

MINISTERIO DE JUSTICIA

19947 RESOLUCION de 17 de junio de 1993, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Castellet, don Juan Bosch Badía contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Terrassa a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de San Vicente de Castellet, don Juan Bosch Badía contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Terrassa a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El día 5 de septiembre de 1990, mediante escritura pública otorgada ante don Juan Bosch Badía, Notario de San Vicente de Castellet, complementada por acta de manifestación de fecha 13 de diciembre de 1991, los consortes don Francisco Javier García Niño y doña Rosa Navarro Serra, procedieron a declarar obra nueva sobre una finca de su propiedad sita en Rubí, calle Ximelis, número 6, consistente en una planta baja y piso, construido, contando como fecha de construcción de la planta baja el año 1963 y la de la planta piso ser de reciente construcción y no habiendo antecedentes de haberse realizado con licencia incoándose expediente de disciplina urbanística según se acredita mediante Decreto de la Alcaldía de 4 de febrero de 1991 que consta en el acta citada, en la que también se manifiesta que estaba totalmente terminado antes de entrar en vigor la presente Ley de Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo.

II

Presentados ambos documentos en el Registro de la Propiedad número 2 de Terrassa, fueron calificados de la siguiente forma: «Aportado al precedente documento acta de manifestaciones en la que se incorpora Decreto de la Alcaldía de Rubí denegatorio de la legalización de la obra nueva declarada y de incoación de expediente disciplinario urbanístico; no se practica la inscripción de la declaración de obra nueva, solicitada como un todo, por lo expuesto, ya que en cuanto a la planta baja que se dice construida en 1963 no se menciona en el certificado estar construida conforme a la legalidad urbanística vigente en su día y/o demás pronunciamientos que establece la disposición transitoria sexta de la Ley de Reforma de Régimen Urbanístico, y, en cuanto a la planta piso, además de la denegación de la legalización por la Alcaldía, tampoco se acredita su construcción anterior a la entrada en vigor de la Ley, lo que determinaría, en su caso, su sujeción al artículo 25 de la expresada Ley.

Terrassa, 3 de febrero de 1992.—El Registrador, José Jesús Carrión Alonso.

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que el problema planteado por la aplicación del artículo 25 de la Ley de Reforma de Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, debe circunscribirse a si dicha Ley es aplicable a las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la misma, pero que se documenten con posterioridad a dicha entrada en vigor, y se considera que la solución debe ser la no aplicación del citado artículo 25, en virtud de lo siguiente: 1.º El carácter irretroactivo de las leyes que viene sancionado en el artículo 2, párrafo 3.º del Código Civil. 2.º Que de admitirse la tesis contraria se estaría contraviniendo el artículo 9 de la Constitución Española, en su apartado tercero. 3.º Que al quedar suprimida la disposición transitoria octava de la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, por nota aclaratoria publicada en el «Boletín Oficial del Estado», el día 4 de agosto de 1990, debe llegarse a la conclusión de que pueden otorgarse escrituras de obra nueva, siempre que la misma se halle terminada en el momento de la entrada en vigor de dicha Ley. 4.º Que, como norma de derecho comparado, la vigente Ley de Habitaje de Cataluña determina claramente que los requisitos de la misma son aplicables a las escrituras que se otorguen a partir de

la entrada en vigor de la presente Ley, salvo que se acredite que se trata de edificaciones que tengan más de cuatro años de antigüedad, y 5.º Que en virtud de lo establecido en el artículo 3.º 1, del Código Civil, la realidad social de nuestro país es que se ha edificado sin tener en cuenta las normas urbanísticas existentes, pero la finalidad de la presente Ley no ha sido impedir que puedan declararse obras nuevas ya existentes, sino evitar que pueda perpetuarse una situación de desarreglo urbanístico. Que debe tenerse en cuenta que la Administración provincial y local, en la mayoría de los casos, viene cobrando impuestos sobre bienes inmuebles urbanos, no sólo por el solar sino también por las edificaciones que se encuentran en los mismos, lo cual implica un reconocimiento tácito de la existencia de dichas edificaciones.

IV

El Registrador, en defensa de su nota, informó: 1.º Que la primera consideración que se desprende de la lectura del recurso es la incongruencia entre el contenido de la nota calificadora y el enfoque que el Notario recurrente da al asunto, que determina que la solución debe ser la no aplicación del artículo 25 de la Ley de Reforma del Suelo, cuando se trate de edificaciones ya existentes en el momento de la entrada en vigor de la Ley, como ocurre en el caso que se estudia aunque se otorgue la escritura con posterioridad a la entrada en vigor. Que se considera que, en tal caso, no es aplicable el citado artículo 25 sino la disposición transitoria sexta, pero es necesario justificar por los medios oportunos la existencia de dicha edificación y en el presente caso, sólo se acredita la preexistencia de la planta baja, y no de la alta. Que la cuestión no es la retroactividad sino la transitoriedad. Que en caso de considerarse la inconstitucionalidad de cualquier disposición por el recurrente, lo procedente es acudir al Tribunal Constitucional interponiendo el correspondiente recurso. Que la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 4 de febrero de 1991, confirmada por la de 28 de abril de 1992, ha deslindado claramente el campo de aplicación de ambos artículos y la necesidad de justificar los presupuestos de hecho o los de derecho, y en el caso que se contempla, respecto a la planta piso, resulta que el Ayuntamiento no sólo no declara su adecuación a la ordenación urbanística vigente, sino que expresa no haberse ejecutado con licencia, ser de reciente construcción y, además, incoa expediente de disciplina urbanística. 2.º Que en lo que se refiere a la suprimida disposición transitoria octava, su supresión obedeció seguramente a la contradicción que su inclusión hubiese supuesto respecto a la disposición transitoria sexta. Que una vez suprimida dicha disposición transitoria octava la cuestión es clara: A las obras posteriores a la entrada en vigor de la Ley se les aplica el artículo 25.2 y a las anteriores la disposición transitoria sexta. Que en cuanto a la disposición transitoria segunda de la Ley de la Vivienda, en Cataluña, supone una cierta dulcificación del régimen previsto en la disposición transitoria sexta, pero no una diferencia sustancial, cuando se acredita esa antigüedad de más de cuatro años. En todo caso, esta norma no es aplicable en este punto, pues el Decreto de 24 de diciembre de 1991 número 282/1991, del Departamento de Política Territorial y Obras Públicas se remite a la legislación estatal. Que en conclusión cabe decir: 1.º Que el interesado no ha acreditado la fecha de construcción del piso segundo. 2.º Que de ser anterior a la vigencia de la Ley la construcción, no sólo no ha acreditado los extremos requeridos por la disposición transitoria sexta e interpretados por las Resoluciones citadas, sino que existe una Resolución de la Alcaldía denegatoria de la legalización de la obra e incoadora de su expediente de disciplina urbanística, y 3.º Que, al declararse la obra nueva como un todo, si bien la planta baja inicialmente hubiese quedado amparada, por su antigüedad, por la disposición transitoria sexta, la existencia posterior de un piso que modifique la estructura y volumen de la casa y no reúne los requisitos legales impide practicar la inscripción de la misma.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña confirmó la nota del Registrador, basándose en los mismos fundamentos de derecho alegados por éste.

VI

El Notario recurrente apeló el Auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: I. Que en el acta de manifestaciones que se acompaña a la escritura de declaración de obra nueva se desprende que ésta se ha realizado con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Reforma Urbanística; II. Que la disposición transitoria sexta no puede ser aplicada a este supuesto por ser un precepto de contenido exclusivamente patrimonial y no formal, y III. Que los requisitos del artículo 25.2 de la Ley de Reforma Urbanística no pueden exigirse al presente

caso por estar la obra terminada con anterioridad a la entrada en vigor de la citada Ley.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 11, 25, 27, disposición adicional décima tercera y disposición transitoria sexta de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; 176 y 185 de la Ley del Suelo (texto refundido de 9 de abril de 1976); 24 de la Ley de Cataluña 9/1981, de 18 de noviembre, sobre protección de la legalidad urbanística y la Resolución de 4 de febrero de 1992.

1. Pretende el recurrente la inscripción de la declaración de una obra nueva consistente en una edificación de dos plantas, cuyas circunstancias concretas son las siguientes: Los otorgantes de la escritura manifiestan, en un acta complementaria, que la planta baja fue construida en el año 1963 y el piso superior en el año 1989; según certificación del Ayuntamiento correspondiente, de fecha 4 de febrero de 1991, la planta baja fue construida en 1963, mientras que el piso superior es de «reciente construcción» y respecto del mismo, se añade, no existen antecedentes de que se haya ejecutado con licencia, por lo que se procede a la incoación del oportuno expediente de disciplina urbanística.

2. La cuestión consiste, por tanto, en decidir si la nueva regulación contenida en la legislación urbanística (artículo 25 de la Ley 8/1990, actual artículo 37 del texto refundido de 26 de junio de 1992), es aplicable a las escrituras de obra nueva que se refieren a construcciones realizadas antes de la entrada en vigor de la misma, pero que se formalizan con posterioridad. A este respecto y como ya señalara la Resolución de 4 de febrero de 1992, ha de afirmarse que la valoración del contenido del artículo 25 de la Ley 8/1990, en conexión con el resto del articulado de este texto legal, revela de modo ostensible que se están contemplando primordialmente aquellas declaraciones de obra nueva referidas a edificaciones realizadas bajo el nuevo régimen urbanístico; efectivamente, por cuanto se proclama la adquisición sucesiva de las facultades que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria (vid. artículo 11 de esta Ley), y se exige la oportuna licencia ajustada a la legalidad urbanística, para la incorporación al patrimonio del titular de las edificaciones realizadas (artículos 11, 4.º, 25, 1.º y 27 de esta Ley), adquiere pleno significado la subordinación de la constatación tabular de las nuevas edificaciones a la previa justificación del otorgamiento de la oportuna licencia de edificación y a la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de obra conforme al proyecto aprobado. Ahora bien, tratándose de obras concluidas bajo la vigencia de la legislación anterior que, por efecto del juego automático del Instituto Civil de la posesión, a medida que se realizaron, pasaron sin más a formar parte integrante del dominio del suelo (si bien, si la edificación se hacía con infracciones urbanísticas, podía haber lugar a medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y, entre ellas, a la demolición de lo edificado), no es el artículo 25 de la Ley 8/1990, el que resulta aplicable para regular su acceso al Registro, sino la disposición transitoria sexta que establece que tales edificaciones «se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular», aunque no se hayan realizado de conformidad con la ordenación urbanística entonces aplicable si respecto de ellas «ya no procede actuar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición».

Así pues y conforme a dicha disposición transitoria sexta, para la inscripción de esas edificaciones, y una vez que se acredite suficientemente (certificación urbanística administrativa, certificación de los antecedentes que obran en el Colegio profesional, certificación fiscal, etc.) que a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, preexistía la edificación (en los términos con que se describe en la escritura la declaración de obra nueva) debe bastar con justificar alternativamente: a) Que esa edificación ha sido realizada de conformidad con la legislación urbanística entonces aplicable. b) Que, en cualquier caso, ya no son procedentes medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. El extremo a) puede acreditarse por resolución administrativa competente o del modo hoy previsto en el artículo 25.2 de la Ley 8/1990. El extremo b) requiere la acreditación de que la edificación ha sido terminada hace más de cuatro años (vid. los artículos 185 de la Ley del Suelo y 9.º del Real Decreto-ley de 16 de octubre de 1981) siempre que no conste en el Registro de la Propiedad, como es obligado (cfr. disposición adicional 10.3 de la Ley 8/1990), la incoación del expediente de disciplina urbanística.

4. Para este supuesto, resulta claro que ninguna de las posibilidades alternativas se cumplen, ya que no queda justificado ni que se trata de una edificación realizada de acuerdo con la legalidad urbanística, ni tampoco que, al menos, ya no es posible el adoptar medidas de disciplina por consecuencia de las ilegalidades producidas. Muy al contrario, según los particulares, la edificación del piso superior se ha realizado en el año

1989, es decir, solamente un año antes del otorgamiento de la escritura, y según dice el Ayuntamiento, no es que no procedan medidas de disciplina urbanística, sino que se ha comunicado a los interesados la apertura del correspondiente expediente por haberse ejecutado la obra sin licencia.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el Auto apelado y la nota del Registrador.

Madrid, 17 de junio de 1993.—El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

19948 *RESOLUCION de 6 de julio de 1993 por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Tercera) de la Audiencia Nacional de Madrid, dictada en el recurso número 03/0000151/1993, interpuesto por don Alfredo Valdés Esteban.*

Visto por la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Tercera) de la Audiencia Nacional de Madrid, el recurso número 03/0000151/1993, interpuesto por don Alfredo Valdés Esteban, contra resolución del Ministerio de Justicia de 4 de agosto de 1989, desestimatoria de recurso de reposición contra resolución de 2 de febrero de 1989, por la que se dispone su cese en el puesto de trabajo, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Tercera) de la Audiencia Nacional de Madrid, ha dictado sentencia de 18 de mayo de 1993, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Primero.—Que desestimamos el presente recurso interpuesto por don Alfredo Valdés Esteban, contra las resoluciones de 2 de febrero y 4 de agosto de 1989, del Ministerio de Justicia, descritas en el primero de los antecedentes de hecho, por considerarlas ajustadas al ordenamiento jurídico, declarando su confirmación.

Segundo.—No hacemos una expresa condena en costas.»

En su virtud, esta Secretaría General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 6 de julio de 1993.—El Secretario general de Asuntos Penitenciarios, P. V. (Orden de 28 de abril de 1993), el Director general de Administración Penitenciaria, Pedro Pablo Mansilla Izquierdo.

19949 *RESOLUCION de 7 de julio de 1993, de la Secretaría General de Asuntos Penitenciarios, por la que se dispone el cumplimiento de la sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda), del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con sede en Valencia, dictada en el recurso número 1378/1991, interpuesto por doña Angeles Mena Polo.*

Visto por la Sala de lo Contencioso-administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con sede en Valencia, el recurso número 1378/1991, interpuesto por doña Angeles Mena Polo, contra la presunta desestimación del recurso de reposición formulado contra el Acuerdo del Secretario general de Asuntos Penitenciarios de 16 de mayo de 1991, por el que fue destinada en comisión de servicios al Centro penitenciario de Valencia II, la citada Sala de lo Contencioso-Administrativo (Sección Segunda) del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, con sede en Valencia, ha dictado sentencia de 2 de junio de 1993, cuya parte dispositiva dice así:

«Fallamos: Rechazamos la causa de inadmisibilidad postulada por la Administración demandada. Estimamos el recurso interpuesto por doña Angeles Mena Polo contra la presunta desestimación del recurso de reposición deducido contra el acuerdo del Secretario de Asuntos Penitenciarios de 16 de mayo de 1991, que declaramos contrario a derecho y anulamos, dejándolo sin efecto, sin hacer expresa imposición de costas.»

En su virtud, esta Secretaría General, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 103 y siguientes de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, ha dispuesto se cumpla en sus propios términos la expresada sentencia.

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 7 de julio de 1993.—El Secretario General de Asuntos Penitenciarios, P. V. (Orden de 28 de abril de 1993), el Director general de Administración Penitenciaria, Pedro Pablo Mansilla Izquierdo.