

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11050** *Resolución de 26 de abril de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pego a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don L. U. G. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pego, doña Fátima María Azpitarte Santos, a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

#### Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura, autorizada por la Notaria de Pego, doña Inés Linares Escribano, el 10 de septiembre de 2010, por la que el recurrente, en representación de don K. W., declara que es propietario y titular registral de una vivienda unifamiliar aislada, declarando que, en la misma parcela en la que radica la obra nueva inscrita, ha construido: un garaje de una planta, distribuido en dos plazas de aparcamiento, con una superficie de 48 metros cuadrados, una caseta de barbacoa, de una planta, que se compone de cocina exterior, comedor, aseo, ducha exterior y cuarto técnico, con una superficie de 31,75 metros cuadrados, y una piscina de 95 metros cuadrados, haciendo un total construido de 174,75 metros cuadrados. Manifiesta el declarante que la antigüedad de la obra es superior a cuatro años, acreditando dicha circunstancia por certificación técnica, que se inserta y que no le consta la incoación de expediente de disciplina urbanística.

Solicitada por esta Dirección General, para mejor proveer, copia de la inscripción, resulta que, al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca figura la siguiente nota marginal: «En acta autorizada en Pego el 19 de febrero de 2008 por su Notario, doña María Cristina Clemente Buendía, número 128 de su protocolo, don K. W, representado por don K. D. M. manifiesta que en el interior de esta finca pretende ejecutar una edificación, consistente en una vivienda unifamiliar aislada, para la cual el Ayuntamiento de Adsubia les ha concedido licencia de obras por Resolución de la Alcaldía de fecha 26 de mayo de 2005, condicionada a la previa inscripción registral de la vinculación de la finca a la edificación y en la que consta además que la superficie total a construir tiene que cumplir la normativa vigente, Art. 24 de las normas subsidiarias - Número de plantas: 2 - Altura máxima de la edificación: 5,98 metros. - Coeficiente de edificabilidad es de 0,028 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> - Volumen sobre rasante 1.044 m<sup>3</sup>. - Guarda separación a lindes 20,20 metros. - Separación mínima a caminos y carreteras 20,20 metros. - Porcentaje de ocupación total de la parcela: 0,0199 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Y en cumplimiento de la misma vinculan la total superficie de la parcela descrita en la adjunta inscripción 3.<sup>a</sup> a la referida construcción, haciéndose constar, además, la indivisibilidad de dicha parcela, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Suelo no Urbanizable 10/2004, de 9 de diciembre. En su virtud hago constar la vinculación de la total superficie real de la parcela descrita en la adjunta inscripción 1.<sup>a</sup> a la vivienda unifamiliar que sobre la misma se construya, así como el carácter de indivisible de dicha parcela».

Por su parte, la inscripción 4.<sup>a</sup> de la misma finca, y, en virtud de escritura otorgada ante la misma Notaria, número de protocolo siguiente al que fue objeto de la nota anterior, figura la inscripción de la obra nueva realizada en la parcela, realizada previa licencia de obras, conforme al proyecto presentado.

## II

La Registradora suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Pego a dos de noviembre del año dos mil diez - La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don C. C. B. (notaría), el día 10/09/2010, bajo el asiento número 1411, del tomo 82 del Libro Diario y número de entrada 2176, que corresponde a la escritura otorgada ante el notario de Pego, doña Inés Linares Escribano, con el número 75/2010 de su protocolo, de fecha 10/09/20105 pone en su conocimiento que: - Resultando del Registro que sobre la finca registral n.º 2370 de Adsubia (sobre la que ya consta inscrita una edificación para la que se otorgó licencia condicionada a que se reflejara en el Registro la vinculación de la total superficie de la parcela a la construcción realizada en su día, como se desprende del folio correspondiente), se declara una ampliación de la edificación existente sin que se acredite que se ha obtenido autorización del órgano que impuso la vinculación citada para realizar la ampliación de obra declarada, o bien para cancelar tal vinculación, la Registradora que suscribe, en base a los artículos 18, 19, 322 a 329 de la Ley Hipotecaria, y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, considera necesario que se aporte resolución del órgano que impuso la vinculación, autorizando la ampliación de obra declarada u ordenando la cancelación de tal vinculación, de acuerdo con el artículo 21 de la Ley 10/2004 de 9 de diciembre de Suelo No Urbanizable, por lo que en virtud de lo expuesto, acuerda suspender la práctica de la inscripción solicitada. Además le notifico que debe usted aportar el último recibo del Impuesto de Bienes Inmuebles, o certificación catastral electrónica, certificado u otro documento expedido por el Gerente o Subgerente del Catastro correspondiente a la finca objeto de la escritura presentada, a fin de reflejar en este Registro su Referencia Catastral, de acuerdo con los artículos 38, 41 y 42 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, aprobatorio del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, y 51 del Reglamento Hipotecario. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación que dio lugar a 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; por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de anotación preventiva por defecto subsanable. Contra esta nota de calificación (...) La Registradora, (firma ilegible) Fdo: Fátima María Azpitarte Santos».

## III

El presentante impugna la calificación alegando que las obras que actualmente se pretenden inscribir son totalmente distintas de la ya inscrita, y que el artículo 52 del Real Decreto 1053/1997 determina la inscripción de las obras antiguas, acreditando la terminación en fecha determinada y que tal fecha sea anterior al plazo previsto para la prescripción de la acción urbanística, sin que conste en el Registro la incoación del expediente de infracción.

## IV

La Registradora se mantuvo en su criterio, remitiendo el expediente a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 4 de febrero de 2011.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1 y 38 de la Ley Hipotecaria; 21 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable; 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos; así como las Resoluciones de esta Dirección General de 24 de febrero de 1998 y 10 de junio de 2009.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Figura inscrita al margen de la inscripción 3ª de una finca la siguiente nota: «En acta autorizada en Pego el 19 de febrero de 2008 por su Notario, doña María Cristina Clemente Buendía, número 128 de su protocolo, don K. W, representado por don K. D. M. manifiesta que en el interior de esta finca pretende ejecutar una edificación, consistente en una vivienda unifamiliar aislada, para la cual el Ayuntamiento de Adsubia le ha concedido licencia de obras por Resolución de la Alcaldía de fecha 26 de mayo de 2005, condicionada a la previa inscripción registral de la vinculación de la finca a la edificación y en la que consta además que la superficie total a construir tiene que cumplir la normativa vigente, artículo 24 de las normas subsidiarias-Número de plantas: 2 - Altura máxima de la edificación: 5,98 metros. - Coeficiente de edificabilidad es de 0,028 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. - Volumen sobre rasante 1.044 m<sup>3</sup>. - Guarda separación a lindes 20,20 metros. - Separación mínima a caminos y carreteras 20,20 metros. - Porcentaje de ocupación total de la parcela: 0,0199 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup>. Y en cumplimiento de la misma vinculan la total superficie de la parcela descrita en la adjunta inscripción 3.ª a la referida construcción, haciéndose constar, además, la indivisibilidad de dicha parcela, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 30.5 de la Ley de la Generalitat Valenciana de Suelo No Urbanizable 10/2004, de 9 de diciembre. En su virtud hago constar la vinculación de la total superficie real de la parcela descrita en la adjunta inscripción 1.ª a la vivienda unifamiliar que sobre la misma se construya, así como el carácter de indivisible de dicha parcela».

La inscripción 4.ª de la misma finca, cuyo título fue una escritura otorgada ante la misma Notaria, número de protocolo siguiente al que fue objeto de la nota anterior, y presentada en el Registro después de ésta, figura la inscripción de la obra nueva realizada en la parcela, previa licencia de obras, conforme al proyecto presentado.

Se presenta en el Registro escritura por la que el titular registral declara una obra nueva consistente en un garaje de una planta, distribuido en dos plazas de aparcamiento, con una superficie de 48 metros cuadrados, una caseta de barbacoa, de una planta, que se compone de cocina exterior, comedor, aseo, ducha exterior y cuarto técnico, con una superficie de 31,75 metros cuadrados, y una piscina de 95 metros cuadrados, haciendo un total construido de 174,75 metros cuadrados. Manifiesta el declarante que la antigüedad de la obra es superior a cuatro años y que no le consta la incoación de expediente de disciplina urbanística.

La Registradora suspende la inscripción considerando necesario que se aporte licencia del órgano que impuso la «vinculación», autorizando la ampliación de obra u ordenando la cancelación de la repetida «vinculación».

2. En consecuencia, son dos los problemas que plantea el presente recurso: a) eficacia de la vinculación acordada por la autoridad urbanística; y b) consecuencias de la nota marginal que consta en el Registro.

3. En cuanto al primero de los problemas, la Ley 2/2004, de la Generalitat Valenciana, del Suelo No Urbanizable, establece (artículo 20) lo siguiente: «Construcciones e instalaciones agrícolas, ganaderas, cinegéticas o forestales. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, establecerán las condiciones de la parcela mínima, así como las que regulen las características de la edificación, para las construcciones autorizables previstas en este artículo, previo informe de la Conselleria competente en materia de agricultura, ganadería, caza y actividad forestal. Estas construcciones e instalaciones deberán ser las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela para la que se solicita autorización, o para la implantación, en su caso, de tiendas de productos agrícolas, o de plantas ornamentales o frutales, que se produzcan en la propia parcela vinculada a la actividad, y cumplirán las medidas administrativas reguladoras de la actividad correspondiente. Al menos la mitad de la parcela deberá quedar libre de edificación o construcción y mantenerse en su uso agrario o forestal o con sus características naturales propias».

Por su parte el artículo 21, y bajo el epígrafe de «Vivienda aislada y familiar» dice: «1. Los planes urbanísticos o territoriales con capacidad para ordenar usos en suelo no urbanizable común, en virtud de su respectiva legislación, ordenarán el de vivienda aislada y familiar atendiendo a la aptitud del territorio para albergarlo y a su compatibilidad con los valores propios del suelo que han determinado su clasificación como no urbanizable, y ponderarán su capacidad y, en especial, su vulnerabilidad e impacto sobre el medio físico. 2. A estos efectos se podrá construir una vivienda aislada y familiar cumpliendo los siguientes requisitos: a. Las construcciones se situarán en zonas y bajo las condiciones expresas y justificadamente previstas en el planeamiento territorial o urbanístico. b. Se permitirá edificar en fincas legalmente parceladas que, tanto en la forma como en la superficie, abarquen la mínima exigible según el planeamiento que en ningún caso será inferior a una hectárea por vivienda. c. La superficie ocupada por la edificación no excederá nunca del dos por ciento de la finca rústica; el resto de ella habrá de estar y mantenerse con sus características naturales propias. No obstante, el plan podrá permitir servicios complementarios de la vivienda familiar, sin obra de fábrica sobre rasante natural, cuya superficie no exceda a la ocupada por la edificación. d. Se exigirá previsión suficiente del abastecimiento de agua potable y completa evacuación, recogida y depuración de los residuos y aguas residuales. El coste que pudiera implicar la extensión de las redes de estos u otros servicios correrá a cargo del propietario de la vivienda aislada y familiar e. La edificación estará situada fuera de los cursos naturales de escorrentías y se respetarán las masas de arbolado existente y su topografía. f. La construcción no formará núcleo de población conforme lo establecido en el plan general correspondiente».

Y, por su parte, el artículo 22 del mismo texto legal establece: «Vivienda rural vinculada a explotación agrícola. A la implantación de viviendas rurales aisladas y vinculadas a las explotaciones agrícolas le serán de aplicación los mismos requisitos y determinaciones establecidas en el artículo anterior. No obstante, mediante informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura, fundado en exigencias de la actividad agraria, podrá eximirse justificadamente a dichas viviendas rurales del cumplimiento de los citados requisitos, debiendo en todo caso guardar proporción con su extensión y características y quedar directamente vinculadas a las correspondientes explotaciones agrícolas. Sin perjuicio de lo establecido en el párrafo anterior, para la autorización de estas viviendas rurales será preceptivo que el Plan General o, en su caso, el Plan Especial haya delimitado justificadamente las zonas en las que sea posible la realización de estas edificaciones y que, en todo caso, cuenten con el informe favorable de la Conselleria competente en materia de agricultura con carácter previo al otorgamiento de la licencia municipal de obras».

Hay que resaltar que los artículos transcritos están en el Capítulo dedicado al suelo no urbanizable.

4. Se debe partir, en consecuencia, de que, de la legislación anteriormente transcrita, se deriva:

a) Que la construcción que figura inscrita, así como todas las construcciones que se realicen en la parcela, han de considerarse excepcionales, puesto que el artículo 22, que permite este tipo de edificaciones, es una excepción a la regla general, constituida por el artículo 20, ambos de la Ley de la Generalitat, y que parte de que estas construcciones e instalaciones han de ser «las estrictamente indispensables para la actividad propia de la parcela», cosa totalmente natural ya que se trata de suelo no urbanizable que debe dedicarse a usos agrícolas, ganaderos, cinegéticos o forestales (artículo 20).

b) Que las edificaciones deben tener unas limitaciones, como son: estar en determinadas zonas y bajo ciertas condiciones (artículo 21.2.a), no exceder de determinado volumen (artículo 21.2.c), no tener obra de fábrica sobre rasante natural (ibid.), y hallarse fuera de los cursos naturales de «escorrentías» y respetar las masas de arbolado (artículo 21.2.e). Pues bien: el respeto a todas estas limitaciones solo puede

acreditarse mediante la correspondiente documentación administrativa, como exige la Registradora.

c) Que los requisitos anteriores pueden ser dispensados por la Consellería competente, pero, para ello es necesaria la aportación de la documentación correspondiente.

5. Por otra parte, en cuanto a la alegación del recurrente de la antigüedad de las construcciones que ahora se declaran, si bien es cierto que el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, permite la inscripción de aquellas edificaciones en las que haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, y aunque se acompaña certificado de arquitecto que acredita esta circunstancia, debe concluirse que la vinculación inscrita constituye una excepción que impide la aplicación de dicho precepto, de la misma forma que lo es la anotación de expediente de infracción urbanística.

6. En efecto, desde el punto de vista registral, el obstáculo más importante es el principio de legitimación registral, dado que al margen de la inscripción de la finca aparece una nota -recogida en los hechos- en la que, previamente a la licencia de obras que ya figura inscrita, consta que el Ayuntamiento, para conceder la misma, lo ha vinculado a una edificación consistente en una vivienda unifamiliar aislada, con una superficie, altura, volumen edificable y porcentaje de ocupación total de parcela contradictorios con los que ahora se pretenden reflejar registralmente.

Es por tanto de aplicación el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, que recoge tal principio de legitimación, al establecer que se presume que los derechos inscritos «pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo». Como ha dicho este Centro Directivo (cfr. Resolución de 24 de febrero de 1998), el Registrador está vinculado en su calificación por lo que resulte del Registro, y, por lo tanto, no podrá llevarse a cabo la operación solicitada sin desvirtuar previamente la presunción «iuris tantum» que el contenido registral constituye.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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