

III. Otras disposiciones

CONSEJO GENERAL DEL PODER JUDICIAL

10715 *ACUERDO de 30 de mayo de 2006, de la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, por el que se ordena hacer público el Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, relativo a la modificación de las normas de reparto de los Juzgados del orden jurisdiccional contencioso-administrativo.*

La Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, en su reunión de 30 de mayo de 2006, acordó hacer público el Acuerdo de la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su reunión del día 24 de abril de 2006, en el que se aprueba la propuesta de la Junta Sectorial de Jueces de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, celebrada el 17 de marzo de 2006, relativa a la aprobación de la modificación de las normas de reparto de los Juzgados del mencionado orden jurisdiccional, del siguiente tenor literal:

«Norma tercera, párrafo tercero, inciso segundo: Los asuntos urgentes a que se refiere el presente párrafo presentados a registro entre las 14 y 15 horas de cada día hábil se turnarán a un mimo juzgado con periodicidad semanal, de acuerdo con el orden correlativo que se establezca por acuerdo de la junta de jueces de lo contencioso-administrativo de Madrid. El Magistrado titular del juzgado al que corresponda cada semana la asignación y el conocimiento de dichos asuntos urgentes, podrá sustituir a los titulares de los restantes juzgados a efectos exclusivamente de la resolución de los mismos, cuando se hayan repartido a los restantes juzgados por asignación directa, al amparo de la norma quinta de reparto o como escrito dirigido a un procedimiento del que ya estén conociendo.

El precitado acuerdo comenzará a regir desde su aprobación por la Sala de Gobierno del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, comenzándose la asignación directa de asuntos que prevé dicha norma por el juzgado al que correspondiese dicha asignación en la semana en que el acuerdo fuese aprobado por la Sala de Gobierno, de acuerdo con el turno en la actualidad vigente. Intercalándose el Juzgado número 27 entre los Juzgados números 13 y 14, conforme a lo acordado en el punto 1.º del acta de la junta de jueces de lo contencioso-administrativo de 4 de febrero de 2005.»

Madrid, 30 de mayo de 2006.—El Presidente del Consejo General del Poder Judicial, Francisco José Hernando Santiago.

MINISTERIO DE JUSTICIA

10716 *RESOLUCIÓN de 21 de marzo de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Canet de Mar, don Miguel Roca Bermúdez de Castro, contra la negativa del registrador de la propiedad de Pineda de Mar, a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva concluida.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Canet de Mar, don Miguel Roca Bermúdez de Castro, contra la negativa del Registrador de la Propie-

dad de Pineda de Mar, don Antonio García Conesa, a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva concluida.

Hechos

I

Por escritura autorizada ante el Notario de Canet de Mar, don Miguel Roca Bermúdez de Castro, el día 1 de diciembre de 2004, número 2183 de protocolo don A.P.R. y doña A.A.C. declararon la obra nueva respecto de una planta alta (la segunda) en un edificio de planta baja y dos plantas altas que registralmente tan sólo tenía reflejada la planta baja y primera. En la citada escritura se incorpora certificado de Arquitecto cuya firma se legitima en el que se recoge una descripción de la ampliación de la obra nueva coincidente con la de la escritura y se expresa que la antigüedad de la obra es superior a los seis años.

II

El día 1 de diciembre de 2005 se presentó, por telefax, la escritura en el Registro de la Propiedad de Pineda de Mar, causó el asiento 2397, número de entrada 12305 y fue calificada negativamente por observarse los defectos siguientes: «Registro de la Propiedad de Pineda de Mar entrada n.º 12305 del año 01/12/2003 Asiento N.º 2397 Presentado 01/12/2003. Por la presente le notifico Nota de calificación del documento que más abajo se dirá, a los efectos previstos en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria:

Hechos: Se declara la ampliación de obra nueva terminada sobre una casa sita en término de Pineda de Mar, barrio de Poble Nou, calle Ponent, número veintiséis.

Fundamentos de Derecho: Calificado al día de hoy se ha observado que sería necesario acreditar mediante Certificado municipal o certificado visado del señor Arquitecto con refrendo municipal, de que están prescritas las medidas de garantía de esta obra declarada o bien acompañar licencia de primera ocupación de la planta segunda, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 52 c) del RD 1093/97, 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. Pineda del Mar a trece de enero del año dos mil cuatro. El Registrador. Firma ilegible».

III

La citada calificación negativa de fecha 13 de enero de 2004, fue notificada al Notario autorizante de la escritura, por telefax el día 16 de enero de 2004, quien interpuso recurso gubernativo el día 19 de marzo de 2004. En dicho recurso alegó: 1.º Que no mediando convenio sobre notificación por fax, el notario no ha sido notificado en ninguna de las formas previstas por la norma de procedimiento administrativo ni en la específica electrónica prevista en la Disp. Trans. 20a de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre. Ello no obstante, se da por notificado de su contenido, en aras de la economía del procedimiento. 2.º Que se basa en el mismo artículo de la nota de calificación: el artículo 52 (y no sólo el apartado c) del RD 1093/97 de 4 de julio. En dicho artículo se exige la concurrencia de estos tres requisitos: a) Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. b) Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación. El Notario autorizante de la escritura

entiende que el artículo 52 c), apoyo jurídico expreso citado en la nota de calificación, ha sido cumplido, pues la nota de información continuada que se incorporó a la escritura ilustra claramente sobre la inexistencia de expediente de disciplina urbanística incoado contra la finca cuya declaración de obra nueva se pretende inscribir. Dado que dicha nota estaba vigente al momento del otorgamiento de la escritura, si algún expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión hubiere accedido al Registro antes del otorgamiento, el Notario debería haber sido notificado del hecho para paralizar inmediatamente el otorgamiento. Así pues, si el Notario, al momento del otorgamiento actuó con la máxima cautela que se puede observar en cumplimiento del apartado c) del artículo 52, mediante la petición de nota de información registral continuada, y si, con posterioridad no ha accedido al Registro un expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión, parece que se ha dado un cumplimiento, pluscuamperfecto al citado apartado c) el artículo 52. 3.º Que los procedimientos de subsanación que sugiere el Registrador «acreditar mediante certificado municipal o certificado visado del señor Arquitecto con refrendo municipal, de que están prescritas las medidas de garantía de esta obra declarada o bien acompañar licencia de primera ocupación de la planta segunda», parecen hacer referencia (aunque no se citen expresamente) a los dos primeros apartados a) y b) del mismo artículo 52. 4.º Que dado que, entre los varios procedimientos previstos por este artículo, el Notario autorizante utilizó uno, el de la «certificación técnica» consistente en una descripción coincidente con la del título resulta que se han cumplido, y a rajatabla, todas las prescripciones del artículo 52 de constante referencia, y por lo tanto la declaración de obra nueva, debería haber tenido acceso al Registro. 4.º Que la nota de calificación exige un «plus»: «el refrendo municipal» para la certificación técnica. En ningún lugar del artículo 52 se impone ese requisito añadido del refrendo municipal para las certificaciones técnicas. Se podrá discutir «lege ferenda» sobre la conveniencia de su exigibilidad, pero de lo que no cabe duda es que «lege data» no cabe imponer su exigencia. El criterio seguido por el registrador trasluce una clara desconfianza hacia el técnico certificador, lo cual contrasta sobremedida con la relevancia que se le da en las propias normas complementarias al reglamento y que queda patente ya en la propia exposición de motivos. Ello no es más que el trasunto notarial y registral de la trascendencia que le otorga en la dirección de la obra toda la normativa sobre construcción, y la otra cara de esta moneda es la enorme responsabilidad que asume por la misma. Aún siendo desconfiado respecto del certificado del técnico (cosa que ni por asomo hace ni puede hacer la norma positiva), no debe olvidarse que se exige (y éste si lo exige la norma positiva) un requisito más que es el del apartado c) del artículo 52, es decir, que no conste en el propio Registro haberse incoado expediente de disciplina urbanística. 5. Que parece desmedido y gravoso añadir a un procedimiento previsto individualizadamente en la norma (el de la certificación técnica) los requisitos de otro (la certificación municipal), pues siendo así, no tiene sentido que la norma prevea el primero, basta con el segundo; no tiene sentido prever sistemas alternativos cuando uno se convierte en puro trámite previo del pretendidamente alternativo.

IV

Con fecha 29 de marzo de 2004 el Registrador de la Propiedad de Pineda del Mar emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 50 y 52 del Real Decreto por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la necesidad, para inscribir la ampliación de obra nueva, de que al certificado del técnico que acredite la antigüedad de la obra, se acompañe un certificado municipal o un certificado visado del arquitecto con refrendo municipal por virtud de los cuales se acredite que están prescritas las medidas de garantía de esta obra declarada o bien la licencia de primera ocupación de la planta que constituye la obra ampliada.

2. Ni el artículo 52, letra c) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, mencionado por el Registrador en su nota de calificación, ni ninguna otra norma que pudiera ser aplicable al caso exige, para la inscripción de la ampliación de la obra nueva que contiene el título presentado, ninguno de los complementos a los que hace referencia el Registrador. Otra cosa sería si pudiera entenderse que el visado al que hace referencia la calificación del Registrador se refiere a la necesidad, exigida por el artículo 50.3 de las citadas normas, de que, cuando se trate de técnico que no ha firmado la obra ni la ha dirigido, se acompañe certificación de su colegio profesional respectivo que acredite que tiene facultades suficientes. Dado que los términos en

los que se expresa la nota no consienten hacer tal interpretación, el defecto, tal y como ha sido planteado, no puede ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

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, 21 de marzo de 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

10717 RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Construcciones Roca, S. L., frente a la negativa del registrador de la propiedad interino de Torrelaguna a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso interpuesto por doña Paloma de la Roca Ranz, como administradora solidaria de la sociedad «Construcciones Roca, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Torrelaguna, don Alejandro Forero San Martín, a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

En escritura que autorizó el notario de Aranjuez don Francisco Calderón Álvarez el 11 de abril de 2003, la sociedad «Construcciones Roca, S. L.» procedió a segregar de una finca matriz tres parcelas, con base en la licencia de segregación obtenida por silencio administrativo, al haberse solicitado dicha licencia el 18 de diciembre de 2001 y no haberse resuelto el expediente dentro de plazo.

En dicha escritura se expresa lo siguiente:

1.º Que la mencionada sociedad es propietaria de la parcela de terreno en Buitrago de Lozoya, que se describe.

2.º Que sobre esa parcela se encuentran edificadas tres viviendas unifamiliares aisladas, en los números 35, 37 y 45 de la Avenida del Río Lozoya, la última de las cuales tiene una pista de tenis. Estas viviendas se describen, señalando en cada una de ellas tanto la superficie ocupada por la edificación como la dedicada a jardín y —en la tercera— pista de tenis, coincidente con la que figura en la escritura de declaración de obra nueva que a continuación se reseña.

3.º Que lo edificado fue objeto de escritura de declaración de obra nueva otorgada el 30 de diciembre de 1985 ante el Notario de Madrid don Juan Manuel de la Fuente —«sic»— Menéndez con número 2883 de protocolo.

4.º Que dicha sociedad solicitó el 18 de diciembre de 2001 licencia municipal de segregación de las mencionadas fincas (en dicha solicitud, que contiene un sello de tinta del Ayuntamiento, así como la fecha indicada, y es testimoniada en la escritura, se expresa que la licencia objeto de la misma es para poder realizar la segregación de «las fincas números 35, 37 y 45 de la Avenida del Río Lozoya», «para lo cual se adjunta la Declaración de Obra Nueva»).

5.º Que con fecha 16 de mayo de 2002, la referida sociedad recibió un informe emitido por el Arquitecto municipal del que se obtiene testimonio que se incorpora a dicha escritura (Este testimonio contiene, además, escrito del Ayuntamiento, con fecha de salida de 17 de mayo de 2002, con el siguiente texto: «En contestación a sus escritos de fecha entrada en este Ayuntamiento 19 de diciembre de 2001, 1 de febrero y 15 de abril de 2002, por los que solicitaba licencia de segregación de las parcelas sitas en P.º Río Lozoya núms. 35, 37 y 45 de esta localidad, adjunto le remito copia del informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 9 del presente mes. En Buitrago de Lozoya, a 16 de mayo de 2002. El Alcalde. Fdo.: José Ignacio Martín Meseguer». En dicho informe, que se refiere únicamente a los escritos de 19 de diciembre de 2001 y 1 de febrero de 2002, constan, entre otros, los siguientes extremos: a) Que el 25 de junio de 1981 se concedió licencia de obras de determinadas viviendas unifamiliares en base al planeamiento vigente en esa fecha —Normas Subsidiarias de 1976—; b) Que de acuerdo con el planeamiento vigente —la Revisión de Normas aprobada en 1991— la edificación existente está en condición de fuera de ordenación por incumplir las condiciones de retranqueos mínimos establecidos en la ordenanza asignada; c) Que, respecto de la segregación de las viviendas correspondientes a los números 35, 37 y 45 de la Avda. del Río Lozoya, «no existe ningún inconveniente en seguir el criterio que viene aplicando el Ayuntamiento de facilitar el uso de las edificaciones que, aún estando fuera de ordenación,