

Las licencias de urbanismo y el Registro de la Propiedad^{*}

SUMARIO: I. *Nociones generales*: 1. El Registro de la propiedad y los actos administrativos. 2. Las licencias como acto administrativo que puede afectar al dominio y derechos reales sobre inmuebles. 3. Las licencias de urbanismo: a) Como requisito de validez del acto jurídico objeto de inscripción. b) Como acto que condiciona el ejercicio del derecho.—II. *Actos inscribibles sujetos a licencia*: 1. Idea general. 2. Las parcelaciones: a) Exigencia de licencia. b) Efectos de la falta de licencia en la inscripción. c) Extensión de la función calificadora. d) Efectos de la extinción de la licencia en la inscripción. 3. Las obras de nueva planta y de modificación de estructuras.—III. *Autorizaciones que establecen limitaciones a los derechos susceptibles de inscripción*: 1. Idea general. 2. Requisitos. 3. Procedimiento: a) Solicitud de la inscripción. b) Subsanación de defectos. c) Inscripción. 4. Efectos: a) Vigencia del asiento. b) Efectos durante la vigencia del asiento. c) Efectos al revocarse la autorización y ordenarse el derribo del edificio.

I. NOCIONES GENERALES

1. EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD Y LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS

«El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.» Así lo dispone el artículo 1.º, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria. De acuerdo con este principio general, el artículo 4.º del Reglamento establece: «Serán inscribibles los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona individual o colectiva a que pertenezcan y, por tanto, los del Estado, la provincia, el municipio y entidades civiles o eclesiásticas». En con-

(*) El presente trabajo es un capítulo del libro que, con el título *Las licencias de urbanismo*, acaba de aparecer, editado por el Consultor de los Ayuntamientos y de los Juzgados.

secuencia, cualquier acto que afecte a los derechos reales sobre bienes inmuebles será susceptible de inscripción. La enumeración de títulos inscribibles que se contiene en el artículo 2.º de la Ley tiene carácter enunciativo, como revela el artículo 7.º del Reglamento.

Es, pues, indudable que, en principio, todo acto administrativo que, de uno u otro modo, afecte al dominio o derechos reales sobre bienes inmuebles (determinando su nacimiento, modificación o extinción), será susceptible de inscripción (1).

2. LAS LICENCIAS COMO ACTO ADMINISTRATIVO QUE PUEDE AFECTAR AL DOMINIO Y DERECHOS REALES SOBRE INMUEBLES

La licencia es el acto administrativo que se limita a remover el obstáculo existente al ejercicio de una actividad y, por tanto, a legitimar la actividad. No crea, modifica o extingue derechos reales sobre bienes inmuebles—como otros actos administrativos—, sino que su función es la de autorizar actos que sí pueden producir tales efectos.

Lo que es objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad no es, por tanto, la licencia, sino el acto autorizado por la licencia. La licencia para el Registro es un requisito del acto inscribible.

Y como la autorización para realizar la actividad puede comportar un condicionamiento de ésta (así, art. 58, 2, LS), estos condicionamientos, en cuanto afectan al derecho inscrito, pueden tener reflejo en los libros del Registro como garantía de los terceros.

3. LAS LICENCIAS DE URBANISMO

De lo expuesto se desprende que las licencias de urbanismo pueden tener relevancia registral desde dos perspectivas:

a) *Como requisito de validez del acto jurídico objeto de inscripción*

Cuando el acto jurídico inscribible está sujeto a licencia administrativa, ésta deviene requisito de aquél. Lo que plantea el problema de determinar hasta qué punto la licencia condiciona la validez del acto jurídico-privado y su inscripción, así como la extensión de la función calificadora del Registro de la Propiedad.

(1) GONZÁLEZ PÉREZ: *Los efectos de la inscripción de los actos administrativos*, ponencia presentada al II Congreso Internacional de Derecho Registral, publicado en el tomo II de las ponencias y comunicaciones del mismo y en RAP, número 74, págs. 99 y sigs.

A fin de evitar que el acto se vea reforzado por la eficacia derivada de la inscripción, el Ordenamiento jurídico-administrativo puede imponer la improcedencia de la inscripción cuando falta la licencia.

La simple exigencia de licencia no es suficiente para que la falta constituya un obstáculo a la inscripción. Para que la falta de licencia constituya un obstáculo a la inscripción es necesario que se establezca expresamente. Así se desprende del artículo 100, párrafo tercero, RH, al referirse al supuesto de que «las leyes u otras disposiciones impongan como requisito para otorgar o inscribir determinado título, la autorización, licencia, aprobación o cualquiera otra intervención de una autoridad u órgano administrativo». Luego lo en el mismo dispuesto se limita a los casos en que las leyes impongan la licencia como requisito para inscribir, y no cuando se establezca simplemente como requisito para realizar el acto (2).

b) Como acto que condiciona el ejercicio del derecho

Cuando la licencia impone unas limitaciones en los derechos privados, la licencia no es ya un simple requisito del acto objeto de inscripción, sino un acto con relevancia registral. Si no crea, modifica ni extingue los derechos sobre bienes inmuebles, al menos determina que el derecho cuyo ejercicio autoriza está sujeto a unas limitaciones. Y como garantía de los terceros y para constancia de las limitaciones, el Ordenamiento jurídico-administrativo puede exigir la inscripción. Como ocurre con la autorización para construcciones provisionales no ajustadas a plan, a precario, que pueden ser demolidas en cualquier momento por acuerdo del Ayuntamiento. El artículo 58, 2, LS, dice que la autorización «deberá inscribirse, bajo las indicadas condiciones, en el Registro de la Propiedad».

(2) SAPEÑA, *en Título e inscripción en las leyes de urbanismo*, RDU, núm. 24, página 70, dice: «Otra solución—la más perfecta posiblemente—sería la de impedir la entrada en el Registro de la Propiedad de toda modificación de fincas que suponga un acto sujeto a licencia si no se acompaña la misma, registrando, en su caso, las especiales condiciones en que ésta se ha conferido. Hoy por hoy, no sucede así. En armonía con la concepción estructural de nuestro sistema tabular inmobiliario, atendiendo a que el Registro no responde de las circunstancias físicas, cabe perfectamente el ingreso de toda clase de manifestaciones del titular respecto a la construcción (declaraciones de obra nueva, de derribo, de modificaciones) sin prueba alguna de su existencia ni tampoco de su viabilidad jurídica. Es decir, ni el Notario para autorizar la escritura precisa que se acompañe la licencia que corresponda, ni el Registrador puede exigirla para inscribir aquella. Lo que afecta a todos los casos, incluso a los de autorizaciones para obras provisionales y licencias para construcciones con concentración de volúmenes, en los cuales, como hemos visto, el legislador provee su constancia registral».

II. ACTOS INSCRIBIBLES SUJETOS A LICENCIA

1. IDEA GENERAL

Cuando el artículo 178, LS, sujeta a licencia «los actos de edificación y uso del suelo», deja fuera de la intervención administrativa aquellos actos jurídicos que, por constituir, modificar o extinguir derechos reales sobre inmuebles, constituyen el catálogo de los actos objeto de inscripción típicos.

Los actos de enajenación de un bien inmueble, los de constitución sobre el mismo de un derecho real limitado (hipoteca, usufructo...) y los de extinción de estos derechos no están sujetos a licencia. Los titulares de los derechos privados podrán realizar los actos jurídicos sin tener que solicitar licencia.

Los actos de edificación y uso del suelo que el artículo 178, LS, sujeta a licencia, no son, normalmente, actos jurídicos que afectan al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Así, los movimientos de tierra que puedan realizarse en un inmueble inscrito, la colocación de carteles de propaganda visibles desde la vía pública, la primera utilización o modificación del uso de los edificios... no son actos que afecten al dominio o derechos reales sobre los inmuebles, ni, por tanto, susceptibles de inscripción.

Los actos—y las licencias de urbanismo que los legitimen—tienen una vida independiente del Registro de la Propiedad.

Pero existen actos de los que el artículo 178, LS, sujeta a licencia, que tienen trascendencia registral.

Por un lado, están las parcelaciones. En cuanto suponen la división de una finca y, por tanto, el nacimiento de otras nuevas independientes, constituyen actos objetos de inscripción (arts. 46 y 50, RH).

Por otro, aquellos actos que comportarán la creación de una realidad física (edificaciones), que tendrán asimismo acceso al Registro de la Propiedad (art. 208, LH; art. 308, RH). A diferencia del supuesto anterior, aquí se trata de llevar a los libros del Registro una situación de hecho, la constancia de una obra nueva, no unos actos jurídicos que afectan al inmueble.

2. LAS PARCELACIONES

a) *Exigencia de licencia*

La licencia no sólo es requisito para el ejercicio de la actividad, según el artículo 178 de la Ley del Suelo, sino también para inscribir la

parcelación en el Registro de la Propiedad. El artículo 96, 3, de la Ley del Suelo dispone: «Los Notarios y Registradores de la propiedad exigirán para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia, que los primeros deberán testimoniar en el documento». Sin la licencia los Registradores no podrán inscribir la parcelación. Estamos, por tanto, ante uno de los casos en que las leyes imponen, como requisito para inscribir determinado título, la licencia, a que se refiere el artículo 98, párrafo tercero del Reglamento Hipotecario (3).

Lo que plantea las cuestiones siguientes: efectos de la falta de licencia respecto de la inscripción, extensión de la función calificadora y efectos de la extinción de la licencia en la inscripción.

b) Efectos de la falta de licencia en la inscripción

Aun cuando falte la licencia de parcelación, como ello no comporta la nulidad de pleno Derecho del acto jurídico de parcelación (4), el Registrador de la Propiedad «podrá practicar la inscripción con la reserva explícita, en el acta de la inscripción y en la nota al pie del título, de no haberse justificado, y la advertencia de que, transcurridos dos años desde la fecha del asiento, será cancelada de oficio o a instancia de parte si no se hizo constar antes el repetido requisito» (art. 98, párrafo tercero, del

(3) DÍEZ MONTERO: *Parcelaciones y reparcelaciones urbanísticas*, Madrid, 1968, página 35; QUINTANA REDONDO: *Parcelaciones urbanísticas*, RDU, núm. 8, páginas 28 y sigs. MARCOS JIMÉNEZ: *Necesidad de la licencia municipal para la inscripción en los Registros de la Propiedad de las escrituras de división de terrenos urbanos*, RCDI, 1973, págs. 1471 y sigs., y *Parcelaciones y reparcelaciones en el Registro de la Propiedad*, Madrid, 1976, págs. 196 y sigs. El acto aprobatorio de una reparcelación no es una licencia. De aquí que su régimen jurídico sea distinto. Confróntese comentario al artículo 97 en mis *Comentarios a la LS*, 3.ª ed., Madrid, 1977.

(4) En contra, estimando que son nulos, en aplicación del artículo 6.º del Código Civil, QUINTANA: *Parcelaciones*, cit. pág. 28; MARTÍN BLANCO: *El tráfico de bienes inmuebles en la LS*, Madrid, 1964, págs. 101 y sigs.

El artículo 6.º, 3, del Código Civil dispone: «Los actos contrarios a las normas imperativas y a las prohibitivas son nulos de pleno derecho, salvo que en ellos se establezcan un efecto distinto para el caso de contravención». Y la LS, al exigir la licencia, establece una serie de sanciones a la contravención, que sobrarían si el efecto fuese la nulidad de pleno derecho. Y al sancionarse expresamente con la nulidad de pleno derecho y la posible reacción frente a la infracción sin límite temporal alguno un supuesto específico—infracción de la zonificación o uso urbanístico de las zonas verdes o espacios libres—(art. 188, LS), es porque en los demás casos la sanción es distinta.

En el mismo sentido, MARCOS JIMÉNEZ: *Parcelaciones y reparcelaciones*, cit., páginas 192 y sigs.

Reglamento Hipotecario) (5). Se ha planteado el problema del asiento que debe practicarse. Frente a los que consideran que debe ser la anotación preventiva—porque no existen inscripciones provisionales en nuestra técnica hipotecaria—(6), se ha afirmado que el asiento debe ser de inscripción. Estaremos ante una inscripción condicional o provisional (7), en cuyo asiento se hará constar que no se ha acreditado el cumplimiento del requisito de la licencia, por lo que se inscribe con este carácter provisional, con la advertencia de que, transcurridos dos años desde la fecha del asiento sin el cumplimiento del requisito, será cancelada (8).

Si durante el plazo de dos años se presenta el documento acreditativo de la licencia, se hará constar por nota marginal. En consecuencia, desaparecerá el carácter provisional de la inscripción y se convertirá en definitiva con todos los efectos propios de ello (art. 97, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario).

Si transcurriese el plazo de dos años sin que se hubiese presentado el documento acreditativo de la licencia, se cancelará el asiento por nota marginal.

La «provisionalidad» de la inscripción de la parcelación sin licencia se transmitirá a todas y cada una de las inscripciones que tengan lugar sobre cada una de las fincas resultantes de la parcelación, debiendo hacerse constar asimismo en cada uno de los asientos por nota marginal, produciéndose la cancelación en la forma prevista en el artículo 98, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario.

c) *Extensión de la función calificadora*

En el supuesto de que se presente en el Registro de la Propiedad el documento auténtico en el que se consigne la parcelación, ¿hasta dónde se extiende la calificación del Registrador?

(5) Como uno de los grandes aciertos de la reforma de 17 de mayo de 1959, califica a esta norma CAMY: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, 2.ª ed. Pamplona, 1975, V, pág. 185. Opinión que no es, ni mucho menos, unánime. En la línea crítica, LA RICA: *Comentarios a la reforma del RH*. Madrid 1959, págs. 109 y siguientes.

(6) Así, CHICO, en el *Boletín del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad*, 1975, pág. 345, cfr. *Teoría práctica y fórmula de la calificación registral*, Madrid, 1977-1978, págs. 189 y sigs.

(7) LA RICA: *Comentarios*, cit., pág. 111; CAMY: *Comentarios*, cit., V, páginas 186 y sigs.

(8) Este precepto, como todos los que establecen un plazo de vigencia de un asiento contado desde su fecha, plantea el tema de si, en aplicación del artículo 24, LH, ha de contarse desde la fecha del asiento de presentación. Pese a los términos categóricos del artículo 24, LH—«para todos los efectos»—, parece que se establece como consecuencia del principio de prioridad, en beneficio del título registral. Pero que no pueda prevalecer frente a los plazos en los que se disponga expresamente que tendrán vigencia desde la fecha del asiento.

Por lo pronto, se impone recordar un principio elemental: que los actos administrativos son ejecutivos y producen efectos, en principio, desde el momento que se dictan, aun cuando se hubiesen interpuesto los recursos admisibles (art. 37 de la LRJ; art. 101 de la LPA; art. 361 de la LRL), salvo que se acuerde la suspensión (art. 116 de la LPA; artículo 124, de la LJ). Por lo que no es correcto considerar que el documento administrativo únicamente es inscribible cuando el acto en él consignado es firme.

Es cierto que los actos administrativos están investidos de una presunción de legitimidad, que únicamente se destruye a través de los procedimientos administrativos y jurisdiccionales previstos al efecto por el ordenamiento jurídico-administrativo (art. 45 de la LPA). Ahora bien, ¿alcanza esta presunción de legalidad hasta el Registrador de la Propiedad? Cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria regula la función calificadora se refiere a «los documentos de toda clase»—sin distinguir ni excluir los administrativos—. Y tampoco establece distinción el artículo 99 de la misma Ley ni el artículo 98 del Reglamento Hipotecario al referirse asimismo a «los documentos de toda clase» (9). Pero es indudable que el Ordenamiento hipotecario no puede desconocer las especialidades del régimen administrativo, que fundamentalmente han de repercutir en aquél y, por supuesto, en el ámbito de la función calificadora (10). No puede esto conducir a que, en virtud de la presunción de legalidad de los actos administrativos, le está vedado al Registrador de la Propiedad, en el ejercicio de la función calificadora, la verificación de la legalidad de los mismos en cualquier aspecto. Sino únicamente a que aquella función viene limitada (11). Si la inscripción confiere a los actos determinados efectos es porque, previamente, han sido objeto de calificación, aun cuando esta calificación venga limitada a la competencia del órgano administrativo, a la legalidad de las formas extrínsecas, legitimación de las partes en función de la titularidad registral y a los obstáculos que surjan del propio Registro (art. 99 del RH).

En el supuesto de la licencia de parcelación, el acto administrativo no es objeto de inscripción. Lo que se inscribe es el acto jurídico-privado de parcelación. La licencia es sólo un «requisito para... inscribir deter-

(9) Por lo que CHICO: *Teoría, práctica y fórmula de las calificaciones registrales*, cit., págs. 185 y sigs., considera que no existe límite en la función calificadora.

(10) Y así se reconoce por la doctrina hipotecaria al referirse a determinados actos administrativos—como los de expropiación forzosa—. Cfr. CAMY: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, Pamplona, 1978, II, págs. 753 y sigs.; FUENTES SANCHIZ: *El Registro de la Propiedad y la actuación urbanística*, RCDI, 1973, páginas 1364 y sigs.

(11) De aquí la opinión generalizada que asimila los documentos administrativos a los judiciales a efectos de calificación.

minado título» (según el art. 98, párrafo tercero, del RH). Por lo que, en definitiva, acreditada la existencia del acto por el documento en que se consigne que reúne las formalidades extrínsecas, bastará con verificar que la licencia se refiere al acto de parcelación que es objeto de inscripción para que ésta sea procedente, siempre que no existan obstáculos que deriven de los propios libros del Registro, ya que en este aspecto la calificación es plena y absoluta (12).

d) *Efectos de la extinción de la licencia en la inscripción*

La licencia que hizo posible la inscripción, como todo acto administrativo, puede ser privada de efectos a través de los procedimientos admisibles de revisión—recursos, revisión de oficio y procedimientos especiales (13)—o de proceso ante el órgano jurisdiccional competente. Como la inscripción dependía de la existencia de la licencia previa (artículo 96, 3 del LS), la privación de efectos de ésta tendrá la lógica y consiguiente repercusión en aquélla.

Lo que se anula no es el acto de parcelación. Lo que se anula y deja sin efecto es un acto administrativo que legitimaba el acto de parcelación. Ahora bien, si la falta de licencia determina la anulabilidad—aunque no nulidad—de la parcelación, como se ha señalado, ¿puede entenderse que, al privarse de efectos a la licencia, es como si no existiera, dando lugar a la anulación de la parcelación?

Si cuando se anula el acto administrativo objeto de la inscripción, la resolución dictada por el órgano competente tiene virtualidad suficiente para rectificar el Registro (art. 40 de la LH) (14), ¿puede llegarse a la misma conclusión cuando lo que se anula es el acto administrativo que es requisito de la inscripción? Parece evidente que sí.

El artículo 40, d), de la Ley Hipotecaria se refiere a que la inexactitud registral procediese de nulidad—expresión que ha de entenderse en sentido amplio de invalidez—o defecto del «título que hubiese motivado el asiento». Y aun cuando la licencia no es, propiamente, el título que ha motivado el asiento, es indudable que condicionaba la inscripción. De tal modo que cuando se inscribe la parcelación provisionalmente, al amparo del artículo 98, párrafo tercero, del Reglamento Hipotecario,

(12) CHICO: *Teoría, práctica y fórmula de la calificación*, cit., págs. 192 y sigs.

(13) No olvidemos que la firmeza no es—frente a lo que se cree por la doctrina hipotecaria—requisito para que surta efectos registrales—como cualquier otro—un acto administrativo.

(14) Sobre la anulación del acto administrativo objeto de impugnación y sus efectos registrales, me remito a mi trabajo *Los efectos de la inscripción de los actos administrativos*, cit., págs. 9 y sigs.

esta inscripción está condicionada a que se obtenga la licencia, produciéndose la cancelación si ésta no llega a obtenerse en el plazo reglamentario. Por tanto, si, una vez inscrita definitivamente la parcelación, se produce la anulación a través del procedimiento correspondiente, la inscripción debe asimismo cancelarse.

3. LAS OBRAS DE NUEVA PLANTA Y DE MODIFICACIÓN DE ESTRUCTURAS

Las obras de nueva planta y las de modificación de estructura o aspecto exterior de las edificaciones existentes, son actos de uso del suelo sujetos a licencia por el artículo 178 de la Ley del Suelo.

Y «la construcción de edificios» y las «mejoras de una finca urbana» son susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad, bien por su descripción en los títulos referentes al inmueble o mediante escritura pública en la que el contratista de las obras manifieste estar reintegrado de su importe por el propietario o en la que éste describa la edificación, acompañando certificado del Arquitecto director de la obra o del Arquitecto municipal (art. 208 de la LH, art. 308 del RH).

Pues bien, la cuestión que se plantea es la de la exigencia de licencia a efectos de la inscripción de la obra nueva en el Registro.

Como las leyes no imponen como requisito para inscribir la licencia —a diferencia de la inscripción de la parcelación—, es evidente que la obra nueva tendrá acceso al Registro sin que haya de acreditarse la obtención de licencia. Cuando el artículo 208 de la Ley Hipotecaria y el artículo 308 del Reglamento Hipotecario regulan la forma de efectuarse la inscripción de la construcción de edificios y mejoras de las fincas urbanas no exigen que, entre los documentos que han de acompañar a los títulos, figure la licencia de obras. Y la Ley del Suelo tampoco lo exige. Por tanto, a efectos registrales, será irrelevante la licencia. Ni su otorgamiento condiciona la inscripción ni su anulación o revocación producirá efecto alguno en la inscripción que se hubiese hecho de la obra nueva.

III. AUTORIZACIONES QUE ESTABLECEN LIMITACIONES A LOS DERECHOS SUSCEPTIBLES DE INSCRIPCION

1. IDEA GENERAL

El acto administrativo que autoriza el ejercicio de un derecho puede establecer condiciones que repercutan en el mismo. A diferencia de las licencias que suponen el reconocimiento de un derecho sin limitaciones

ni posibilidad de revocación, existen las licencias a precario, que pueden ser revocadas en cualquier momento por el órgano concedente y acordar la demolición de las obras construidas al amparo de la licencia.

En estos casos el Ordenamiento jurídico puede no limitarse a reconocer el carácter inscribible de la autorización, sino que puede imponerla, a fin de que la publicidad constituya garantía del cumplimiento de la condición y de los terceros.

En nuestro Ordenamiento urbanístico así se establece en el artículo 52, 2, de la Ley del Suelo, al regular la autorización de construcciones provisionales no adecuadas a la ordenación. La autorización aquí no es un requisito del acto inscribible—como en el supuesto de las parcelaciones—, sino el acto inscribible, el título inscribible siempre que esté consignado en el documento auténtico expedido por el órgano administrativo competente (art. 3 de la LH, art. 34 del RH).

En el mismo deberán consignarse con la debida precisión las características de la obra provisional autorizada.

El Registrador, previamente a la inscripción, calificará, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas del documento y la capacidad de los otorgantes, según el artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Como la autorización no contiene acto dispositivo alguno—sino simplemente reconocimiento de la facultad de realizar una obra—, no será objeto de calificación esta circunstancia.

2. REQUISITOS

Para que pueda practicarse la inscripción es necesario:

a) En cuanto a los *sujetos*, que el solicitante de la autorización sea el titular registral de la finca o de un derecho real inscrito que le faculte para edificar.

b) En cuanto al *objeto*, que la autorización se refiera a la finca registral en la que ha de realizarse la obra, describiéndose ésta con la debida precisión, que permita en su día verificar si la obra nueva se ajusta o no a sus determinaciones.

c) En cuanto al *acto* no es necesario que sea firme. Como todo acto administrativo, producirá efectos inmediatos (art. 37 de la LRJ, artículo 101 de la LPA, art. 361 de la LRL), aun cuando se hubieran interpuesto frente al mismo algún recurso administrativo (art. 116 LPA) o jurisdiccional (art. 124 de la LJ), salvo que se hubiese acordado la suspensión. Por tanto, no será requisito de la inscripción que se haga constar en el documento auténtico en que se consigne, que es firme.

3. PROCEDIMIENTO

a) *Solicitud de la inscripción*

De las personas legitimadas para solicitar la inscripción según el artículo 6.º de la Ley Hipotecaria, la autorización otorgada según el artículo 58 de la Ley del Suelo, podrá ser inscrita a solicitud del titular registral.

Ahora bien, éste no tiene interés alguno en que tenga acceso al Registro aquella autorización. Porque, no siendo requisito para inscribir la obra nueva la licencia—según se ha dicho—, podría inscribirse sin limitación alguna. La autorización otorgada según el artículo 58 de la Ley del Suelo, habría tenido virtualidad frente a las autoridades administrativas para que no pusieran obstáculo a la construcción, y, una vez terminada ésta, tendría acceso al Registro por los cauces normales (artículos 208 de la LH y 308 del RH), sin que constare la limitación de la autorización.

Más que el titular de la inscripción, tendrán interés en que consten en el Registro los límites en que podrá hacerse la construcción, terceras personas (v. gr., los colindantes). Pero como la legislación hipotecaria únicamente legitima a las personas que enumera el artículo 6.º de la Ley Hipotecaria, no será posible la inscripción a instancia de terceros.

De aquí que el Ayuntamiento que otorgó la autorización deba promover la inscripción, remitiendo al efecto oficio al Registrador competente, al que se acompañará certificación expedida por duplicado por el Secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del Presidente de la Corporación (art. 320 del ROF) (15).

b) *Subsanación de defectos*

Si al ejercer la función calificadora se observa la existencia de defectos subsanables, el Registrador competente procederá con arreglo al régimen general (arts. 19 de la LH y 110 y 111 del RH).

(15) LÓPEZ GONZÁLEZ: *La fe pública administrativa en la vida local*, Publicaciones Abella, 1966, pág. 74; MONTORO PUERTO: *Actos de certificación*, REVL, número 162, págs. 220 y sigs., y GONZÁLEZ PÉREZ: *Procedimiento administrativo municipal*, Madrid, 1978, págs. 461 y sigs.

c) *Inscripción*

La inscripción se verificará por nota marginal en la última inscripción de dominio de la finca a que se refiera, consignando (16):

- La obra provisional autorizada, con las debidas precisiones.
- Precepto legal base del acuerdo.
- Organo urbanístico que lo adoptó y fecha del mismo.

4. EFECTOS

a) *Vigencia del asiento*

La nota marginal no tiene plazo de caducidad, salvo que en el acuerdo se hubiese consignado—lo que la Ley no prohíbe (17)—. Por tanto, salvo este supuesto, tendrá vigencia indefinida hasta que se acuerde su cancelación por el órgano urbanístico competente. Como la autorización se concede a precario, podrá revocarse en cualquier momento. Y, una vez acordada—sin perjuicio de los recursos interpuestos contra el acto de revocación—, procederá la extinción.

Antes de esta cancelación—que sería el fin normal de la vida del acto—, también procederá cuando, interpuesto recurso contra la autorización, hubiese sido estimado, bien en vía administrativa o en vía contencioso-administrativa (18).

b) *Efectos durante la vigencia del asiento*

En tanto subsista el asiento registral, comporta la posibilidad del ejercicio de un derecho—la construcción provisional que, por no ajustarse al plan, no sería posible sin la autorización—y unas limitaciones—que la obra que se construya podrá ser demolida por acuerdo del Ayuntamiento—. Por tanto, durante la vigencia de la nota marginal:

(16) FUENTES SÁNCHEZ: *En torno al urbanismo. Política del suelo y Registro de la Propiedad* (separata de la RCDL), Madrid, 1963, págs. 35 y sigs.

(17) Así, FUENTES SÁNCHEZ: *En torno al urbanismo*, cit., pág. 36.

(18) Aun cuando los asientos de los libros del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, es indudable que cuando el acto objeto de impugnación es un acto administrativo, la anulación de éste está sujeta al régimen propio del Derecho administrativo. Y si, en la vía procedente se declara la nulidad del acto o es anulado, esta anulación tendrá la correspondiente repercusión en el Registro. Cfr. GONZÁLEZ PÉREZ: *Los efectos de la inscripción de los actos administrativos*, cit., págs. 24 y sigs.

a') Podrá inscribirse la obra nueva, en tanto se ajuste a las características de la autorización. De aquí que, como antes se señaló, el titular registral no tenga interés alguno en que se inscriba la autorización. Porque si no tiene acceso al Registro, podría inscribirse cualquier obra nueva sobre la finca, sin limitación.

b') La obra nueva podrá ser objeto de hipoteca.

c') En cuanto la autorización comporta una carga, debe incluirse en las certificaciones de titularidad y cargas.

c) *Efectos al revocarse la autorización y ordenarse el derribo del edificio*

Si la obra autorizada no ha de dificultar la ejecución del plan de ordenación, el fin natural de la misma—y, por tanto, del asiento registral en que consta—será la revocación cuando lo imponga la ejecución del plan y la consiguiente demolición. La exigencia de la inscripción se establece, precisamente, para que consten estas condiciones, para dar publicidad a que la obra que se construya tendrá una vida precaria y podrá ser demolida en cualquier momento. En consecuencia, la revocación de la autorización y la orden de demolición de la obra comportará la cancelación de la nota marginal, con los efectos siguientes:

a') La cancelación de la inscripción de la obra nueva, en cuanto se ha producido una extinción del inmueble (art. 79, 1.º, del RH). Pues, aun cuando la finca—el suelo—subsista, lo que no subsiste es la edificación que se reflejó en la inscripción de la obra nueva.

b') Al extinguirse la edificación, si se hubiere constituido hipoteca sobre el todo constituido por el suelo y la edificación provisional, se producirá una reducción que determinará la cancelación general de la hipoteca (art. 80 de la LH) (19).

JESÚS GONZÁLEZ PÉREZ

(19) FUENTES SANCHIZ: *En torno al urbanismo*, cit., págs. 36 y sigs.