

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19125 *Resolución de 14 de noviembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Teguiise a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don M.H.E. y doña K.M.M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Teguiise, don Javier Regúlez Luzardo, a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 27 de noviembre de 2009 ante el notario de Arrecife, don Celestino Mendizábal Gabriel, con el número 2.484 de su protocolo, doña K. M. M declara una obra nueva sobre una finca.

II

Dicha escritura fue presentada el día 24 de mayo de 2011 en el Registro de la Propiedad de Teguiise, causando el asiento 657 del Diario 177, siendo calificada negativamente el día 11 de junio de 2011 con la siguiente nota: «Hechos: Por el antedicho documento, doña K.M.M. declara la obra nueva de una edificación sobre la finca rústica situada en donde denominan Jable de la Peña del Hurón. Se testimonia en el documento presentado una certificación expedida por la Arquitecto doña S.L.H.F., el día dos de noviembre de dos mil nueve, haciendo constar que la edificación descrita fue terminada hace más de diez años. Se acompañan además los siguientes documentos: a) Sentencia dictada por el Juzgado de Lo Contencioso Administrativo, n.º 2 de Las Palmas de Gran Canaria; b) escrito firmado por el Alcalde de Haría el día 15 de abril de 2011; y c) Comunicación sobre archivo de expediente por parte de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, expedida por la Jefa del Servicio de Restablecimiento de la Realidad Física alterada, doña T.A.P., el día veintisiete de enero de dos mil once. Fundamentos de Derecho: Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes, y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución: El documento calificado adolece del siguiente defecto/s que se estima/n subsanable/s: No quedar acreditada la legalidad urbanística de la obra que se declara, toda vez que no puede entenderse acreditado que haya transcurrido el plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción en que hubiera podido incurrir el edificante (art. 52 RD 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). Téngase en cuenta que se está declarando una obra nueva sobre suelo rústico, sin acreditarse que dicho terreno no se encuentra dentro de los comprendidos en la letra a) del artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, para los cuales no se puede aplicar la limitación temporal para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado, a que se

refiere el artículo 180 de dicho Decreto Legislativo. Artículo 180 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Plazo para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado: 1. La Administración sólo podrá adoptar válidamente las medidas cautelares y definitivas de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico perturbado mientras los actos y usos estén en curso de ejecución y dentro de los cuatro años siguientes a la completa y total terminación de las obras o el cese en el uso. 2. La limitación temporal del número anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos: b) Los de construcción, edificación o uso del suelo y subsuelo, cuando hayan sido ejecutados o realizados: 1) Sin licencia urbanística y, en su caso, calificación territorial previa o contraviniendo las determinaciones de ellas, cuando una y otra sean preceptivas, sobre cualquiera de las categorías de suelo rústico establecidas en el apartado a) del artículo 55 de este Texto. Artículo 55 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias. Suelo rústico: categorías. Dentro del suelo que se clasifique como rústico el planeamiento, de conformidad y en aplicación de los criterios que se fijen reglamentariamente, establecerá todas o algunas de las siguientes categorías: a) Cuando en los terrenos se hallen presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental: 1) Suelo rústico de protección natural, para la preservación de valores naturales o ecológicos. 2) Suelo rústico de protección paisajística, para la conservación del valor paisajístico, natural o antropizado, y de las características fisiográficas de los terrenos. 3) Suelo rústico de protección cultural, para la preservación de yacimientos arqueológicos y de edificios, conjuntos o infraestructuras de valor histórico, artístico o etnográfico así como su entorno inmediato. 4) Suelo rústico de protección de entornos, para la preservación de perspectivas o procesos ecológicos, diferenciando los entornos de Espacios Naturales Protegidos, de núcleos de población y de itinerarios. 5) Suelo rústico de protección costera, para la ordenación del dominio público marítimo terrestre y de las zonas de servidumbre de tránsito y protección cuando no sean clasificados como urbano o urbanizable. La adscripción a esta categoría específica será compatible con cualquiera otra de las enumeradas en este artículo. El Real Decreto 1.093/97, 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, establece en su artículo 52, que podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos: a) Que se apruebe 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 se anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Acuerdo: En su virtud, se suspende la inscripción del documento objeto de la presente calificación (...) Teguisse, once de junio del año dos mil once. El registrador (firma ilegible)».

La calificación fue notificada al notario autorizante el día 16 de junio de 2011 y al presentante el día 25 de julio de 2011.

III

Don M.H.E. y doña K.M.M. interponen recurso mediante escrito de fecha 12 de agosto de 2011, que tiene acceso al Registro el día 19 de agosto de 2011, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho: Primero.—La edificación es anterior al año 1989 ya que es ese año cuando la Consejería de Política Territorial del Gobierno de Canarias inicia expediente contra la construcción, que hoy se declara, por estar construida en suelo rústico. Esto queda acreditado con la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Las Palmas de Gran Canaria, que previamente se ha

presentado en el Registro de Teguiise, y que ha sido dictada favorablemente a los intereses de los recurrentes, contra la construcción que hoy se discute, en el año 2005; Segundo.—En el apartado segundo de los fundamentos jurídicos de la citada sentencia se deja bien claro que la normativa aplicable a este supuesto en concreto es el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, y no el Decreto Legislativo del año 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, como el registrador establece en su calificación. Establece la sentencia que, el plazo que rige para la demolición del inmueble para el caso de que no fuera legalizable, no es el de cuatro años para la caducidad del procedimiento, sino un mes desde que se ha dictado la orden de demolición. Se señala cómo en la referida sentencia se declaran incumplidos todos los plazos y, por tanto, caduco el procedimiento administrativo; Tercero.—El 28 de enero de 2011 recibieron los recurrentes, de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural (órgano que tiene atribuida las competencias urbanísticas en la Comunidad Autónoma de las Canarias), comunicado, a petición de aquéllos, del archivo definitivo de las actuaciones instruidas a cabo por la construcción del inmueble en suelo rústico, todo ello amparado en la sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Las Palmas de Gran Canaria, de fecha 31 de octubre de 2005; y, Cuarto.—El artículo 62.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sanciona con nulidad de pleno derecho las normas que establezcan la retroactividad de disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales. Al contrario, por tanto, nada impide la inclusión en el derecho positivo de normas que consagren expresamente la retroactividad de disposiciones sancionadoras favorables al presunto infractor.

IV

El registrador emitió su informe el día 29 de agosto de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 55 y 180 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias; 45, 46 y 52 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; y las Resoluciones de esta Dirección General de 3 de noviembre de 1995, 21 de octubre de 2000, 24 de julio de 2001, 3 de enero de 2002, 17 de febrero de 2005, 4 de mayo de 2006, 10 de junio de 2009 y 11 de abril de 2011.

1. Es objeto de este recurso la decisión de la registradora de la Propiedad de Teguiise de no practicar una inscripción de declaración de obra nueva realizada con mucha anterioridad por no acreditarse que el suelo rústico en el que se declara la obra nueva no está comprendido en el supuesto previsto en el apartado a) artículo del 55 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, ya que de tratarse de terrenos que se encuentren en el supuesto de hecho de la norma, la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística es imprescriptible con arreglo al artículo 180 del citado Decreto Legislativo. Se incorpora a la escritura una certificación expedida con fecha 2 de noviembre de 2009 por una arquitecta en la que después de describir la obra nueva hace constar que «la construcción del inmueble, tras la inspección ocular realizada y cotejada con planimetría y fotografías de vuelo del año 1996, fue terminada hace más de diez años, anterior a la entrada en vigor del 5 de mayo de 2000 de la L.O.E. Ley 38/1999 de 5 de noviembre». El recurrente sostiene que la obra nueva

es anterior al año 1989, tratando de justificar este extremo con una sentencia dictada por el magistrado juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Las Palmas de Gran Canaria contra la Resolución del director de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural de 29 de diciembre de 2003, en el expediente (IU 056/89). Asimismo, se acompaña oficio de la citada Agencia de Protección de Medio Urbano y Natural en la que se hace constar que visto el informe jurídico emitido al efecto y las sentencias favorables al interesado, se ha procedido al archivo definitivo de las actuaciones IU 56/1989 (IU 1989/41) instruidas por la construcción de una vivienda en «Jable del Medio Mala» en el término municipal de Haría.

2. Es doctrina de este Centro Directivo que el Real Decreto 1093/1997 al regular en su artículo 52 la inscripción de obras nuevas terminadas, cuando no se acredite la obtención de licencia y certificación de técnico competente, no hace distinción alguna entre fincas urbanas y rústicas por lo que sus pronunciamientos son exigibles para ambos tipos de fincas sin perjuicio de la exigencia de los especiales requisitos que, para estas últimas, puedan ser de aplicación en virtud de otras disposiciones (cfr. Resolución de 3 de enero de 2002). Entre los requerimientos de dicho precepto destaca, a los efectos de este recurso, la necesidad de acreditar la terminación de la obra en fecha anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiere podido incurrir el edificante. Al respecto es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo que cuando no resulte claramente del título la inexistencia de obstáculos administrativos, no será posible proceder a la inscripción de la declaración de obra nueva, por cuanto su constancia registral podría suponer la protección de una edificación incompatible con el planeamiento. En este sentido la acreditación del transcurso del plazo debe ser tal que excluya la aplicación de la norma sancionadora por prescripción del plazo previsto en la misma (Resoluciones de 21 de octubre de 2000 y 10 de junio de 2009).

3. De la legislación aplicable aparece que la categoría de suelo rústico en Canarias no es uniforme sino que existen hasta trece subcategorías diferentes. En cinco de ellas pueden aparecer presentes valores naturales o culturales precisados de protección ambiental (artículo 55.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo). El artículo 180 del citado Decreto Legislativo establece el carácter imprescriptible de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística en esta clase de terrenos. Los citados artículos 55.a) y 180 tienen su origen en los correlativos artículos 55 y 180 de la Ley 9/1999, de 13 de mayo, de Ordenación del Territorio de Canarias.

4. El registrador considera, ateniéndose a la certificación del técnico que, dado que la misma es de 2 de noviembre de 2009 y que la edificación ha sido terminada «hace más de diez años», lo único que puede deducirse es que no es posterior a noviembre de 1999, fecha en la que ya estaba en vigor la reseñada Ley 9/1999 y con ello los artículos 55 a) y 180 citados. Ahora bien, esta tesis no puede prosperar. En efecto, no puede aseverarse con rotundidad este extremo. Del conjunto de la documentación aportada, resultan indicios claros de que la obra puede ser anterior al año 1999. La arquitecta llega a la conclusión de que la obra tiene más de diez años de antigüedad tras la inspección ocular realizada «y cotejada con planimetría y fotografías de vuelo del año 1996»; el oficio firmado el 27 de enero de 2011 comunicando el archivo del expediente IU 56/1989 por parte de la Agencia de Protección del Medio Urbano y Natural, se refiere a la construcción de una vivienda en «Jable del Medio Mala» coincidente con el lugar de ubicación de la finca y en la sentencia que origina el archivo del expediente resulta que existe una edificación desde el año 1989. Es decir, el registrador da por hecho que procede la aplicación de la normativa citada, cuando el posible defecto hubiese sido la necesidad de que se acredite con mayor exactitud la fecha de la edificación, con la precisa descripción que se pretende inscribir, a efectos de determinar la legislación aplicable, y sólo en el supuesto de que lo fuera con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 9/1999 calificar la escritura en los términos que se ha realizado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 14 de noviembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.