

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**13679** *Resolución de 11 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto frente a la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela nº 1 a inscribir una escritura de aportación a sociedad de gananciales y declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don J. A. G. y doña M. C. F. V., frente a la negativa de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, doña Ana María Raposo Conde, a inscribir una escritura de aportación a sociedad de gananciales y declaración de obra nueva.

#### Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario de Santiago de Compostela, don Héctor Ramiro Pardo García, el día 25 de noviembre de 2010 se procedió por el recurrente, don J. A. G., a aportar una finca rústica de carácter privativo a su sociedad de gananciales con doña M. C. F. V. y por ambos, a declarar la existencia de una obra nueva. Se protocoliza en la escritura certificación municipal de fecha 15 de noviembre de 2010 del Concello de Boqueixon (A Coruña) de la que resulta que la obra nueva tiene una antigüedad superior a los siete años y que no consta la existencia de incoación de expediente de disciplina urbanística. También se protocoliza certificación catastral de la que resulta como fecha de construcción el año 2009.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1, fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Santiago número 1. Hechos: Presentado telemáticamente el precedente documento a las nueve horas del día veintiséis de noviembre de dos mil diez, al folio 32, bajo el asiento 105 del Diario 112, acreditándose el pago del Impuesto al haberse acompañado copia en soporte papel, el día trece de diciembre de dos mil diez, liquidada de dicho Impuesto. Calificación: La registradora que suscribe de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y vistos: Los artículos 194 y 195 de la Ley 9/2002, de treinta de diciembre de dos mil dos, modificada por Ley 2/2010 de veinticinco de marzo, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, que declara sujeta a licencia municipal los actos de construcción y edificación sobre suelo así como las alteraciones de volumen o del número de viviendas y locales; el artículo 46 del Real Decreto 1093/1997 de cuatro 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, que establece: «que para inscribir los títulos de obra nueva será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos: Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico competente que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia. Si el edificio se declara concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto anteriormente, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.»; y el artículo 52 del citado Real Decreto, que establece: «...Podrán inscribirse los títulos de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas cuando concurren los siguientes

requisitos: 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. 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. Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística.»; el artículo 217 de la citada Ley 9/2002 de treinta de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia: «...2. Son infracciones muy graves:...b) las obras y actividades realizadas en suelo rústico que estén prohibidas por esta Ley y en todo caso las parcelaciones urbanísticas...», el artículo 218 de la misma Ley: «las infracciones urbanísticas muy graves prescribirán a los quince años...» y la disposición transitoria décima de la Ley 9/2002 de treinta de diciembre de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, no modificada por la Ley 15/2004 de veintinueve de diciembre, que establece que los procedimientos sancionadores y de reposición de la legalidad por infracciones cometidas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, se regirán por la legislación vigente en el momento de su comisión, en relación con la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010 de veinticinco de marzo de modificación de la citada Ley 9/2002 sobre incorporación al patrimonio del titular de las obras existentes con anterioridad a uno de enero de dos mil tres, respecto de las cuales en el momento de entrada en vigor de esa ley, transcurriesen los plazos legalmente establecidos del artículo 210-2.º sin que la administración adoptase ninguna medida dirigida a la restauración de la legalidad urbanística, y resultando que la declaración de obra nueva, cuya inscripción se pretende, está asentada en suelo rústico y que la certificación del Ayuntamiento que se incorpora fechada el quince de noviembre de dos mil diez, establece una antigüedad sólo superior a siete años, por lo que la terminación de la construcción puede datar del año dos mil tres, y siendo además que según la certificación catastral incorporada a la presente, la construcción data del año dos mil nueve, suspende: la práctica de las inscripciones solicitadas, por no quedar acreditada la legalidad urbanística de la edificación, mediante la aportación de la correspondiente licencia municipal y certificado de técnico (artículo 46 Real Decreto 1093/1997 de cuatro de julio), ni tampoco asimismo no quedar acreditada la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Todo ello con arreglo a los Fundamentos de Derecho arriba expresados. Santiago, 31 de diciembre de 2010.–La Registradora (firma ilegible)».

### III

Los cónyuges otorgantes interpusieron recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: Que la legalidad urbanística está sobradamente acreditada por cuanto se terminó hace más de siete años y se cumplen estrictamente los requerimientos del artículo 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, como resulta del certificado municipal acompañado a la escritura; Que la registradora incurre en un error al calificar la infracción como muy grave (y sujeta al plazo de prescripción de quince años) ya que, conforme al artículo 217.3 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, en relación con el artículo 33 y siguientes de dicho cuerpo legal, la infracción merece la calificación de grave sujeta al plazo de prescripción de seis años contemplado en el artículo 218; y, Que de conformidad con la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002, determina que las edificaciones construidas sin licencia o sin autorización autonómica existentes con anterioridad al 1 de enero de 2003 y respecto de las que hubiere transcurrido el plazo previsto en su artículo 210.2 (seis años) sin que se hubiese adoptado medida de legalidad urbanística quedan incorporadas al patrimonio de su titular.

## IV

El día 17 de febrero de 2011 la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo resultando del mismo que el notario autorizante, tras ser debidamente notificado, no realizó alegación alguna. La registradora de la Propiedad ratifica el contenido de la nota de defectos y solicita su confirmación.

### Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, así como la Ley 2/2010, de 25 de marzo, de medidas urgentes de modificación de la Ley 9/2002; el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; los artículos 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 y 10 de junio de 2009.

1. Es objeto de este recurso la decisión de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 1 de no practicar una inscripción de declaración de obra nueva realizada con mucha anterioridad por no acreditarse ni el cumplimiento que para dicha práctica exige el Real Decreto 1093/1997, licencia y certificación de técnico competente, ni tampoco el transcurso del plazo para la prescripción de la eventual infracción urbanística. Los recurrentes ciñen el objeto de su recurso a este segundo supuesto afirmando que el transcurso del plazo para la prescripción de la infracción urbanística está suficientemente acreditado.

2. Es doctrina reiterada 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 (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 doctrina 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 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 resulta que la categoría de suelo rústico en Galicia no es uniforme pues junto al suelo rústico de protección ordinaria se contemplan hasta ocho tipos distintos de suelo rústico catalogados como especialmente protegidos siendo los usos permitidos distintos para cada uno de ellos (artículo 32 de la Ley 9/2002). En cualquier caso, sólo se autorizan los usos residenciales vinculados a explotaciones agrarias o ganaderas (artículo 33.2.h), con la salvedad de aquellos supuestos en que la edificación residencial está prohibida por su incompatibilidad con los usos autorizados para determinadas clases de suelo rústico de especial protección (artículos 36, 37, 38 y 39). La legislación de Galicia distingue entre edificaciones residenciales autorizables (cuyo período de prescripción es de seis años si se lleva a cabo sin las autorizaciones preceptivas al incurrirse en sanción de tipo grave según el artículo 34 en relación con los artículos 217 y 218 de la Ley) y edificaciones residenciales prohibidas (cuyo período de prescripción es de quince años al incurrirse en sanción muy grave). De aquí resulta que

para la determinación de si ha transcurrido el plazo para la prescripción de la infracción urbanística es preciso conocer previamente la tipología concreta de suelo rústico a que pertenece la finca en cuestión y si la edificación está o no vinculada a una explotación agraria o ganadera. Determinado el tipo de suelo rústico y el tipo de edificación llevada a cabo se podrá determinar si la infracción merece la calificación de grave o de muy grave y, en consecuencia, cuál es el plazo de prescripción aplicable conforme a la legislación gallega. Esta determinación exige pues un triple pronunciamiento que ha de ponerse de manifiesto al registrador: el tipo de suelo rústico según la calificación prevista en la Ley, el tipo de construcción residencial llevada a cabo (vinculada o no a actividades agrícolas o ganaderas) y la fecha en que fue llevada a cabo o, al menos, la antigüedad mínima acreditada.

4. A la luz de las anteriores consideraciones es evidente que el recurso no puede prosperar pues, como resulta de las circunstancias de hecho, no se ha acreditado ante la registradora el conjunto de requisitos que le permitan abrir el Registro a la inscripción solicitada. Ceñido el recurso a la afirmación de que se ha justificado suficientemente el transcurso del plazo para la prescripción de la sanción presuntamente cometida, es patente que dicha afirmación no puede sostenerse.

De la certificación municipal aportada, de fecha 15 de noviembre de 2010, sólo resulta que la edificación construida tiene una antigüedad superior a los siete años (por tanto anterior al 15 de noviembre de 2003 sin más concreción) y que no consta la incoación de expediente. Pero como ha quedado demostrado, dicha referencia, por sí sola, es completamente insuficiente para determinar si la construcción realizada es de las catalogadas como autorizables o de las denominadas prohibidas y, en consecuencia, si ha prescrito o no la facultad de restablecimiento de la legalidad urbanística con la oportuna consolidación patrimonial.

Por si lo anterior no fuera suficiente, la escritura presentada a inscripción viene acompañada de un certificado catastral del que resulta que la fecha de construcción es 2009. La evidente contradicción entre este dato y el que recoge el certificado municipal y el valor que ha de atribuirse al mismo a tenor de lo previsto en el artículo 3 de la Ley del Catastro hace evidente la afirmación de la nota de rechazo a la inscripción sobre la falta de acreditación del transcurso del plazo para la prescripción. Por la misma razón es inviable la pretensión de los recurrentes sobre la aplicación de las previsiones de la disposición transitoria tercera de la Ley 2/2010 del Parlamento de Galicia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 11 de abril de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.