

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9010 *Resolución de 29 de junio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2 a inscribir la declaración de obra nueva sobre determina finca.*

En el recurso interpuesto por doña F. R. R., en nombre y representación de don F. R. T., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, a inscribir la declaración de obra nueva sobre determina finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Sant Antoni de Pormany, don Germán María León Pina, el día 20 de noviembre de 2014, se formalizó determinado pacto sucesorio con transmisión de una finca sobre la que se ha construido una edificación y se declara dicha obra construida en 1982, según se manifiesta y se acredita con una certificación expedida por técnico competente que incorpora certificación catastral; asimismo, en la escritura manifiesta el propietario que no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la declaración, ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad. A dicha escritura se acompaña certificación expedida por el jefe de Demarcación de Costas en Illes Balears, en la que consta que la edificación referida se ubica en zona de servidumbre de protección e invade en parte la servidumbre de tránsito. En dicha escritura el notario autorizante expresa lo siguiente: «Advierto especialmente al compareciente dado que la finca linda con la zona marítimo terrestre deberá acompañar a la presente la correspondiente certificación expedida por la Demarcación de Costas».

II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad, don Miguel Peña Romero, que, a continuación, se transcribe en lo pertinente: «Previa su calificación, junto con actas de notoriedad autorizadas por el mismo Notario señor León Pina, el día 20 de noviembre de 2014, número 1.285, y el día 27 de enero de 2015, número 83, tras examinar los antecedentes del Registro y acompañado de comunicación del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana -Plus Valía-, a que se refiere la letra b) del apartado 6 del artículo 110 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, y tras examinar la certificación de la Demarcación de Costas en Illes Balears que se acompaña, fechada el 9 de enero de 2015 e identificada como «Expediente n.º 01-14-07-0145, Hoja n.º 28» y en aplicación del artículo 34.4 del Reglamento de Costas, aprobado por RD 876/2014, de 10 de octubre, en cuanto a la inmatriculación de la parcela y la institución contractual de heredero con transmisión de bienes a que se refieren las estipulaciones segunda y tercera, al tomo 2.226 del Archivo, libro 633, folio 10, finca 35006 de Sant Josep, inscripción 1.ª, en cuya virtud queda inscrito el pleno dominio de la finca a favor de Don V. J. R. R., Don F. R. R. y Doña A. M. R. R., indivisamente y por terceras partes iguales, al amparo del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento, y con las limitaciones del 207, no surtiendo efectos la inscripción contra terceros hasta transcurridos dos años desde su fecha, y será cancelada si en el plazo de tres meses no se acredita la publicación del edicto reglamentario. Y se ha suspendido la

inscripción de la declaración de obra a que se refiere la estipulación primera en relación al previo disponiendo B), en tanto no se acredite el título necesario y la autorización de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears conforme exigen los artículos 28 y 49 del referido Reglamento de Costas o, en caso contrario -según proceda-, la autorización excepcional del Consejo de Ministros prevista en el artículo 48 de dicho Reglamento. Base legal: Artículos 28, 34.1, 46, 47, 48, 49.4 y 51.3 del referido Reglamento de Costas. Por los referidos hechos y fundamentos de derecho se ha suspendido lo referido, sin perjuicio de la posibilidad de solicitar, dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la propia Ley Hipotecaria. (...) Contra esta calificación (...) Eivissa, a veintiséis de febrero de dos mil quince. El registrador».

III

El día 31 de marzo de 2015, doña F. R. R., en nombre y representación de don F. R. T., interpuso recurso contra la calificación en el que alega lo siguiente: Primero.—El artículo 28 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cita los requisitos para la inscripción de las declaraciones de obra nueva, definidas en el artículo 20 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobada por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; Segundo.—No se solicita inscribir declaración de obra nueva (en construcción o terminada) según las prescripciones del artículo 20.1 de la Ley de suelo, sino inscribir declaración de obra nueva finalizada por antigüedad, según artículo 20.4 del mismo texto legal, relativo al acceso al Registro de la Propiedad de las llamadas obras antiguas; Tercero.—Se acredita en la declaración de obra nueva finalizada por antigüedad la terminación de la obra en fecha determinada (1982), año de compra de la finca y del inmueble, mediante certificación catastral incorporada al informe técnico. Asimismo, no consta anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la obra; Cuarto.—Se acredita en la descripción de la finca mediante la certificación negativa de propiedad incorporada en el acta inicial de notoriedad para inmatriculación de finca no inscrita que la citada obra consta en la finca desde el año 1940; Quinto.—Adjunto a la declaración de obra, se aporta certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas en Illes Balears referida a los artículos 33, 34, 35 y 36 del Reglamento General de Costas y a la disposición transitoria decimocuarta-6, del citado Reglamento, a los efectos de inmatriculación de fincas e inmuebles colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, respectivamente, y Sexto.—Por tanto, y al amparo del artículo 9.3 de la Constitución Española que establece el principio de irretroactividad de las disposiciones restrictivas de los derechos individuales, no procede exigir el cumplimiento de los artículos 28, 48 y/o 49 del Reglamento General de Costas, por tratarse de una obra antigua previa a la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

IV

El notario autorizante formuló las siguientes alegaciones: «1. Que en la escritura autorizada por mí en fecha 20 de noviembre de 2014 con número 1.286 de protocolo se le advierte a la otorgante de la preceptiva certificación de costas a los efectos de acreditar que la finca a inmatricular no invade el dominio público marítimo terrestre. 2. Que la certificación obtenida al efecto justifica que no invade el dominio público, pero la obra declarada afecta a la zona de servidumbre de protección. 3. Que por ende, para su legalización es necesario la previa concesión administrativa conforme a la normativa vigente aplicable en Baleares. 4. Que en consecuencia la calificación registral es correcta».

V

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 23 de abril de 2015.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 132.2 de la Constitución; 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 7, 8, 9, 23 a 27 y siguientes, las disposiciones transitorias tercera y cuarta y la disposición adicional tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 27, 28, 33 a 36, 44 a 49, 51.3 y la disposición transitoria décima del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2011, 14 de mayo de 2012 y 11 de junio de 2013.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, se formaliza determinado pacto sucesorio con transmisión de una finca sobre la que se ha construido una edificación y se declara dicha declaración de obra construida en 1982, según se manifiesta y se acredita con una certificación expedida por técnico competente; asimismo, en la escritura manifiesta el propietario que no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la declaración, ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad. A dicha escritura se acompaña certificación expedida por el jefe de Demarcación de Costas en Illes Balears, en la que consta que la edificación referida se ubica en zona de servidumbre de protección e invade en parte la servidumbre de tránsito.

El registrador practica la inmatriculación del dominio de la finca referida, pero suspende la inscripción de la obra declarada porque, según expresa en su calificación, es necesario que «...se acredite el título necesario y la autorización de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears conforme exigen los artículos 28 y 49 del referido Reglamento de Costas o, en caso contrario -según proceda-, la autorización excepcional del Consejo de Ministros prevista en el artículo 48 de dicho Reglamento...».

El recurrente alega que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por lo que no son aplicables las citadas disposiciones restrictivas.

El notario autorizante de la escritura, en su informe, alega que en dicho título ya se le advierte a la otorgante sobre la preceptiva certificación del Servicio de Costas para acreditar que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, por lo que, dado en contenido de la referida certificación, para la legalización de la edificación declarada es necesaria la previa concesión administrativa conforme a la normativa vigente aplicable en Baleares.

2. La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, estableciendo de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9).

Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros -cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas-), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno -de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros- que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si bien en dicha

franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 27 de la misma Ley).

Ciertamente, en la zona de servidumbre de protección están prohibidas «las edificaciones destinadas a residencia o habitación» -cfr. artículos 25.1.a) de la Ley de Costas y 46.a) de su Reglamento-, salvo las que excepcionalmente autorice el Consejo de Ministros -cfr. artículos 25.3 de la Ley y 48 del Reglamento General de Costas-. Y en la zona de servidumbre de tránsito sólo caben, también excepcionalmente, las obras antes referidas. No obstante, respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas; además, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor (todo ello, en los términos previstos en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley y décima del Reglamento). Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación. Pero, según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 11 de junio de 2013), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no sólo el artículo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según redacción dada por Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio (que impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general), sino también y, en particular, los citados artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura.

Por lo demás, de esta circunstancia consta advertido el otorgante de la escritura de declaración de obra nueva, en la que el notario autorizante hace constar expresamente que le advierte sobre la necesidad de acreditar la correspondiente certificación expedida por la Administración competente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

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, 29 de junio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.