



Roj: **STS 21733/1994 - ECLI:ES:TS:1994:21733**

Id Cendoj: **28079130011994109462**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **21/06/1994**

Nº de Recurso:

Nº de Resolución:

Procedimiento: **CONTENCIOSO - APELACION**

Ponente: **MARIANO DE ORO-PULIDO LOPEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Núm. 2.446.-Sentencia de 21 de junio de 1994

PONENTE: Excmo. Sr. don Mariano de Oro Pulido López.

PROCEDIMIENTO: Apelación.

MATERIA: Urbanismo. Protección de la legalidad urbanística. Demolición. Terceros interesados.

NORMAS APLICADAS: Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Ley de Procedimiento Administrativo. Ley

Hipotecaria.

JURISPRUDENCIA CITADA: Sentencias de 7 de octubre de 1980 , 27 de febrero de 1981 , 10 de mayo de 1990 , 2 y 8 de noviembre de 1990.

DOCTRINA: La fe pública registral protege al tercer adquirente de las limitaciones voluntarias, no así de las instituidas por la Ley

o por los actos de ejecución de sus preceptos que, cuando afectan al interés general, gozan de una publicidad que trasciende a

la de Registro de la Propiedad, de suerte que en los supuestos de enajenación de fincas el adquirente queda subrogado en el

lugar y puesto del transmitente, sin perjuicio de las facultades resolutorias e indemnizatorias que a aquel reconoce el art. 62 del Texto Refundido de la Ley del Suelo .

En la villa de Madrid, a veintiuno de junio de mil novecientos noventa y cuatro.

Visto el recurso de apelación interpuesto por el Procurador don Pedro Rodríguez Rodríguez, en nombre y representación de don Luis Manuel , bajo la dirección de Letrado; siendo parte apelada el Ayuntamiento de Sitges, representado por el Procurador don Enrique Sorribes Torra, bajo la dirección de Letrado; y estando promovido contra la Sentencia dictada en 13 de junio de 1990 por la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña , en recurso sobre desalojo de finca.

Antecedentes de hecho

Primero: Ante la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, se ha seguido el recurso núm. 889/88 , promovido por don Luis Manuel , y en el que ha sido parte demandada el Ayuntamiento de Sitges, sobre desalojo de finca.

Segundo: Dicho Tribunal dictó sentencia con fecha 13 de junio de 1990 , con la siguiente parte dispositiva: "Fallamos: Que desestimamos el recurso contencioso-administrativo promovido por don Luis Manuel contra la desestimación presunta de la reposición interpuesta contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sitges



de fecha 3 de octubre de 1988 ordenando el desalojo de la planta baja y semisótanos del edificio "El Palomar" de dicha villa para proceder a su demolición y otros extremos, rechazando los pedimentos de la demanda. Sin hacer mención de las costas procesales".

Tercero: Contra dicha sentencia don Luis Manuel , interpuso recurso de apelación que fue admitido en ambos efectos y, en su virtud, se elevaron los autos y expediente administrativo a este Alto Tribunal, con emplazamiento de las partes, habiéndose sustanciado la alzada por sus trámites legales.

Cuarto: Acordado señalar día para el fallo en la presente apelación cuando por turno correspondiera, fue fijado a tal fin el día 9 de junio de 1994, en cuya fecha tuvo lugar.

En la tramitación de este proceso se han observado las prescripciones legales y ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. don Mariano de Oro Pulido López.

Fundamentos de Derecho

Primero: Se impugnan en las presentes actuaciones el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Sitges, de fecha 3 de octubre de 1988, requiriendo, entre otros, al recurrente para que en término de cinco días hábiles procediera al desalojo del local que ocupa en la planta baja del edificio "El Palomar" de dicha ciudad, con apercibimiento de lanzamiento. Dicha resolución no es sino ejecución de otra anterior, de fecha 9 de junio de 1981, por la que se ordenaba la demolición de obras realizadas sin ajustarse a las condiciones señaladas en la licencia y no susceptibles de legalización. Esta última resolución, dictada al amparo del art. 184.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo , fue confirmada por sentencia de la extinta Audiencia Territorial de Barcelona, de fecha 29 de noviembre de 1983 , y, en vía de apelación, por la de este Tribunal Supremo de 14 de febrero de 1986.

Segundo: La sentencia objeto ahora de impugnación desestima el recurso por entender, en esencia, que al haberse subrogado el recurrente en la posición del anterior propietario del local en cuestión no se había producido infracción del art. 23 de la Ley de Procedimiento Administrativo ni, consecuentemente, existía inconveniente legal alguno para proceder a la ejecución de la citada sentencia, de 29 de noviembre de 1983 , de cuya ejecución se trataba, y todo ello sin perjuicio de las facultades reconocidas al recurrente, en cuanto adquirente del local litigioso, para resolver el contrato y exigir, en su caso, la indemnización de los daños y perjuicios que se le hubieran irrogado, de conformidad con lo dispuesto en el art. 62 del referido Texto Refundido de la Ley del Suelo .

Tercero: Insiste el recurrente en alegar que es un adquirente de buena fe y que, en consecuencia, las actuaciones debieron ser seguidas con él. Importa, sin embargo, señalar no sólo que la adquisición por parte del recurrente del local litigioso no fue puesta en su momento, en conocimiento ni del Ayuntamiento ni de la Sala de instancia, sino también que el transmitente continuó como parte interesada en las actuaciones, hasta el punto de recurrir en apelación la Sentencia dictada por la extinta Audiencia Territorial de Barcelona, de fecha 29 de noviembre de 1983 , que confirmó el acuerdo de demolición. Dejando, incluso, al margen tan peculiar situación, es lo cierto que esta Sala tiene declarado -así en Sentencias de 7 de octubre de 1980 , 27 de febrero de 1981 y 10 de mayo de 1990 - que el efecto subrogatorio que establece el art. 88 de la Ley del Suelo "no requiere la previa inscripción en el Registro de la Propiedad Inmobiliaria, porque el art. 34 de la Ley Hipotecaria , salvo los casos en que así lo disponga una norma legal y expresa, no alcanzan a las limitaciones y deberes instituidos en las Leyes Regulatoras de la Ordenación Urbana y Régimen del Suelo o impuestas en actos de ejecución de sus preceptos, y tal doctrina debe mantenerse a pesar de las críticas que se han formulado contra el mencionado art. 88 en el sentido de estimarlo atentatorio a los principios de publicidad y seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, porque, frente a ellas, debe tenerse presente que, además de no consentir otra interpretación los claros términos de dicho precepto, el mismo Texto Refundido establece en su art. 55 un sistema de publicidad urbanística que permite a todo ciudadano obtener conocimiento del régimen urbanístico a que esté sometido el edificio, o parte de él, que pretenda adquirir, y en tal sentido el recurrente no puede trasladar al orden jurídico administrativo la frustración de que sus proyectos adquisitivos se produzca a consecuencia de su negligencia informativa o de la falta de advertencia del vendedor contra el cual siempre podrá ejercitar las acciones civiles que le correspondan".

Cuarto: En el mismo sentido, y en relación ya en concreto con supuestos de ordenes de demolición para la restauración el orden urbanístico perturbado, se pronuncian las Sentencias de esta Sala de 2 y 8 de noviembre de 1990 . En esta última se declara que "nuestro ordenamiento jurídico mantiene la titularidad privada del suelo pero con una determinación pública del contenido del derecho de propiedad, de suerte que las facultades que lo integran las atribuye la ordenación urbanística en los términos que ésta establece - arts. 76 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 2.º de la Ley 8/1990 de 25 de junio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo-", por ello, y en cuanto a dichas facultades, "el cambio de propietario debe resultar intrascendente y



el adquirente ha de quedar subrogado en la posición jurídica del transmitente - art. 88 del Texto Refundido de la Ley del Suelo -, sin que para ello pueda ser obstáculo la protección derivada del Registro de la Propiedad - arts. 13 y 34 de la Ley Hipotecaria ".

Quinto: La fe pública registral, en definitiva, protege al tercer adquirente de las limitaciones voluntarias, no así de las instituidas por Ley o, como ocurre en el presente caso, de las impuestas, en virtud de la misma, por los actos de ejecución de sus preceptos que, en cuanto afectan al interés general, gozan de una publicidad que trasciende a la del Registro de la Propiedad, de suerte que en los supuestos de enajenación de fincas el adquirente queda subrogado en el lugar y puesto del transmitente no sólo en cuanto a aquellas limitaciones impuestas por la Ley o derivadas de la misma, sino también en cuanto a los compromisos y obligaciones asumidos por éste con la Administración Pública, sin perjuicio, claro está, de las facultades resolutorias e indemnizatorias que a aquél reconoce el art. 62 del Texto Refundido de la Ley del Suelo .

Sexto: Habiéndolo entendido así la sentencia de instancia, obligado resulta desestimar el presente recurso de apelación, sin expresa imposición de costas - art. 131 de la Ley Jurisdiccional .

Vistos los artículos que se citan y los demás de general aplicación.

FALLAMOS:

Que con desestimación del recurso de apelación deducido por el Procurador don Pedro Rodríguez Rodríguez, en nombre y representación de don Luis Manuel , contra la Sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, de 13 de junio de 1990, dictada en los autos -núm. 889 de 1988 - de los que dimana el presente rollo, debemos confirmar y confirmamos la indicada sentencia, sin hacer especial declaración en cuanto a costas.

ASI por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.- Francisco Javier Delgado Barrio.-Juan García Ramos Iturralde.-Mariano de Oro Pulido López.-Rubricados.

Publicación: Leída y publicada fue la anterior sentencia por el Excmo. Sr. don Mariano de Oro Pulido López Magistrado Ponente; de lo que como Secretaria, certifico.-María Fernández.-Rubricado.