

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**12957** *Resolución de 5 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Pego, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra antigua.*

En el recurso interpuesto por don Joaquín Rodríguez-Carlancha Romero, notario de Pego, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Pego, doña Teresa Aparicio Marín, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra antigua.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Pego, don Joaquín Rodríguez-Carlancha Romero, de fecha 4 de julio de 2013, con el número 504 de protocolo, don F. M. C. V., en nombre y representación de doña M. I. V. G., otorgó declaración de obra antigua consistente en una vivienda unifamiliar con barbacoa y trastero anejos, sobre una finca rústica tierra de regadío artificial. La superficie de la parcela es de 1.713,50 metros cuadrados y la ocupada por la edificación es de 69,30 metros cuadrados. Tiene superficie construida en planta baja de 69,30 metros cuadrados y en planta alta de 24,70 metros cuadrados.

Se incorpora a la escritura certificación técnica de arquitecta técnica colegiada en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de la Comunidad Valenciana, con número 10.846, apareciendo dicha certificación con la firma reconocida y legitimada por el notario autorizante. De la citada certificación resulta que la obra declarada esta situada en suelo no urbanizable, rústico común. Y que la construcción data del año 2003, es decir, anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir la edificante.

Además, se hace manifestación por el representante de la otorgante de que la obra declarada se emplaza en terreno clasificado como suelo no urbanizable común y que no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la declaración, así como que no se ha practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad, ni de que se trate de suelo especialmente protegido, lo que resulta además de la información registral.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Pego el día 5 de julio de 2013, y fue objeto de calificación negativa de 23 de julio de 2013 notificada el día 25 del mismo mes y año, que a continuación se transcribe: «Registro de la Propiedad de Pego Entrada n.º: 1602 del año: 2.013 Asiento n.º: 404 Diario: 86 Presentado el 05/07/2013 a las 13:51 Presentante: Rodríguez Carlancha Romero, Joaquín Interesados: Doña M. I. V. G. Naturaleza: Escritura pública Objeto: Obra antigua Protocolo n.º: 504/2013 de 04/07/2013 Notario: Joaquín Rodríguez-Carlancha Romero, Pego La registradora que suscribe, previo examen y calificación del documento citado, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, y concordantes de su Reglamento, ha resuelto no practicar la operación registral interesada, en base a los siguientes: Hechos: Resultando que en la escritura citada se formaliza una Declaración de Obra Antigua sobre determinada finca la cual es «rústica» según el Registro, acredítese la calificación

urbanística de la parcela sobre la que se asienta la edificación según el planeamiento vigente en la fecha de terminación de la obra y con posterioridad, mediante certificado del Secretario del Ayuntamiento correspondiente, dado que sobre las edificaciones efectuadas en suelo no urbanizable protegido no se produce la prescripción pasados los cuatro años desde la total terminación de las obras. Fundamentos de Derecho: Lo dispuesto en el artículo 224.4 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 de 30 de Diciembre, que respecto del plazo de prescripción establece lo siguiente: «El plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.» Y lo dispuesto en los artículos 16 y 17 de la Ley Valenciana de Suelo No Urbanizable 10/2004 de 9 de diciembre. Y, en base a lo expuesto, se suspende la práctica de las operaciones registrales interesadas. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura antes reseñada, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la última comunicación correspondiente. Contra esta nota de calificación (...) Pego a veintitrés de julio del año dos mil trece La Registradora (firma) Fdo: Teresa Aparicio Marín».

## III

El día 23 de agosto de 2013, don Joaquín Rodríguez-Carlanca Romero, notario de Pego, interpuso recurso contra la calificación, en el que alega lo siguiente: «(...) En primer lugar, la competencia para determinar los actos de naturaleza urbanística que están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa así como los plazos de prescripción de las infracciones y sanciones y la imprescriptibilidad en su caso de las medidas de restauración de la legalidad urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas y en ejercicio de esta competencia, en el ámbito de la Comunidad Valenciana, tanto las anteriores leyes 4/1992, de Suelo No Urbanizable y 5/1994, reguladora de la actividad urbanística, como las vigentes leyes 10/2004, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable (LSNU) y 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (LUV), requieren para las diversas clases de edificación en suelo no urbanizable común, (no en el suelo protegido que no admite en ningún caso edificaciones «privadas») licencia municipal y autorización de la Comunidad Autónoma. En el supuesto de hecho de la escritura calificada se trata de una obra ejecutada sin licencia y para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una obra consolidada por su antigüedad la normativa aplicable, dictada al amparo de la competencia sobre ordenación de registros e instrumentos públicos (art. 149.1.8.º CE), es la estatal, contenida en el T. R. de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2.008, modificado por la Disposición Final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio y en el Real Decreto 1093/1.997, de 4 de julio. De acuerdo con esta normativa, además de la obligación por parte del Registrador de comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística y de que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, se exige acreditar no que haya prescrito la infracción urbanística, que sería tanto como pedir la prueba del hecho negativo de que no se ha interrumpido la prescripción, ni tampoco la imprescriptibilidad de las medidas de restauración de la legalidad urbanística, que obligaría a distinguir entre las distintas clases de suelo, lo que no consta en el Registro, sino que haya transcurrido el plazo de prescripción y este plazo de prescripción ha de entenderse referido, no a las medidas de restauración de la legalidad urbanística, lo que sólo podría acreditarse por certificación de la Administración Urbanística competente y haría innecesaria la comunicación del art. 54 del R.D. 1093/1997, sino a la infracción, como literalmente señala el artículo 52 del R.D. 1093/1997, precepto

éste que, como declaró la D. G. R. N. en la Resolución-Circular de 26 de julio de 2.007 no resulta ni contradictorio ni incompatible con la Ley 8/2007, antecedente del Texto Refundido vigente. Los artículos 224.1 y 238 de la LUV y art. 538 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de 12 de mayo de 2006, establecen un plazo de prescripción –para las infracciones graves y muy graves– de cuatro años. Se declara la prescripción de la infracción en todo caso, sin excepción alguna y sin distinguir entre las distintas clases de suelo. La imprescriptibilidad que establece el art. 224.4 de la LUV se refiere, en los supuestos que detalla, no a la infracción, término éste que evita, sino a las medidas de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes. En consecuencia, la inscripción en el Registro de la Propiedad, respecto a cualquier tipo de suelo, de una obra antigua por acreditación del transcurso del plazo de cuatro años de prescripción de la infracción, dado que en el Registro no consta la calificación urbanística del suelo, es independiente de la prescripción o no de las medidas de restauración de la legalidad urbanística pues al Registrador no se le exige que compruebe la prescripción de la infracción ni tampoco la imprescriptibilidad de las medidas de restauración sino única y exclusivamente que ha transcurrido el plazo de prescripción de la infracción. La inscripción no implica que no quepan medidas de restauración, bien porque se haya interrumpido la prescripción por incoación de expediente o bien por tratarse de un supuesto de imprescriptibilidad del art. 224.4 de la LUV. Esta interpretación resulta igualmente del art. 20.4.c) del TRLS que cuando habla del adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente cuando la obra nueva hubiese sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, ha de entenderse que se refiere a una finca cuya obra nueva se ha inscrito por transcurso del plazo de prescripción de la infracción pero que por tener un expediente de infracción pendiente caben medidas de restauración que pueden desembocar en la demolición, aunque esto supondría que la Administración competente ha actuado sin la debida y obligada diligencia pues la competencia en materia de urbanismo es irrenunciable y de inexcusable cumplimiento (arts. 219 y 220 LUV) y el reflejo registral de las medidas de protección de la legalidad urbanística no es potestativo sino obligatorio -véanse los artículos 221.2 y 225.2.c) de la LUV y 525 y 528 del ROGTU. En base a lo expuesto exigir la presentación de un certificado municipal sobre la calificación urbanística de la parcela a los efectos del art. 224.4 de la LUV es introducir un requisito no previsto en las normas relativas a la inscripción de edificaciones consolidadas por su antigüedad, que, como ha resuelto la D. G. R. N. en Resolución de 6 de mayo de 2013 (B. O. E. núm. 132 de 3 de junio de 2.013), no requieren intervención municipal previa. Si la edificación no se legaliza por el otorgamiento de la escritura ni por la inscripción sino por la prescripción de las medidas de restauración, si la anotación preventiva por incoación de expediente urbanístico es obligatoria, se exige, además, la previa intervención municipal vía certificado sobre calificación urbanística de la parcela, qué sentido tendría la comunicación del art. 20.4.b) del TRLS y 54 del R.D. 1093/1997 teniendo en cuenta igualmente que, como se infiere del artículo 55 del R.D. 1093/1997 al decir en su inciso final «sin perjuicio de lo dispuesto sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en su caso», los arts. 56 y siguientes de este R.D. admiten, sin límite temporal alguno, la anotación preventiva por incoación de expediente de infracción urbanística con posterioridad a la inscripción de la declaración de obra, con los efectos de enervar la fe pública registral, evitar la aparición del tercero de buena fe y la posible responsabilidad patrimonial de la Administración competente. En segundo lugar, sin perjuicio de lo indicado con anterioridad la normativa invocada por la Registradora en su nota de calificación no es aplicable a obra declarada por haber sido terminada en el año 2003, antes de la entrada en vigor de las leyes 10/2004 y 16/2005, leyes éstas que no declaran su retroactividad, estando sujeta al plazo de prescripción establecido por el T. R. de la Ley de 1976 –cuatro años en general y sin limitación de plazo en zonas verdes y espacios libres–, siendo el «dies a quo» del cómputo del plazo de prescripción el de terminación de la edificación y aún cuando este plazo de prescripción se cumple con posterioridad a la entrada en vigor de las Leyes 10/2004 y 16/2005, este plazo debe tener la duración

prevista cuando se inició su cómputo pues lo contrario sería dar carácter retroactivo a un régimen sancionador restrictivo de derechos individuales, lo que prohíbe nuestro ordenamiento».

## IV

Mediante escrito, de fecha de 29 de agosto de 2013, la registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 224.4 y 238 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; 16 y 17 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable; 538 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de 12 de mayo de 2006; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de mayo de 2013.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra antigua en la que concurren las circunstancias siguientes: se une a la escritura la certificación por técnico competente que acredita la fecha de edificación y antigüedad de la obra, de la que se deduce que ha transcurrido el plazo señalado por la Ley para la prescripción de las infracciones en las que se haya podido incurrir por la edificante. En la escritura se manifiesta que el terreno es no urbanizable común; no consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la declaración ni se ha practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad, ni consta en el mismo que se trate de suelo especialmente protegido. El otorgante manifiesta en la escritura que la finca no se ubica en suelo protegido, ni en zonas paisajísticas.

La registradora señala como defecto que debe acreditarse la calificación urbanística de la parcela sobre la que se asienta la edificación según el planeamiento vigente en la fecha de terminación de la obra y con posterioridad, mediante certificado del secretario del Ayuntamiento correspondiente, «dado que sobre las edificaciones efectuadas en suelo no urbanizable protegido no se produce la prescripción pasados los cuatro años desde la total terminación de obras».

El notario recurrente alega que la Ley no exige acreditar que haya prescrito la infracción urbanística, que sería tanto como pedir la prueba del hecho negativo de que no se ha interrumpido la prescripción, ni tampoco la imprescriptibilidad de las medidas de restauración de la legalidad urbanística, que obligaría a distinguir entre las distintas clases de suelo, lo que no consta en el Registro, sino que lo que se exige por la Ley es que haya transcurrido el plazo de prescripción y este plazo de prescripción ha de entenderse referido, no a las medidas de restauración de la legalidad urbanística, lo que sólo podría acreditarse por certificación de la Administración, sino a la prescripción de la infracción desde que se produjo.

Así pues, la cuestión que se debate es si ha de acreditarse la calificación urbanística de la parcela sobre la que se asienta la edificación según el planeamiento vigente en la fecha de terminación de la obra y con posterioridad, así como si cabe plazo de prescripción de la infracción producida o en su caso es imprescriptible por tratarse de terrenos que pueden ser protegidos.

2. En el artículo 224 de la Ley Urbanística valenciana se establece que «1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de prescripción empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate»; y en el número 4 del mismo artículo se recoge la excepción: «El plazo de cuatro

años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos rotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado».

Así pues, esta excepción únicamente se aplica respecto de la posibilidad que tiene la administración de ejercitar la acción de restaurar la legalidad y reparar, obligando a que los bienes vuelvan al estado anterior de la obra infractora. Esta es la acción imprescriptible y no la infracción que tiene plazo de prescripción.

El artículo 238 de la Ley Urbanística Valenciana recoge los cómputos de los plazos a los efectos de esa prescripción y la forma de interrumpirla –«cuando se tenga conocimiento por el interesado de la incoación del correspondiente expediente sancionador o de la iniciación del expediente de protección de la legalidad urbanística»-. Lo que conlleva la posibilidad de prescripción de la infracción correspondiente cuando no se hayan dado esas circunstancias. El artículo 538 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de 12 de mayo de 2006, recoge la coordinación del procedimiento sancionador y el de protección de la legalidad urbanística, de forma que resultan dos actuaciones distintas.

3. Este Centro Directivo, ha determinado en reiterada doctrina que culmina con la Resolución de 6 de mayo de 2013, que es ajena a los requisitos que para la inscripción de obras nuevas antiguas impone el artículo 20 de la Ley de Suelo la exigencia de que se acredite si ha prescrito la posibilidad de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística o si nos encontramos ante supuesto en los que el ejercicio de esta potestad no prescribe o se ha producido la caducidad de las actuaciones iniciadas en su día y la infracción ha prescrito o no; tampoco puede exigirse acreditar que la construcción se encuentra en situación fuera de ordenación o asimilado a fuera de ordenación, ni que el uso del suelo sobre el que se asienta la edificación es compatible o con el planeamiento y ordenamiento urbanístico vigente, y tampoco puede exigirse que se acredite que el suelo sobre el que se asienta la construcción no tiene carácter demanial ni está afecto a una servidumbre de uso público general.

4. En consecuencia, las normas establecen un plazo de prescripción –para las infracciones graves y muy graves– de cuatro años. De las mismas resulta la prescripción de la infracción en todo caso, sin excepción alguna y sin distinguir entre las distintas clases de suelo. La imprescriptibilidad que establece el artículo 224.4 de la Ley Urbanística Valenciana se refiere, en los supuestos que detalla, no a la infracción, sino a las medidas de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes, que en todo caso son imprescriptibles.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 5 de noviembre de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.