



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 28 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Ubrique, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

(BOE de 21 de marzo de 2015)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Obra nueva. Construcción de 1970 sobre suelo no urbanizable en un municipio integrante de un Parque Natural. En materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no solo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Son, en consecuencia, las sucesivas redacciones legales en la materia las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos periodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Siendo ello así y estando vigente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión. Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción. Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción o caducidad de las acciones de restauración de la realidad física, ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 9.
Ley 30/1992 (LRJPAC), art. 128.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18 y 208.
Ley del Suelo de 1956, art. 171.
Ley 42/2007 (Patrimonio Natural y Biodiversidad), art. 15 y ss.
RDLeg. 2/2008 (TRLS08), arts. 17, 20 y 51.
RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), art. 45 y ss.
Ley Andalucía 2/1989 (Inventario de Espacios Naturales Protegidos), arts. 2, 4 y 13.
Ley Andalucía 7/2002 (Ordenación Urbanística), art. 185.
Decreto Andalucía 90/2006 (PORN y PRUG del Parque Natural Sierra de Grazalema), art. 4.

En el recurso interpuesto por doña Celia María Aranda Blázquez, notaria de Ubrique, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Ubrique, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante la notaria de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, el día 16 de junio de 2014, con el número 306 de protocolo, se declaró obra nueva por antigüedad, sobre terreno de naturaleza rústica ubicado en un municipio integrado en el Parque Natural de la Sierra de Grazalema.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Ubrique, con fecha 25 de junio de 2014, bajo el asiento número 76, del tomo 50 del Libro Diario y número de entrada 902, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) En Ubrique, a diecisiete de noviembre del año dos mil catorce. Antecedentes de Hecho Primero: Con fecha 25/06/2014 fue presentada en este Registro de la Propiedad escritura de declaración de obra nueva terminada otorgada el 16/06/2014 ante el Notario de Ubrique, doña Celia María Aranda Blázquez, número 306/2014 de su protocolo, asiento 76 del Diario 50, en la que la descripción de la finca registral número 6112 de Ubrique, queda de la siguiente forma: Rústica: suerte de tierra en el pago de las Laderas del Pavo, al sitio denominado Cerro de la Cabañuela, en el término municipal de Ubrique. Según información registral la finca tiene una cabida de media cuartilla equivalente a ocho áreas y cinco centiáreas. Dentro de la finca existe la siguiente edificación: casa de campo de una planta y leñero. Tiene una superficie total construida de setenta y nueve metros y cinco decímetros cuadrados distribuidas como sigue: casa de campo: setenta y tres metros con cinco decímetros cuadrados y porche de quince metros cuadrados. Leñero: seis metros con quince decímetros cuadrados. Dentro de su perímetro existe un aljibe de unos cinco metros con cincuenta y dos. Se acompaña certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. Se aporta certificación de don A. C. B., arquitecto, de 27 de enero de 2014, en la describe la obra en forma coincidente con el título y señala que dichas edificaciones fueron concluidas en el año 1970, por tanto con anterioridad al plazo previsto en la legislación aplicable, para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante. Aporta además un plano de situación de la finca. Con fecha 08/07/2014 se hizo constar por nota al margen del asiento de presentación que dicho asiento estaba relacionado con el asiento de presentación número 75 del Diario 50, que era previo respecto a aquel. Con fecha 08/07/2014 se calificó desfavorablemente el asiento previo afectante a este, número 75 del Diario 50, prorrogándose su vigencia por sesenta días, cancelándose de oficio el 06/10/2014. El asiento que nos ocupa, número 76 del Diario 50, fue retirado por su presentante 15/09/2014 y retornado para su despacho el 03/10/2014 y con fecha 27/10/2014 se aportó diligencia de subsanación relativa al citado asiento. Segundo: En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por la Registradora que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes: Fundamentos Jurídicos. Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes; y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: El artículo 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 pone de manifiesto que no basta la inexistencia de constancia registral de expediente disciplinario, sino que es necesaria la prescripción de la infracción urbanística para inscripción por antigüedad de obras nuevas terminadas en el Registro de la Propiedad. Por su

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

parte, el artículo 20.4 del texto refundido de la ley del Suelo de 20 de junio de 2008, en su párrafo primero utiliza la siguiente expresión: «...en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes,...». En base a ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado dispone que el legislador exige que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar la posible prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbre de uso público, lo cual implica que el registrador debe calificar si la finca se encuentra o no incluida en zona de especial protección en aquellos casos en que la legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada. En el ámbito de la legislación autonómica andaluza, la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de 17 de diciembre de 2002 determina el suelo no urbanizable en el artículo 46, mientras que el artículo 185.2 regula el plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística, señalando en el apartado segundo que no rige la limitación temporal respecto de los actos que afecten a terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección. Por su parte, el artículo 52 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, aprobado por Decreto de 16 de marzo de 2010, señala que son actuaciones manifiestamente incompatibles con la ordenación urbanística cuando la ilegalidad de las obras resulte evidente por la propia calificación o clasificación urbanística, y en cualquier caso, las actuaciones de parcelación o urbanización en suelo no urbanizable. Por su parte la Ley de Patrimonio Natural y la Biodiversidad de 13 de diciembre de 2007, en el artículo 29 contiene una clasificación de los espacios naturales protegidos, entre los que se incluyen los Parques Naturales. La Ley de 18 de julio de 1989 por la que se aprueba el inventario de espacios naturales protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección, señala que los terrenos de reservas naturales y parajes naturales, quedan clasificados a todos los efectos como suelo no urbanizable de especial protección, artículo 15. En el Anexo de dicha ley se hace una delimitación geográfica del suelo clasificado como tal, añadiendo su superficie, situación y figura de protección, clasificando como Parque Natural, la Sierra de Grazalema y Los Alcornocales. Se deniega la inscripción de la declaración de obra nueva terminada, pues de conformidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, así como el plano incluido en ella; el plano de situación de la finca aportado por el Arquitecto; y los Planos 2.B.1 de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Ubrique, la finca en cuestión se encuentra situada en el Parque Natural de Grazalema, que forma parte de la Red Natura 2000, por tanto calificado (en atención a la normativa anteriormente señalada), como suelo de especial protección, respecto del cual no cabe la prescripción de la infracción urbanística, requisito imprescindible para la inscripción de la obra nueva por antigüedad en el Registro de la Propiedad conforme a los ya citados artículos 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 52 del Real Decreto de 1997. La adaptación parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las normas subsidiarias de Ubrique publicado en el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 30 de marzo de 2010, señala que el Parque Natural de Grazalema y el Parque Natural de los Alcornocales pertenecen a la categoría de Especial Protección por Legislación Específica por concurrir las características descritas en el artículo 46.2.a en relación con el artículo 46.1.a y b de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 238 de la Ley Hipotecaria. Parte dispositiva Vistos los artículos citados y demás



www.civil-mercantil.com

disposiciones de pertinente aplicación: Doña Natalia Calvente Rando, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Ubrique, acuerda: 1º) Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2º) Denegar el despacho del título, desestimando la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3º) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1ª de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...) Ubrique, a diecisiete de noviembre del año dos mil catorce. La Registradora (firma). Firmado: Natalia Calvente Rando».

III

Contra la anterior nota de calificación, Celia María Aranda Blázquez, notaria de Ubrique, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 4 de diciembre del año 2014, en base a los siguientes argumentos: «(...) Fundamentos de Hecho: Primero.–Que, en los términos expuestos, el pasado 16 de junio del 2014, Doña M. I. L. G., otorgó Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva Terminada en Ubrique, ante mi, con el número trescientos seis (306) de mi Protocolo General Ordinario, a cuyo contenido me remito a efectos de evitar reiteraciones innecesarias. Aporto copia simple de la referida Escritura que acompañará al presente recurso. Segundo.–Que dicha Escritura, con fecha 25 de junio del 2.014, se presentó en el Registro de la Propiedad de Ubrique para su inscripción (asiento 76 del Diario 50). Tercero.–Que el día 15 de septiembre del 2014 se retiraron de la oficina del Registro de la Propiedad de Ubrique tanto la Escritura que nos ocupa como el título previo (Escritura de Subsanción de Otras, con declaración de exceso de cabida, autorizada en Ubrique, ante mi, con el número trescientos cinco (305) de mi Protocolo General Ordinario, presentada a inscripción el 25 de junio del 2.014 –asiento 75 del Diario 50–, y calificada desfavorablemente. el 8 de julio del 2.014). Sólo cuando fueron retiradas del Registro las referidas Escrituras, aprecié que la Escritura que nos ocupa, es decir, la Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva Terminada en Ubrique, ante mi, con el número trescientos seis (306) de mi Protocolo General Ordinario, no había sido calificada por la registradora de la Propiedad, de ahí que la volviera a presentar en el Registro el día 3 de octubre del 2.014. Cuarto.–Una semana después de dicha presentación, la Registradora de la Propiedad me pone de manifiesto, de forma verbal, los reparos que encuentra a la inscripción: exige la rectificación de la descripción de la finca y me exige que presente certificado municipal acreditativo de la calificación urbanística de la finca sobre la que se ha declarado la obra. En relación a éste último extremo, intercambiamos impresiones, de forma cordial, relativas al contenido y alcance de las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 6 de mayo del 2.013 y 5 de noviembre del 2.013. El día 27 de octubre del 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Ubrique, para acompañar a la Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva Terminada que nos ocupa, Diligencia de Subsanción relativa a la descripción de la finca registral número 6.112 del término municipal de Ubrique. Quinto.–Los días 23 de octubre y 10 de noviembre del 2.014 presenté en el Registro de la Propiedad de Ubrique escritos dirigidos a la Señora Registradora en los que le solicitaba formalmente que, en atención a las previsiones del artículo 322.º, párrafo segundo de la Ley Hipotecaria, en adelante las calificaciones registrales de los Instrumentos Públicos por mi autorizados no me fueran comunicados por fax. El día 18 de noviembre del 2.014 recibo contestación a los mismos, vía fax, por parte de la Registradora de la Propiedad. Aportó copias de los referidos escritos que acompañarán al

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

presente recurso. Sexto.–El día 19 de noviembre del 2.014 recibo, vía fax, la calificación registral objeto del presente recurso. Aportó copia de la referida calificación registral que acompañará al presente recurso. Fundamentos de Derecho: Artículo 20º.4 de la Ley del Suelo (R.D. Legislativo 2/2.008, de 20 de junio, en su redacción dada por el R.D. Ley 8/2011, de 1 de julio). Artículos 185º y 211º de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (Ley 7/2.002, de 17 de diciembre). Artículo 53º.4 del Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía (R.D. 60/2.010, de 16 de marzo). Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 5 de noviembre de 2.013, 6 de mayo de 2.013, 17 de enero de 2.012, 5 de marzo de 2.012, entre otras. Artículo 18º y 208º de la Ley Hipotecaria. Artículo 308º del Reglamento Hipotecario. Artículos 52º, 54º, 55º y 56º del R.D. 1.093/1.997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. I.–Punto de partida.–El supuesto que nos ocupa plantea la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada, sobre una finca rústica, en la que concurren las siguientes circunstancias: se ha incorporado a la escritura certificación de técnico competente que acredita la fecha de edificación y la 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 el edificante; en la escritura se describe la finca como una finca de naturaleza rústica; 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. La declaración de obra nueva terminada formalizada en la Escritura Pública que nos ocupa cumple, por tanto, con las previsiones legalmente exigibles al amparo del artículo 208º de la Ley Hipotecaria, artículo 308º del Reglamento Hipotecario, y artículos 52º del R.D. 1.093/1.997 y, en particular, del Artículo 20º de la Ley del Suelo. La Registradora de la Propiedad, en el párrafo séptimo del Fundamento Jurídico segundo de la calificación indicada establece: «Se deniega la inscripción de la declaración de obra nueva terminada, pues de conformidad con la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada, así como el plano incluido en ella; el plano de situación de la finca aportado por el arquitecto; y los planos 2.B.I de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Ubrique, la finca en cuestión se encuentra situada en el Parque Natural de Grazalema, que forma parte de la Red Natura 2.000, por tanto calificado, (en atención a la normativa anteriormente señalada), como suelo de especial protección, respecto del cual no cabe prescripción de la infracción urbanística, requisito imprescindible para la inscripción de la una obra nueva por antigüedad en el Registro de la Propiedad conforme a los ya citados artículos 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 52 del Real Decreto de 1.997.». El contenido del párrafo descrito supone que la Registradora de la Propiedad, de oficio, bajo su exclusiva responsabilidad, esto es, sin contar con resolución, certificado, certificación u otro tipo de acto de naturaleza administrativa emitido al efecto, por órgano competente en materia urbanística, se aventura a establecer que la finca se encuentra enclavada en parque natural y, por tanto, en terreno de especial protección, por lo que deniega la inscripción del referido instrumento público por entender imprescriptible la infracción que hubiera podido cometerse. II.–Improcedencia del defecto alegado: obra nueva terminada declarada en «suelo de especial protección, respecto del cual no cabe la prescripción de la infracción urbanística, requisito imprescindible para la inscripción de la una obra nueva por antigüedad en el Registro de la Propiedad conforme a los ya citados artículos 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 52 del Real Decreto de 1.997.» Siguiendo los criterios doctrinales establecidos por la Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones indicadas, una vez transcurrido el plazo señalado por la legislación urbanística aplicable a las infracciones graves o muy graves (en el caso que nos ocupa, conforme al artículo 211º de la Ley 7/2.002 de Ordenación

CEF.-**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**

www.civil-mercantil.com

Urbanística de Andalucía, sería un plazo de cuatro años), resulta posible proceder a la inscripción de la obra nueva declarada y ello, aun cuando, prescrita la infracción, pudieran ser tomadas todavía medidas de restauración de la realidad física alterada, pudiendo entender como tales cualquier tipo de actuación jurídica y/o material necesaria para el restablecimiento del orden jurídico alterado, incluida, si procede, la demolición de la obra (en el caso de la Comunidad Autónoma de Andalucía, conforme al artículo 185º de la referida Ley autonómica, por regla general, se establece un plazo de seis años para la adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado, siendo la regla especial, la imprescriptibilidad si la infracción se ha cometido sobre determinados tipos de suelo sujetos a una especial protección). En este sentido, la Registradora de la Propiedad, amparándose en el artículo 20º.4 de la Ley del Suelo, no puede denegar la inscripción de la obra nueva terminada alegando que «no cabe la prescripción de la infracción urbanística»: la infracción urbanística ha prescrito (ya han transcurrido los cuatro años previstos en la Ley Andaluza); lo que no prescribe es la posible adopción de medidas de restablecimiento del orden urbanístico alterado por parte de la Administración competente, pero este extremo, tal y como ha resuelto con anterioridad la Dirección General de los Registros y del Notario, no impide la inscripción de la obra. III.–Límites de la actuación registral al amparo del Artículo 18º de la Ley Hipotecaria: la Registradora de la Propiedad, bajo su exclusiva responsabilidad, procede a la calificación urbanística de la parcela sobre la que se declara la obra. Si se consulta la normativa que rige la actuación registral no hay precepto que incluya, dentro de las competencias de los registradores de la Propiedad, la clasificación o calificación urbanística, de oficio, de las fincas registrales; cuestión esta, por tanto, que parece exceder, a todas luces, del marco definido por el Artículo 18º de la Ley Hipotecaria. La clasificación urbanística de la finca que realiza la Registradora de la Propiedad en la calificación ahora recurrida y que, en última instancia, se constituye a su entender como determinante del defecto no subsanable, no se fundamenta en el contenido del Registro (como ha quedado expuesto, 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) y tampoco en el contenido de la escritura de declaración de obra nueva terminada (ni en la certificación catastral descriptiva y gráfica, ni en el plano incluido en ella, ni en el plano elaborado por el técnico competente, se recoge este tipo de información; en todo caso, de la información obtenida de dichos planos, se podría georeferenciar la finca en atención al polígono y parcela catastral de la que se trata, pero estos datos por si solos no serían suficientes para incluirla dentro del perímetro del parque natural); parece, por contra, que dicha calificación urbanística está fundamentada en el estudio que la Registradora de la Propiedad ha llevado a cabo de «los Planos 2.B.1 de la Adaptación Parcial a la Ley de Ordenación urbanística de Andalucía de las Normas Subsidiarias de Ubrique», referidos en la calificación registral que nos ocupa. Si se consulta el Boletín Oficial de la Provincia de Cádiz de 30 de marzo del 2.010 en el que, según indica la Registradora de la Propiedad, se publicó la referida adaptación parcial, no hay plano o elemento cartográfico alguno. No queda claro, por tanto, de que forma se puede acceder al contenido de la información que ha servido de apoyo al defecto formulado en la calificación; ni tampoco queda justificadas las herramientas que se han utilizado, a nivel jurídico o técnico, para proceder a la calificación urbanística indicada. Hay que plantearse hasta que punto está legal o reglamentariamente justificada la calificación urbanística de la finca practicada por la Registradora de la Propiedad. No están claros ni el marco competencial en virtud del cual se ha llevado a cabo, ni los elementos de juicio que han permitido decretarla, lo que supone una vulneración flagrante del principio de legalidad, con las consecuencias disciplinarias que ello podría suponer. IV.–Referencia incoherente al artículo 238º de la Ley Hipotecaria.–En la calificación registral objeto de la presente, la Registradora de la Propiedad alude en el fundamento jurídico «tercero» al artículo 238º de la Ley Hipotecaria.



www.civil-mercantil.com

Jurídicamente no queda suficientemente justificada esta alusión al régimen de los libros del Registro (Título IX- Del modo de llevar los Registros). En los términos expuestos habría resaltar, según el criterio establecido por la Dirección de los Registros y del Notariado (véase la Resolución de fecha 18 de febrero de 2.014) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal, como sería el caso que nos ocupa, sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación, así como la interpretación que del mismo ha de efectuarse; solo de este modo se podrá recurrir la calificación dictada, en el caso de que no se considere adecuada. Expuesto cuanto antecede, como en Derecho mejor proceda, Solicito de la Dirección General de los Registros y del Notariado que tenga por presentado este recurso gubernativo y revoque la nota de calificación de la Registradora, en los términos expresados en los anteriores fundamentos de derecho, de forma que se proceda a la inscripción de la Escritura Pública de Declaración de Obra Nueva Terminada que nos ocupa».

IV

La registradora emitió informe el día 19 de diciembre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Constitución Española; 18 y 208 de la Ley Hipotecaria; 171 de la Ley de 12 de mayo de 1956 sobre régimen del suelo y ordenación urbana; 17, 20 y 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 128 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 15 y siguientes de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad; 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 45 y siguientes 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; 2, 4 y 13 de la Ley 2/1989, de 18 de julio, por la que se aprueba el Inventario de Espacios Naturales Protegidos de Andalucía y se establecen medidas adicionales para su protección; 4 del Decreto 90/2006, de 18 de abril, por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan Rector de Uso y Gestión del Parque Natural Sierra de Grazalema; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 27/1981, 99/1987, 227/1988, 150/1990, 62/2001 y 63/2005; las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2004, 27 de octubre de 2010 y 27 de noviembre de 2012; la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 21 de marzo de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 11, 12 y 14 de abril, 4 de mayo, 7 y 14 de junio, 12 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2011, 17 de enero, 1, 2 y 5 de marzo, 8 y 24 de mayo, 18 (2.ª) y 29 (2.ª) de octubre, 12 de noviembre (2.ª) y 3 de diciembre de 2012 (1.ª), 25 de febrero, 4 de marzo, 15 de abril (2.ª), 6 de mayo y 5 de noviembre de 2013, 11 de marzo de 2014 y 15 de enero de 2015.

1. Es objeto de este recurso la posibilidad de inscribir una declaración de obra nueva, construida en el año 1970 sobre suelo no urbanizable, y estando incluida la superficie donde queda declarada la edificación en un municipio integrante del Parque Natural de la Sierra de Grazalema.

En primer lugar resulta esencial debatir la posibilidad de utilizar medios de calificación o de prueba que no consten en el Registro para determinar la inclusión de la finca en cuestión



dentro del Parque Natural de la Sierra de Grazalema. Ciertamente de los libros del Registro no parece resultar la constancia de la clasificación del suelo donde se declara la edificación como de protección especial, sino como rústico sin especialidad alguna, ni tampoco la pertenencia del fundo o del municipio de Ubrique al espacio natural en cuestión. Sin embargo, a tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, la registradora en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados –todo ello de acuerdo con la normativa aplicable–, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación. Dentro de esta normativa no puede ser eliminado o descartado por no haber tenido un reflejo registral directo el Decreto por el que se aprueban el Plan de Ordenación de los Recursos Naturales y el Plan de Uso y Gestión del Parque Natural de la Sierra de Grazalema, cuya categoría reglamentaria no puede debatirse en ningún momento (artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad).

Por tanto la alegación que verifica la recurrente en este aspecto carece de fundamentación: el Decreto de la Junta de Andalucía regulador del parque supone el contenido normativo esencial de la ordenación territorial de las zonas en él incluidas (cfr. la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía de 21 de marzo de 2014), y tiene carácter imperativo como otra norma jurídica más, dentro de los parámetros establecidos en el artículo 9 de la Constitución Española, por lo que vincula tanto a particulares como a poderes públicos, y debe ser tenida en cuenta por el registrador en su labor calificadora.

Una vez practicada esta primera apreciación, deviene imprescindible determinar si la finca en cuestión se encuentra dentro del perímetro de zonificación con determinado grado de protección del parque de la Sierra de Grazalema para concluir si queda sometido a las limitaciones que se establecen en su plan de ordenación. En el Anexo III del Decreto de aprobación de los planes (conforme al artículo 4 de la Ley 2/1989, de 18 de julio), se precisan los límites geográficos de la zona de influencia, y de forma más concreta, en relación al municipio de Ubrique se establece como lindero del parque: «Desde aquí toma la carretera A-373 en dirección a Ubrique hasta la confluencia con el casco urbano de Ubrique, cuyo límite continúa dejando fuera el suelo urbano hasta encontrar el río Ubrique, el cual sigue aguas abajo hasta el embalse de Los Hurones». En este punto hemos de recordar que la ordenación del parque distingue tres zonas (con sus respectivas subzonas) de protección, todas ellas con determinadas limitaciones y prohibiciones más allá del uso general del suelo rústico. Por ello, la finca donde se ubica la construcción debe entenderse incluida dentro del Parque Natural de Grazalema, atendiendo a los medios de calificación legales concedidos a la registradora sin que la aplicación del decreto del plan de ordenación suponga extralimitación en sus funciones.

2. Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre de 2012 (1.ª), 15 de abril de 2013 (2.ª) y 11 de marzo de 2014 «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.ª de la

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Andalucía) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo de 2012 y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo)». Esta Dirección General, dentro del ejercicio de sus competencias, en las Resoluciones citadas en los «Vistos», ha fijado su criterio de interpretación respecto del artículo 20.4.b) del texto refundido de la Ley de suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con la legislación urbanística de distintas Comunidades Autónomas. Procede, por tanto, que esta Dirección General se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre suelo de especial protección, al amparo del artículo 20, número 4, de la Ley de suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

3. La distinción entre procedimientos sancionador y de protección de la legalidad urbanística permite evitar la confusión a que puede dar lugar el hecho de la distinta terminología empleada por el 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, y el artículo 20, número 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, cuando regulan la inscripción de las obras antiguas. El primero establece que podrán inscribirse las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas, siempre que, además de probarse 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, se acredite 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, y que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación. Por su parte, el artículo 20, número 4, de la vigente Ley de suelo permite que en el caso de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de



prescripción correspondientes», se inscriba en el Registro la correspondiente declaración de obra nueva siempre que se acompañe certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, «en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Añade el precepto que «a tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general». Como ha señalado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. Por el contrario, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo –en la redacción dada al mismo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio– tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. Basta, por tanto, para el acceso de tales obras al Registro, la falta de constancia registral de la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística, sin necesidad de aportar una más que difícil prueba negativa sobre la efectiva prescripción de la acción (atendiendo al hecho de que la posible causa de interrupción de la prescripción puede haber operado en la realidad extrarregistral). A efectos registrales, por tanto, se trata de una prueba que resulta de la falta de constancia registral del expediente de disciplina, como consecuencia derivada del principio de legitimación registral y su corolario sobre presunción de integridad y exactitud de los pronunciamientos registrales –ex artículo 38 de la Ley Hipotecaria–. En definitiva, el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 responde a la idea de que el plazo de prescripción cuya causa de interrupción no se haya llevado a tiempo al Registro de la Propiedad actúa, en el ámbito registral, como un plazo de caducidad. Se trata de un mecanismo legal semejante al acogido en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario y ahora también en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, reformado por la Ley 24/2001 (cfr. Resoluciones de 24 de marzo y 2 de mayo de 2011).

4. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del presupuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 20, número 4, de la Ley de suelo, esto es, que se trate realmente de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del registrador en su actuación calificadora.



www.civil-mercantil.com

Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2013: «El legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [y, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal.

5. Este planteamiento legal y doctrinal es congruente con la admisión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (o situación a ella asimilada), que consagró expresamente el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, al modificar la redacción del artículo 20, número 4, de la Ley de suelo. Explica esta reforma su Exposición de Motivos señalando que «se permite el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», lo que a «sensu contrario» excluye aquellas otras obras o edificaciones respecto de las cuales la acción de demolición siga viva. De esta manera, concluye la Exposición de Motivos, «se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica». Por lo tanto, como ha declarado esta Dirección General (vid. por todas, Resolución de 6 de mayo de 2013), se mantiene la idea recogida en los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es decir, la posibilidad de inscribir edificaciones consolidadas por su antigüedad sin necesidad de un previo acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad. El número 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo da rango de Ley de ámbito estatal a la regulación procedente del citado Real Decreto 1093/1997, reforzando a través de la letra b) la publicidad registral de la situación de fuera de ordenación o asimilado en que se pueda encontrar la edificación. De esta regulación no puede derivarse como consecuencia que la totalidad de las edificaciones u obras antiguas estén fuera de ordenación, ya que las obras antiguas pueden estar tanto dentro como fuera de ordenación, total o parcialmente. Así la Resolución de 17 de enero de 2012 indicaba que pueden encontrarse en tres diferentes situaciones: 1) aquellas que siendo lícitas, por no contravenir inicial ni posteriormente la ordenación urbanística, no están fuera de ordenación, pueden acceder al Registro de esta forma indirecta, sin que se exprese que están fuera de ordenación; 2) otras, que siendo inicialmente ilícitas no son demolidas, una vez transcurrido el plazo de ejercicio de la acción de disciplina, sin quedar incluidas de manera expresa en la categoría de obras fuera de ordenación (porque la Ley autonómica no las declara en tal estado), quedando genéricamente sujetas, según la jurisprudencia existente, a un régimen análogo al de fuera de ordenación, y 3) las que siendo igualmente ilícitas, la Ley las incluye en alguna categoría expresa de «fuera de ordenación». Por tanto, lo que exige el artículo 20, número 4, de la Ley de suelo, como presupuesto objetivo para su aplicación, tal y como afirmó la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2012, es «que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido». No debe olvidarse, como recordó la misma Resolución, que el restablecimiento o



www.civil-mercantil.com

restauración del orden urbanístico perturbado puede tener lugar, tratándose de edificaciones que no resulten contrarias al planeamiento, a través de su legalización (vid. artículos 249.1 del derogado texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 y 223, 224 y concordantes de la Ley urbanística valenciana). Esta precisión es importante a fin de delimitar correctamente el ámbito de aplicación del artículo 20, número 4, de la Ley de suelo que, como se ha dicho, sólo exige para su aplicación que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido (cfr. Resoluciones de 8 de mayo de 2012 y 11 de marzo de 2014).

Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. Resoluciones de 12 de noviembre y 11 de diciembre de 2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el registrador la tome en cuenta en su calificación. Criterio de actuación que impone también un deber de diligencia a la Administración actuante para llevar al Registro, solicitando la correspondiente anotación preventiva, el eventual procedimiento de disciplina urbanística, en caso de que resulte procedente. Deber de diligencia que se ha reforzado, primero a través de la reforma operada por el Real Decreto-ley 8/2011, y después por la nueva modificación del artículo 20, número 4, de la Ley de suelo, operada por el apartado doce de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, conforme a la cual cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación de declaración de fuera de ordenación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información de la inscripción practicada por el registrador, «estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario», añadiendo que «la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

6. En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, como tiene declarado este Centro Directivo, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Son en consecuencia las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y



www.civil-mercantil.com

valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo, texto refundido de dicha Ley, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Siendo ello así y estando vigente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. Resolución de 17 de enero de 2012). Incluso tratándose de actas o escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción (vid. Resolución de 1 de marzo de 2012).

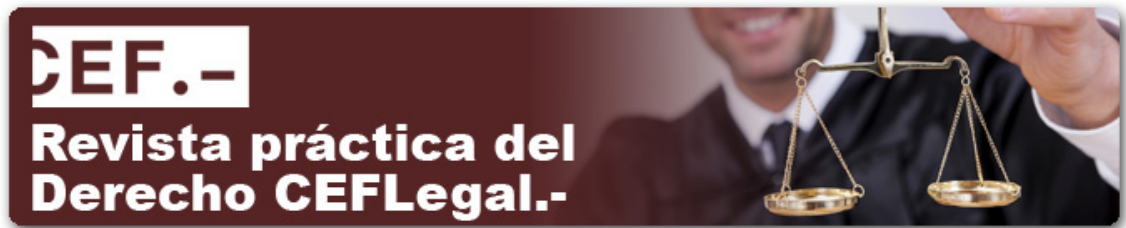
Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción o caducidad de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apartado 3, de la Constitución, y disposición transitoria tercera del Código Civil); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».

7. Bajo estos condicionantes, la obra se terminó, según el certificado del técnico, en 1970, momento en el que se considera legalmente cometida la infracción de realizar una construcción sin licencia, bajo la vigencia de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, la cual reconocía un plazo de dos meses para iniciar las acciones de demolición en caso de obras sin autorización mientras estuvieran en construcción o como muy tarde a su terminación (artículo 171), más allá de lo cual sólo se imponían sanciones de índole pecuniario. Debido a ello, al tiempo de entrar en vigor la nueva ley urbanística que impone la imprescriptibilidad –en el caso andaluz, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, artículo 255– el plazo concedido a la Administración para restablecer la legalidad se encontraba agotado, por lo que el renacimiento de una acción ya extinguida supondría evidentemente la aplicación retroactiva de la disposición, en claro perjuicio del administrado.

Además, debe tenerse presente que el Parque Natural Sierra de Grazalema fue declarado como Espacio Natural protegido por el Decreto 316/1984, de 18 de diciembre, que estableció un régimen jurídico especial para este espacio con la finalidad de atender a la conservación de sus ecosistemas naturales y valores paisajísticos, siendo, en consecuencia, la edificación, según se acredita por certificado de técnico competente, anterior a la clasificación especial al Parque Natural, imponiendo, en principio, un régimen jurídico análogo al de fuera de ordenación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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



www.civil-mercantil.com

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, 28 de febrero de 2015. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.