; 127 Reglamento Hipotecario; 28 y 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; 173 y 174 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 22 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de octubre de 2012, 19 de diciembre de 2013, 7 de enero y 6 de marzo de 2014, 12 de septiembre y 6 de octubre de 2016 y 23 de marzo de 2018.

#### **1.**

Se plantea en este expediente si es inscribible una escritura de declaración de obra nueva en construcción, cuya inscripción ha sido suspendida por la registradora por haber observado un defecto subsanable, consistente en que no se acredita la vigencia y titularidad de la licencia de obras en que se ampara la declaración de obra nueva en construcción, al haber transcurrido el plazo para el cual fue concedida, según resulta de la misma, y por producirse la caducidad, a juicio de la registradora a la vista de lo establecido en la normativa autonómica, por ministerio de la Ley una vez transcurrido el plazo otorgado.

#### **2.**

Como cuestión previa de carácter procedimental y ante la alegación por la registradora en su informe sobre la posibilidad de haber presentado el recurso fuera de plazo, ya que la última notificación de la primera de las calificaciones fue practicada en fecha 26 de diciembre de 2018, mientras que el recurso se interpuso el día 7 de mayo de 2019, hay que recordar que este Centro Directivo tiene reiteradamente proclamado el carácter unitario que ha de tener la calificación (cfr. artículos 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento), lo que exige que se incluyan en ella todos los defectos que se atribuyen al documento, por lo que no es admisible someter dicho título a sucesivas calificaciones. Pero en el presente caso la calificación impugnada ha sido emitida por haberse aportado, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, documentación complementaria que, sin embargo, a juicio de la registradora, no es suficiente para levantar el obstáculo registral expresado en la calificación inicial. Por ello, en la calificación impugnada se considera no subsanado determinado defecto, de suerte que la controversia versa ahora sobre la existencia o inexistencia de tal defecto habida cuenta del nuevo documento presentado.

A la vista de tales circunstancias resulta necesario recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según

que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

En relación al segundo supuesto, si el recurrente aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta –ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe–, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada.

Contra esto de nada sirve alegar el artículo 323.2.º de la Ley Hipotecaria cuya aplicación debe limitarse al caso de nueva aportación («no presentación») del mismo documento «durante la vigencia del asiento de presentación sin haberse producido ninguna subsanación». Ya que, en otro caso, de intentarse la subsanación y aportar, por tanto, nuevos documentos, el registrador tendrá que realizar nueva calificación del documento antiguo y los nuevos complementarios con que se pretendan subsanar los defectos, aunque limitada exclusivamente a la procedencia de la subsanación. Calificación que, de ser negativa en todo o en parte, dará lugar a nueva prórroga del asiento de presentación con notificación y plazo para recurso, pero sólo por lo que se refiere a la nueva calificación relativa a la subsanación, manteniendo en su caso la vigencia de la anterior, así como la notificación, plazo de recurso y prórroga por razón de la misma.

Por tanto, no puede negarse el derecho a recurrir la calificación de 25 de marzo de 2019, notificada el día 8 de abril de 2019, objeto del recurso interpuesto el día 7 de mayo de 2019 y que ha originado el presente expediente.

### **3.**

Por lo que se refiere a la cuestión de fondo, la vigencia de la licencia de obras concedida que ampara la declaración de obra en construcción que contiene la escritura, y que es requisito para la inscripción de la misma conforme al artículo 28.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, la registradora señala en su nota de calificación que dicha licencia, concedida en fecha 2 de julio de 2008, se encuentra caducada y no cabe por ello practicar la inscripción, ya que la misma licencia establece que se extinguirá por caducidad si no se terminan las obras en el plazo de dos años, salvo concesión de prórroga o razones de fuerza mayor, y dado que no consta en la escritura que se hayan terminado las obras, entiendo que procede suspender la inscripción por este defecto.

En relación con esta cuestión, la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Quinta, de 21 de diciembre de 2000, resume la doctrina jurisprudencial del citado Tribunal, expresada en numerosas sentencias, en relación con el instituto de la caducidad de las licencias municipales de obras y los requisitos que deben concurrir para que se declare la caducidad, que es la siguiente: «1.º La caducidad no opera automáticamente sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente. 2.º La caducidad exige que haya plena constancia de la inequívoca voluntad del titular de la licencia de abandonar la obra y su proyecto de construir. 3.º Para su declaración no basta con la simple inactividad del titular sino que será precisa una ponderada valoración de los hechos, ya que no puede producirse a espaldas de las circunstancias concurrentes y de la forma en que los acontecimientos se sucedan. 4.º Al suponer la caducidad un poderoso impedimento para el ejercicio de auténticos derechos adquiridos, siempre ha de ser interpretada con carácter restringido».

La registradora señala en su segunda y en su tercera nota de calificación que «la propia normativa autonómica en materia de urbanismo, que regula la caducidad de las licencias, señala que éstas caducan "por el transcurso del plazo otorgado en ellas sin necesidad de trámite o declaración administrativa alguna; es decir, la caducidad se produce por ministerio de la ley una vez transcurrido el plazo otorgado"», si bien no cita ningún precepto en

el que se funde esta afirmación.

En cambio, el artículo 173 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, que la registradora ya había citado en su primera nota de calificación, no establece una caducidad automática de las licencias por el mero transcurso del plazo, sino que en su apartado tercero dispone que «el órgano competente para otorgar la licencia declarará, de oficio o a instancia de cualquier persona, la caducidad de la misma, previa audiencia del interesado, una vez transcurridos e incumplidos cualesquiera de los plazos a que se refieren los apartados 1 y 2. La declaración de caducidad extinguirá la autorización, no pudiéndose iniciar ni proseguir los actos, si no se solicita y obtiene una nueva licencia (...)». En parecidos términos se desarrolla por el artículo 22 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía.

En línea con la jurisprudencia del Tribunal Supremo antes citada, de acuerdo con este artículo 173.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía la caducidad de las licencias urbanísticas no opera automáticamente, sino que exige un acto declarativo, previa la tramitación del correspondiente expediente, en el que además se ha de dar audiencia al interesado.

#### 4.

En el caso de este expediente se ha aportado además una certificación expedida el día 16 de enero de 2019 por la secretaria accidental del Ayuntamiento de Baza, doña M. A. L. G., con el visto bueno del alcalde, en la cual consta que «según los antecedentes obrantes en el Ayuntamiento no existe incoado ningún expediente de caducidad para la licencia de obras perteneciente a don A. J. Q. G., expediente número 252/08, para la nave agrícola en polígono 19 parcela 139», datos que coinciden con los de la escritura, y aun se ha aportado otra certificación expedida el día 5 de marzo de 2019 por la secretaria del Ayuntamiento de Baza, doña M. L. C. M., con el visto bueno del alcalde accidental, de la que resulta que «según los antecedentes obrantes en el Ayuntamiento la licencia de obras perteneciente a don A. J. Q. G., expediente número 252/08, para nave agrícola en polígono 19 parcela 139, no estaba caducada en la fecha en que se escrituró como obra nueva, al no haberse iniciado ningún expediente de caducidad».

Por lo tanto, al no haberse incoado expediente de caducidad de la licencia de obras no se puede considerar la misma caducada por el simple transcurso del plazo de tiempo previsto en la misma y en consecuencia no procede suspender la inscripción de la obra nueva por la posible caducidad de dicha licencia, sobre todo si se tiene en cuenta que ya resulta de los certificados expresados que no se ha incoado expediente de caducidad y que el propio Ayuntamiento señala que no ha caducado la licencia, y que además es el Ayuntamiento el que debería reaccionar ante la posible construcción de una obra amparada en una licencia que no considerase ajustada ya al planeamiento o no vigente, cuando es evidente que le consta la intención del promotor de ejecutar dicha obra, para lo cual también podría servirse el Ayuntamiento de la anotación preventiva de incoación de expediente administrativo de infracción urbanística sobre la finca.

Cuestión distinta a la declaración de caducidad de una licencia es que la Administración municipal pueda acordar la extinción o modificación de la misma por causa de alteración posterior de la ordenación urbanística –artículo 174 de la Ley 7/2002–, pero en ambos casos debe tener reflejo en el Registro de la Propiedad bajo responsabilidad de la Administración actuante –artículo 65 de la Ley de Suelo estatal–.

Por lo que partiendo de la presunción de validez y eficacia del acto administrativo –artículo 39 de la Ley 39/2015–, mientras que la licencia concedida no sea declarada expresamente ineficaz, debe ser aceptada como título administrativo habilitante a los efectos del artículo 28.1 de la Ley de Suelo, sin perjuicio de la notificación posterior que deba realizar el registrador conforme al artículo 65.3.



La falta de pronunciamiento expreso o la falta de reacción del Ayuntamiento no puede desamparar al titular de la licencia, que se ha dirigido expresamente al mismo solicitándole que declare la vigencia de dicha licencia. No procede por tanto suspender la inscripción de la obra nueva en construcción por el motivo señalado por la registradora.

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