

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17226** *Resolución de 7 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Almunia de Doña Godina, por la que se suspende la constancia registral de las manifestaciones y compromisos asumidos por los titulares registrales respecto de una determinada licencia para usos y obras de carácter provisional.*

En el recurso interpuesto por don G. G. F. y doña R. A. S. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, doña María de los Ángeles Ruiz Blasco, por la que suspende la constancia registral de las manifestaciones y compromisos asumidos por los titulares registrales respecto de una determinada licencia para usos y obras de carácter provisional.

#### Hechos

##### I

Mediante acta de manifestaciones otorgada el día 2 de marzo de 2023 ante el notario de Zaragoza, don Tomás García Cano, con el número 782 de protocolo, tras reseñar determinada documentación relativa a un licencia para usos y obras de carácter provisional, se hacía constar que «los comparecientes manifiestan asumir la demolición de la fosa séptica exigida cuando así lo indique el Ayuntamiento, en los términos que se derivan de la mencionada licencia de obras y sus anexos aclaratorios, de cara a propiciar la preceptiva inscripción registral de la misma según exige el art. 29.3 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón».

##### II

Presentada dicha acta en el Registro de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, que fue presentado el día diecisiete de marzo de dos mil veintitrés, causando el Asiento 852 del Diario 171; examinados los antecedentes registrales en unión, en su caso, de los complementarios correspondientes, se suspende, –de conformidad con los artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria–, la práctica del asiento solicitado, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

1.º Mediante Acta de manifestaciones autorizada por el Notario de Zaragoza, Don Tomás García Cano de fecha dos de marzo de dos mil veintitrés, n.º 782 de protocolo, comparecen los cónyuges Don G. G. F. y Doña R. A. S., a los efectos de manifestar la asunción de la demolición de la fosa séptica exigida cuando así lo indique el Ayuntamiento, en los términos que se derivan de la licencia de obras y sus anexos aclaratorios, que se incorporan a la misma, sobre la finca registral 2.514 de La Muela.

2.º Con veintiséis de enero de dos mil veintitrés, fue objeto de calificación el certificado expedido el dieciocho de octubre de dos mil veintidós por Doña A. V. G., Secretaria del Ayuntamiento de La Muela, de la resolución acordada por la Junta de Gobierno Local, en su sesión ordinaria celebrada el cinco de octubre de dos mil veintidós, por la que se acuerda lo siguiente: “Primero. Conceder licencia urbanística en precario a D. G. G. F., con NIF (...), para la realización de la obra descrita, consistente en

vivienda unifamiliar aislada C/ (...), referencia catastral 9642505XM5094S0001OF, por el plazo máximo de tres años, en el que previa desinstalación de depósito estanco, sin salida mediante infiltración al terreno, se llevará a cabo la conexión definitiva a una red de saneamiento con tratamiento de aguas residuales. Este certificado queda incorporado al acta objeto de calificación.

3.º En dicha calificación, tal y como se desprende de este punto primero, la licencia concedida para la declaración de la obra nueva de la vivienda, lo ha sido en precario; por lo que se hizo constar en la misma, la necesidad de cumplir con los requisitos impuestos para la inscripción de este tipo de licencias, regulados en el artículo 29.3 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en el artículo 76 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueba el Reglamento de Inscripción de los actos de naturaleza urbanística.

En base a dichos artículos, se concluyó que como acto previo a la inscripción de la declaración de la obra nueva, debía tomarse nota marginal acreditativa de la concesión de licencia en precario por medio de acta de manifestaciones acompañada de la certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia, donde se hiciera constar la asunción por los titulares registrales del deber de demolición de las edificaciones cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias prevista en la legislación urbanística.

4.º En el acta ahora presentada se señala en su punto sexto lo siguiente: “los comparecientes manifiestan asumir la demolición de la fosa séptica exigida cuando así se lo indique el Ayuntamiento, en los términos que se derivan de la mencionada licencia de obras y sus anexos aclaratorios, de cara a propiciar la preceptiva inscripción registral de la misma según exige el artículo 29.3 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón”.

#### Fundamentos de Derecho:

I) Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registro califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación, –entre otros extremos–, a los “obstáculos que surjan del Registro”, a “la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción”, a “las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos”, y a “la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

II) El acta de manifestaciones objeto calificación, en su punto sexto únicamente hace referencia a la demolición de la fosa séptica, sin que nada se diga respecto de la vivienda unifamiliar para cuya construcción se concede la licencia urbanística en precario según señala el punto primero del informe propuesta de resolución antes referido y que ya fue objeto de calificación como se ha dicho.

En consecuencia, existe una falta de concordancia entre los términos de la licencia urbanística en precario para la realización de la obra descrita consistente en una vivienda unifamiliar aislada en calle (...) y lo que dice el acta de manifestaciones, en la que se asume la demolición únicamente de la fosa séptica.

En la misma acta, se incorpora una nota aclaratoria sobre la concesión de licencia urbanística en precario, en la que se señala en su punto primero lo siguiente: “se precisa que la precariedad a la que se hace mención en la licencia otorgada se encuentra relacionada exclusivamente con el vertido y, por tanto, con la instalación y desinstalación del depósito estanco, no con la edificación de la vivienda. Por ello, como resulta de lo expuesto, se reitera que el plazo de 3 años hace alusión únicamente al depósito estanco, en ningún caso a la vivienda, como ya se citó en el Anexo I. En consecuencia, la licencia urbanística se elevará a definitiva en el momento en que las obras de saneamiento hayan sido ejecutadas por el Ayuntamiento y se haya efectuada la conexión a la red por los particulares”. De esta redacción ambigua, no se acredita el tipo de licencia concedida

para la construcción de la vivienda unifamiliar. En el punto segundo del mismo anexo, se hace referencia a la regulación y requisitos de las licencias en precario.

En consecuencia y puesto que las notas aclaratorias no despejan ninguna duda acerca de la licencia concedida por la realización de la obra consistente en la vivienda unifamiliar aislada sita en calle (...), hay que entender que la misma es en precario tal y como se señala en el informe de propuesta de resolución antes señalado, debiendo incluirse en el acta de manifestaciones que los comparecientes asumen no la demolición de la fosa séptica sino de las edificaciones –vivienda unifamiliar–, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística, tal y como señalan los artículos 29.3 del TRLUA y 76 del RD 1093/1997.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se notifica al presentante del documento y al Notario autorizante, que el mismo ha sido objeto de la calificación negativa que precede. Y conforme a lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria quedará prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados desde la fecha de la última notificación de la calificación.

La anterior nota de calificación (...)

La Almunia de Doña Godina a 3 de abril de 2023 La registradora (firma ilegible) María Ángeles Ruiz Blasco.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don G. G. F. y doña R. A. S. interpusieron recurso el día 12 de mayo de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones:

Única. La certificación negativa objeto del presente recurso justifica su decisión en que “existe una falta de concordancia entre los términos de la licencia urbanística en precario para la realización de la obra descrita consistente en una vivienda unifamiliar aislada en calle (...) y lo que dice el acta de manifestaciones, en la que se asume la demolición únicamente de la fosa séptica”. Y termina: “En consecuencia y puesto que las notas aclaratorias no despejan ninguna duda acerca de la licencia concedida por la realización de la obra consistente en la vivienda unifamiliar aislada sita en calle (...), hay que entender que la misma es en precario tal y como se señala en el informe de propuesta de resolución antes señalado, debiendo incluirse en el acta de manifestaciones que los comparecientes asumen no la demolición de la fosa séptica sino de las edificaciones –vivienda unifamiliar–, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística, tal y como señalan los artículos 29.3 del TRLUA y 76 del RD 1093/1997.”

Discrepamos respecto del análisis de la documentación presentada realizada por la Sra. Registradora.

Parte la Sra. Registradora de considerar que la licencia de obras a anotar es una licencia en precario o provisional respecto de la completa vivienda unifamiliar que se autoriza en dichas condiciones con la misma y, por tanto, entiende que las manifestaciones en acta notarial de los propietarios de la finca registral, ahora recurrentes, debe ser asumiendo la demolición íntegra de la misma a requerimiento municipal.

Resulta obvio que realizar el acta de manifestaciones en los términos indicados por la Sra. Registradora supondría un evidente problema para conseguir la financiación hipotecaria que para la construcción de la vivienda unifamiliar precisan los propietarios.

Así mismo, supondría un exceso respecto de lo pretendido por el Ayuntamiento de La Muela con el otorgamiento de la licencia cuestionada y que ha sido concretado

mediante los dos Anexos explicativos de la licencia notificados en enero de 2023 y que fueron igualmente incluidos en el acta de manifestaciones aportada al Registro.

En efecto, el Acuerdo de la Junta del Gobierno Local 2022/9, de 6 de abril relativo al Anexo I denominado Nota Aclaratoria sobre la concesión de licencia urbanística en precario, tras reiterar su compromiso en resolver los problemas de vertidos de la Urbanización (...), pasa a realizar una serie de aclaraciones a la licencia otorgada, que, resumidamente, son las siguientes:

a) El plazo máximo de tres años mencionado, se refiere al plazo que el Ayuntamiento ha propuesto para la ejecución de las obras de saneamiento. En ningún caso, supone un plazo máximo transcurrido el cual se deba proceder a la demolición de la vivienda objeto de licencia.

b) Lo que se pretende expresar, según sus propias palabras, es que en el momento en el que las obras de saneamiento hayan sido ejecutadas por el Ayuntamiento, los vecinos tendrán la obligación de desinstalar y hacer desaparecer el depósito estanco, pero exclusivamente el depósito estanco, quedando el resto de la vivienda intacto.

c) Así pues, en un plazo máximo de tres años, los vecinos vendrán obligados a desinstalar el depósito estanco, pero esta obligación no les será exigible hasta que las obras de saneamiento hayan sido finalizadas por el Ayuntamiento. Asimismo, la desinstalación del depósito no afectaría a la construcción de la vivienda, pues se trata de elementos totalmente independientes, por lo que la construcción de la vivienda no se vería afectada ni alterada.

d) Afirmando que, en ningún caso, es voluntad del Ayuntamiento demoler las viviendas en un futuro, pues no se trata de un condicionante para el inicio de las obras, es decir, los vecinos afectados no deben presentar la documentación acreditativa de inscripción en el Registro de la Propiedad junta con la requerida en relación al depósito estanco para el inicio de las obras, siendo bastante para ello la documentación requerida en relación al depósito.

e) Al parecer, con la inscripción en el Registro de la Propiedad de la vivienda terminada, se pretende dar garantía y evitar vicios ocultos ante una futura compraventa, anterior a la obtención de la licencia definitiva.

f) Recordando, finalmente, que las obras deben iniciarse en el plazo de 12 meses desde su otorgamiento y finalizadas en otros 12 meses desde su inicio.

Y, por su parte, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 14 de septiembre de 2022 relativo al Anexo II denominado 2.<sup>a</sup> Nota Aclaratoria sobre la concesión de licencia urbanística en precario, tras reconocer la controversia suscitada en relación con la procedencia o no de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las licencias en precario concedidas por el Ayuntamiento de La Muela. Pasa a realizar una serie de genéricas aclaraciones relativas al concepto de precariedad de las licencias, que, resumidamente, son las siguientes:

a) Se precisa que la precariedad a la que se hace mención en la licencia otorgada se encuentra relacionada exclusivamente con el vertido y, por tanto, con la instalación y desinstalación del depósito estanco, no con la edificación de la vivienda, como ya se citó en el Anexo I.

b) La licencia urbanística se elevará a definitiva en el momento en que las obras de saneamiento hayan sido ejecutadas por el Ayuntamiento y se haya efectuado la conexión a la red por los particulares.

c) Menciona distintas sentencias del Tribunal Supremo acerca de las licencias en precario, con el objeto de que finalicen las controversias derivadas de este asunto.

d) Se refiere a la calificación negativa de la Registradora del Rgto. de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina que tiene el siguiente tenor: "La licencia en precario incorporada, con sus aclaraciones en el anexo no ampara el carácter definitivo de la construcción, con vocación de permanencia, que se declara en el documento, licencia

que no tiene acomodo por lo expuesto en el párrafo 3.º del artículo 29 de la Ley de Urbanismo de Aragón, que contempla este tipo de licencias”.

e) Entiende que el Tribunal Supremo, en las sentencias que cita, expresamente recoge que las licencias en precario no exigen que la obra a realizar no tenga una cierta vocación de permanencia, o lo que es lo mismo, a sensu contrario, permite que las licencias en precario abarquen obras con vocación de permanencia, como es en este caso la vivienda unifamiliar.

f) Considera que los retrasos en la ejecución del planeamiento, como sucede en este caso según su parecer, hacen proporcionado que los propietarios puedan hacer uso de sus terrenos y suelos con la garantía del régimen jurídico de las licencias en precario, régimen jurídico el cual encuentra amparo no solo en la propia legislación, sino también la jurisprudencia y doctrina. Por tanto, las licencias en precario que se han otorgado sí tienen amparo en el art. 29.3 TRLUA, siendo plenamente legales y válidas.

Ante dicha tesitura, entendemos que no cabe decir que el acta de manifestaciones presentada en el Registro no cumple con las condiciones y alcance de la precariedad impuesta por el Ayuntamiento de La Muela a la licencia de obras de reiterada mención, suponiendo la exigencia de la Sra. Registradora de que los ahora recurrentes deben asumir la demolición íntegra de la vivienda unifamiliar a construir una extralimitación de la posible interpretación de la licencia a inscribir, en la medida que enmienda la propia interpretación y finalidad del emisor de la misma (Ayto. de La Muela), meridianamente expresada, y los aboca, con ello, a tener inscritas una consecuencia no querida por el Ayuntamiento de La Muela según manifiesta dicha entidad local en los referidos acuerdos municipales. Perdiéndose de esta manera la concordancia entre lo que dice lo pretendido con la licencia de obras y lo que se postula anotar por la Registradora.

Razones todas ellas por la que entendemos procede acceder a la solicitada anotación registral en los términos interesados, accediendo a la anulación de la calificación negativa ahora combatida.

En razón de lo expuesto, solicito de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que teniendo por realizadas, en tiempo y forma, las anteriores alegaciones, previos los trámites legales oportunos, y en atención a lo manifestado en el cuerpo del presente recurso, acuerde:

– Anular la calificación negativa mencionada en el encabezamiento y ordenar la anotación solicitada en la finca registral correspondiente del Rgtro. de la Propiedad de La Almunia de Doña Godina (Zaragoza).»

#### IV

Mediante escrito, de fecha 29 de mayo de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe hizo constar, entre otros extremos, que «no habiendo interpuesto el recurso el Notario autorizante del título, el día 17 de mayo de 2023 se le dio traslado para que, en los cinco días siguientes pudiera efectuar las alegaciones que considerara oportunas, habiendo transcurrido dicho plazo el día 25 de mayo de 2023, sin haberse presentado las mismas».

#### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 29.3 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y 76 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. Mediante acta de manifestaciones, tras reseñarse determinada documentación relativa a un licencia «para usos y obras de carácter provisional» se hace constar que «los comparecientes manifiestan asumir la demolición de la fosa séptica exigida cuando así lo indique el Ayuntamiento, en los términos que se derivan de la mencionada licencia de obras y sus anexos aclaratorios, de cara a propiciar la preceptiva inscripción registral de la misma según exige el art. 29.3 del vigente Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón».

La registradora objeta que «existe una falta de concordancia entre los términos de la licencia urbanística en precario (...) y lo que dice el acta de manifestaciones» porque «el acta de manifestaciones (...) únicamente hace referencia a la demolición de la fosa séptica, sin que nada se diga respecto de la vivienda unifamiliar para cuya construcción se concede la licencia urbanística en precario (...) debiendo incluirse en el acta de manifestaciones que los comparecientes asumen no la demolición de la fosa séptica sino de las edificaciones -vivienda unifamiliar-, cuando así lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística».

Los interesados y recurrentes alegan, en esencia, que, como resulta mediante de los dos anexos explicativos de la licencia notificados en enero de 2023 y que fueron igualmente incluidos en el acta de manifestaciones, la precariedad a la que se hace mención en la licencia otorgada se encuentra relacionada exclusivamente con el vertido y, por tanto, con la instalación y desinstalación del depósito estanco, no con la edificación de la vivienda; y que «la exigencia de la Sra. Registradora de que los ahora recurrentes deben asumir la demolición íntegra de la vivienda unifamiliar a construir» constituye «una exlimitación de la posible interpretación de la licencia a inscribir, en la medida que enmienda la propia interpretación y finalidad del emisor de la misma».

2. Desde el punto de vista urbanístico y sustantivo, el artículo 29.3 del Decreto-Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece que «en cualquier clase de suelo y, de forma excepcional y motivada, podrá otorgarse autorización administrativa para usos y obras de carácter provisional que no dificulten la ejecución del planeamiento, y que habrán de cesar en todo caso y ser demolidas sin indemnización alguna cuando lo acordare el órgano municipal competente. La licencia, bajo las indicadas condiciones aceptadas por el propietario, se hará constar en el Registro de la Propiedad».

Y desde el punto de vista registral, el artículo 76 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, señala que «la concesión de las licencias para usos y obras de carácter provisional y para los edificios fuera de ordenación, se harán constar en el Registro de la Propiedad mediante nota al margen de la última inscripción de dominio de la finca correspondiente. La nota se tomará a solicitud del titular registral, o con su audiencia a requerimiento de la Administración actuante, a la que se acompañe certificación literal del acuerdo de concesión de la licencia y en ella se expresará, a la vista de la certificación administrativa, el deber de demolición de las edificaciones cuando lo acordare el Ayuntamiento, sin derecho a indemnización en su caso, y con las demás consecuencias previstas en la legislación urbanística».

3. En el presente caso, consta presentada documentación municipal aclaratoria de la licencia de obras en cuestión, conforme a la cual, entre otros extremos, se dice expresamente lo siguiente:

«- Lo que se pretende expresar es que en el momento en el que las obras de saneamiento hayan sido ejecutadas por el Ayuntamiento, los vecinos tendrán la obligación de desinstalar y hacer desaparecer el depósito estanco, pero exclusivamente el depósito estanco, quedando el resto de la vivienda intacto.

- la desinstalación del depósito no afectaría a la construcción de la vivienda, pues se trata de elementos totalmente independientes, por lo que la construcción de la vivienda no se vería afectada ni alterada.

– se precisa que la precariedad a la que se hace mención en la licencia otorgada se encuentra relacionada exclusivamente con el vertido y, por tanto, con la instalación y desinstalación del depósito estanco, no con la edificación de la vivienda».

Por todo ello resulta evidente que la calificación registral recurrida, en la medida en que exige el compromiso de demolición, no sólo del depósito estanco, sino también de la vivienda, no es ajustada a Derecho, al suponer una interpretación errónea de los términos de la licencia, que han quedado debidamente clarificados por la propia Administración Pública otorgante de la misma en los términos reseñados.

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

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