

ASPECTOS REGISTRALES DE LA DISCIPLINA URBANÍSTICA ANTE LA NUEVA LEY

INTRODUCCIÓN

Cuando me planteé cómo afrontar esta ponencia, su duración permitía dos alternativas: o limitarme a relacionar a vuelo pluma un tedioso catálogo de las distintas actuaciones disciplinarias inscribibles, fueran de intervención preventiva o represiva; o bien centrarme en los actos disciplinarios que, estadísticamente, son, con diferencia, los de inscripción más frecuente (parcelaciones y edificaciones), aparte de reflexionar sobre aspectos generales de las relaciones urbanismo-Registro, a la vista del Anteproyecto de la Ley para un Urbanismo Sostenible en Andalucía (en adelante, utilizaré su acrónimo LUSA), en su versión originaria, pues desconozco el sentido e importancia de las modificaciones a las que ayer se aludió. Y por esta última solución he optado.

Pero antes, unas aclaraciones puramente semánticas para evitar repeticiones: cuando me refiera al Registro, sin más, ha de sobreentenderse que es el de la Propiedad; si aludo a la Consejería, la de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio; si menciono a la Dirección General o Centro Directivo a la de los Registros y del Notariado; si cito

alguna Resolución, sin adjetivar su procedencia, a las de dicho organismo; y que, acorde con la terminología de la propia LUSA, voy utilizar la expresión licencia en vez de la de acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

Y, lo primero que quiero destacar son dos bases fundamentales en que descansa la relación entre la publicidad registral y la disciplina urbanística.

El registrador debe ser un colaborador activo en la defensa de la legalidad urbanística, teniendo en cuenta en su calificación también los requisitos exigidos por la legislación sustantiva... pero no es un policía urbanístico. Como indica el prólogo del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias para la inscripción de actos de naturaleza urbanística (que, desde ahora, abreviaré sencillamente como Normas Complementarias o RHU) sus preceptos *“pretende[n], en todo caso, una regulación equilibrada, que tenga en cuenta, simultáneamente, la necesaria labor de policía administrativa en la represión del ilícito (...) y la seguridad del tráfico inmobiliario”*, finalidad primordial del Registro. De ahí, que el registrador cumpla con exigir la acreditación del título habilitante del acto inscribible, o la del transcurso del plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad

urbanística, de ser prescriptible. A ello se une que muchos de los actos que requieren control previo urbanístico dependen de datos fácticos que, como tales, escapan a los medios de calificación del registrador, aun cuando, a partir de la Ley 13/2015 de reforma de la Hipotecaria y de la del Catastro se han visto ampliados, al poder acudir a las bases gráficas catastrales y registrales². No obstante, el incumplimiento generalizado por los Ayuntamientos de la disposición adicional quinta de la Ley, ha hecho que el registrador todavía no disponga del acceso mediante un servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo vigentes, debidamente georreferenciados y metadatados, o, en su defecto, a un ejemplar certificado y en soporte electrónico de todos ellos.

Y la segunda reflexión es la constatación de que todas las regulaciones autonómicas en el tema disciplinario, y no es ajena la andaluza, tienden a imponer el mayor número de condicionantes a la inscripción de una serie actos, más propiamente civiles que urbanísticos, olvidando que, según reiterada jurisprudencia constitucional, los supuestos de cierre registral, aquellos en que es indispensable para inscribir un acto de uso del suelo un concreto requisito urbanístico exigido por la legislación autonómica, son competencia estatal exclusiva por incidir en la ordenación

de los registros públicos³, al igual que la determinación del tipo de asiento a practicar, o los efectos de la publicidad registral del acto urbanístico. En cambio, corresponde a la Comunidad Autónoma regular qué actos están sujetos a licencia, las sanciones por su infracción, y la prescriptibilidad o no de las acciones de disciplina urbanística, e, incluso, podrá incorporar nuevos actos inscribibles, al amparo del sistema de *numerus apertus* del artículo 65 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 (en lo sucesivo, Texto Refundido).⁴.

Recapitulando sobre el bloque de constitucionalidad que, una vez en vigor la LUSA, debe aplicar el registrador, en el plano estatal, son las Normas Complementarias⁵ y el Texto Refundido, prescindiendo de aquellos artículos declarados nulos, total o parcialmente, por la Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, de 14 de diciembre. Y, en

3 Como recalcó la Resolución de 5/03/2013, en relación al que parecía implantar el artículo 53.5 RDUA para las obras antiguas sin previa declaración de AFOS.

4 Si bien el registrador no puede declarar nulo por ilegal un precepto reglamentario, función ajena y que por afectar a una norma de rango inferior a la ley incumbe exclusivamente a la potestad administrativa de revisión de oficio o a la jurisdicción contencioso-administrativa, como ha de calificar con pleno sometimiento a la Ley y al Derecho [art. 103.1 CE] y, por tanto, al canon supremo que es la Carta Magna, debe elegir la norma que constitucionalmente se considera prevalente, aplicando los criterios suministrados por el propio ordenamiento, básicamente, de jerarquía (entre normas que emanan de poderes relacionados por el principio de subordinación) o de competencia (cuando se trata de poderes que gozan constitucionalmente de autonomía entre sí). Otra cosa es la derogación tácita de normas de rango inferior a la ley que sí puede ser apreciada y declarada por cualquier órgano administrativo o jurisdiccional que haya de aplicarlas; no cuando se trata de normas con rango de ley, valor que a estos efectos tiene el Reglamento de desarrollo, elaborado por habilitación de la Ley al ejecutivo (RDGRN de 19/10/2017)

5 Que no pueden considerarse obsoletas, pues, como advierte su prólogo, aunque sus preceptos "se refieren a materias urbanísticas, su contenido es exclusivamente registral, por lo que en cuanto normas hipotecarias -jurídico-privadas- están llamadas a tener una pervivencia independiente de las vicisitudes de las normas sobre urbanismo" Así lo reitera la STS (Sala 3^a) de 14/01/1998

el andaluz, además de la LUSA, los Reglamentos de Disciplina (2010) y de Edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable (2012), a ninguno de los cuales alcanza la abolición de su disposición derogatoria única.

Pero también el registrador debe atenerse a las reglas sobre derecho intertemporal, acudiendo, por analogía, a la disposición transitoria cuarta del Código Civil, por lo que la legislación aplicable a la validez del documento que contiene el acto urbanístico será la existente al tiempo de su formalización, pero los requisitos para su inscripción los exigidos por la norma de protección de la legalidad urbanística vigente al presentarse el título en el Registro.⁶

DISCIPLINA URBANÍSTICA

A primera vista, la sistemática de la LUSA parece responder a un concepto estricto de la disciplina urbanística, limitado a los actos de intervención represiva, pues mantiene al margen de su Título IV, a ella dedicado, a las parcelaciones, encuadradas ahora dentro de la ejecución urbanística, así como a las licencias y a las medidas de garantía y publicidad de la observancia de la ordenación urbanística, en las que tienen su sede la inscripción de las obras nuevas y la enumeración de los actos urbanísticos inscribibles. Pero se trata de una mera

6

RDGRN de 23/07/2012 y 28/06/2017

apariencia. En su artículo 151 sí reconoce que la potestad disciplinaria comprende también el control de los actos de edificación y de uso del suelo, vuelo y subsuelo, además de comprobar su debida ejecución.

Uno de los rasgos definidores de la disciplina urbanística es el carácter real de las medidas de protección de la legalidad vulnerada, que alcanzan a los adquirentes de inmuebles en cuanto a las responsabilidades contraídas por la persona causante del ilícito urbanístico [151.3 LUSA y 38 RDUA], aun en el caso del tercero protegido del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Carácter real que no es una excusa para obviar el principio registral de trato sucesivo [20 LH] y, consecuentemente, la necesidad de que la Administración dirija el procedimiento también contra él. Para facilitar la reacción protectora de la legalidad, una vez inscrito el acto parcelatorio o edificatorio el artículo 65.3 del Texto Refundido impone al registrador la obligación de comunicarlo al Ayuntamiento y a la Consejería, dejando constancia de su envío por nota al margen de las inscripciones correspondientes.

ACTOS INSCRIBIBLES

El apartado 4 del artículo 134 de la LUSA sólo cita como inscribibles, aparte de los convenios, una serie de

actos disciplinarios represivos, al igual que el 65.1 del Texto Refundido, aunque éste sí agrega las condiciones especiales de las licencias. Nada hay que reprochar a que ambos textos omitan la inscribibilidad de los actos de control previo, porque, en realidad, su reflejo en el Registro es, como regla general, indirecto, en cuanto requisito para la inscripción del acto.

LA INTERVENCIÓN PREVENTIVA

Las parcelaciones y los actos edificatorios son un claro ejemplo del ámbito propio de la disciplina preventiva, la que exige alguna técnica de control de legalidad urbanística, previo a la realización de estos actos jurídico-privados, que el registrador debe exigir para que puedan acceder al Registro. Requisito inexigible en la LUSA cuando el acto obedece a una orden de ejecución o acata una resolución judicial o administrativa [129.3] y sustituible, ya por el correspondiente acuerdo municipal cuando el acto lo promueva un Ayuntamiento en su propio término [129.6], o ya por el documento que, por concertación interadministrativa, defina los términos de su ejecución, si es otra la promotora de obras públicas ordinarias de dotaciones, infraestructuras [118.1-b) y 130.2-a)] u otras amparadas en un Plan Especial supramunicipal [130.2-b)], o bien que legitime por conformidad municipal, incluso por

silencio positivo, alguna actuación en que concurra un excepcional o urgente interés público [130.3]⁷

En la LUSA, el título urbanístico legitimante es, como regla, la licencia [129.1], a cuyo régimen común sólo brevemente voy a referirme y siempre desde la perspectiva del Registro, aplazando para el momento de analizar la exigible para cada acto urbanístico en particular, sus especialidades. Para ello he de partir de los extremos de los actos y documentos administrativos a que extiende la calificación registral el artículo 99 del Reglamento Hipotecario.

En primer lugar la competencia para su concesión, que es exclusivamente municipal [9.1-d) de la Ley de Autonomía Local de Andalucía], con la cooperación en caso necesario de las Diputaciones Provinciales –y así lo ratifica el artículo 155 de la LUSA⁻⁸, sin admitir la subsidiaria de la Consejería, a diferencia de los casos de disciplina represiva.

Respecto a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, la que concede la licencia ha de ser expresa, y así lo dispone el artículo 131.3 de la LUSA, que añade que transcurrido el

7 De ser la promotora la Comunidad Autónoma o sus entidades adscritas o dependientes, la disconformidad del Ayuntamiento será recurrible ante el Consejo de Gobierno.

8 En concreto de la Junta de Gobierno Local en los municipios de gran población [127.1-e) Ley de Bases de Régimen Local] y del Alcalde en los restantes, si bien es delegable o puede transferirse por descentralización funcional a la Gerencia de Urbanismo.

plazo máximo de tres meses sin notificarla se entiende otorgada o denegada en los términos prescritos por la legislación estatal básica. Según la citada Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017, es constitucional la imposición por el artículo 11.4 del Texto Refundido del silencio negativo para obras de edificación en cualquier clase de suelo, y sólo para las ejecutadas en el rural en cuanto a las de fraccionamiento, construcción e implantación de instalaciones; en las demás, será competente la legislación autonómica para adoptar o no este sistema; posibilidad que, por el reenvío señalado, no ha acogido la LUSA.

El rechazo del acto presunto responde al principio común en el Texto Refundido y en la LUSA de que no pueden adquirirse por silencio administrativo facultades o derechos contrarios a la normativa territorial o urbanística [arts. 11.3 TR y 19.3 y 131.3 LUSA]. Pero, al estar subordinada la inadmisión del acto presunto a dicha oposición, la Dirección General ha admitido la licencia por silencio positivo cuando, por otro documento administrativo, se pruebe que la actuación pretendida no contraviene la normativa aplicable⁹. Y 38 sentencias del Tribunal Supremo de 26 de octubre de 2015 advierten que, obtenida la licencia por acto presunto, no puede la Administración

dejarla sin efecto por una resolución extemporánea en sentido contrario, que vulneraría el artículo 24.3-a) de la Ley de Régimen Jurídico del Sector Público y los principios de seguridad jurídica y confianza legítima, sino que debe acudir al mismo procedimiento de revisión de oficio que para la anulación de licencias expresas.

Documento justificativo de la licencia será la certificación de la resolución que la otorga, expedida por el secretario del órgano actuante con el visto bueno de su presidente¹⁰, sin que tenga que constar su firmeza, pero si identificar suficientemente la actuación urbanística que autoriza, porque el registrador tiene que verificar que es la adecuada a la naturaleza de la operación inscribible¹¹ y que no existen obstáculos derivados de la inscripción de la finca afectada. Y aunque ordinariamente toda licencia es temporal, no es objeto de calificación su vigencia a la fecha del título inscribible, puesto que es prorrogable y su caducidad requiere expediente declarándola [132 LUSA].

Por último, el registrador debe calificar también los trámites e incidencias del procedimiento para su concesión, pero sólo aquellos cuya omisión sea ostensible y tengan carácter esencial, a causa primordialmente de estar previstos para evitar la indefensión de los titulares

10 O por comunicación directa del Alcalde al notario (RDGRN de 15/01/2010)
11 RDGRN de 11/12/2017

registrales, sin poder valorar, en cambio, la idoneidad del procedimiento elegido¹², la oportunidad del otorgamiento de la licencia, ni su licitud intrínseca, dada la presunción de validez y ejecutividad de los actos administrativos [39.1 Ley de Régimen Jurídico del Sector Público¹³]

Si la licencia impone determinadas condiciones, se harán constar por nota marginal, a cancelar cuando se pruebe su cumplimiento o por caducidad, a los dos años de expirar del plazo fijado para ello o a los cuatro de su fecha, si no se señaló [art. 74 RHU]

Como son nulas de pleno derecho las licencias, órdenes de ejecución o asimiladas que se otorguen contra las determinaciones de la ordenación urbanística, en el Registro serán objeto de nota marginal la suspensión de sus efectos y las medidas cautelares adoptadas por el Ayuntamiento por hallarse en curso la actuación, de oficio, a instancia de la Consejería o de cualquiera, o el acuerdo de revisar de oficio la licencia, si ya se terminó [55 y 60 TR y 129.7 LUSA] [67.3 TR, y 134.4-g) y 156.2 LUSA] En cambio, se tomará anotación de la interposición del recurso [64.1 y 65.1-f) TR, y 67 y ss. RHU] cuando la declaración

12 RDGRN de 19/05/2016 y 29/07/2016
13 Ley 39/2015 y RDGRN de 11/12/2017

de ilegalidad de la licencia se demande ante la jurisdicción contencioso-administrativa.¹⁴

Firme el acto administrativo que anule la licencia, se publica en el Registro por nota marginal, en tanto que será objeto de anotación la incoación del expediente disciplinario para restablecer el orden jurídico vulnerado a petición del organismo actuante [65.1-g) TR, 56 y ss. RHU, y 134.4-i) y 156.3 LUSA], cuya omisión genera el deber de indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados [65.2 TR] Finalizado el expediente con la orden de reponer la realidad física alterada, se inscribirá el acto de ejecución, pero, si se trata de una edificación y fuere imposible material o legalmente demolerla, lo que se hará constar por nota marginal es, en su caso, su sustitución por la declaración en situación de asimilada a fuera de ordenación o AFOS [157.6-7 LUSA]. Por el contrario, cuando la licencia se anule por sentencia firme [65.1-g) TR, 1 RHU, y 134.4-i) y 157.6 LUSA], la jurisprudencia uniforme de la Sala Tercera del Tribunal Supremo rechaza que la orden de restablecer la legalidad sea inejecutable material o legalmente por el hecho de que el perjudicado tenga la condición de tercero registral protegido, ni por una modificación o revisión del planeamiento con el único fin de

¹⁴ Para ello está también legitimada la Consejería ante la desestimación expresa o presunta del requerimiento al Ayuntamiento para su revisión de oficio.

eludir su derribo, y que tampoco el reformado artículo 108.3 de la Ley de la Jurisdicción, al exigir «**como condición previa a la demolición, y salvo que una situación de peligro inminente lo impidiera, la prestación de garantías suficientes para responder del pago de las indemnizaciones debidas a terceros de buena fe**», haya introducido un supuesto de inejecutabilidad, pues lo único que hace es añadir a la inexcusable ejecución el deber de prestar tales garantías, que, de no hacerlo, el juez debe adoptar medidas de coerción y exigir las responsabilidades de todo tipo, pero dentro del propio proceso de ejecución¹⁵.

PARCELACIÓN URBANÍSTICA

Entrando ya en el tema concreto de la parcelación urbanística, la regula el artículo 95 de la LUSA manteniendo su definición y el de los actos reveladores de la LOUA, lo que demuestra que, pese a que continúa utilizando el término “división”, simultánea o sucesiva¹⁶, sigue acogiendo un concepto legal más amplio de parcelación, que engloba todos aquellos supuestos en que, respetando formalmente la unidad del inmueble, se produce una división en su titularidad o goce cualquiera que sea la fórmula jurídica empleada.

15 STS (3^a), Sección 5^a, 1409/2017, de 21/09/2017

16 División simultánea es la material, la que provoca la desaparición de la finca matriz, y la sucesiva es la segregación, que no supone tal desaparición.

Ante cualquier clase de título en que se documente una división o segregación en suelo urbano o urbanizable, sea notarial, administrativo o judicial¹⁷ –salvo los de ejecución para restaurar la legalidad urbanística¹⁸– el registrador debe exigir licencia o declaración de innecesidad, excepto si está comprendida en un proyecto de urbanización [95.3 LUSA]; quedando pendiente de desarrollo reglamentario otros supuestos de innecesidad.¹⁹

De la regulación general del suelo rústico se ha ocupado esta mañana el Sr. Moreno, por lo que sólo añadiré que, como en él la existencia de parcelación urbanística se subordina a que atendidas sus características pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos, hecho que escapa a la calificación registral, ante la sospecha del registrador sobre el peligro de su creación por no haber aportado el título urbanístico habilitante, y aunque las fincas formadas excedan de la unidad mínima de cultivo, el artículo 79 de las Normas Complementarias le faculta para solicitar del Ayuntamiento que decida si existe o no parcelación urbanística ilegal, con advertencia expresa

17 Aunque el fraccionamiento tenga por finalidad inmatricular la porción segregada (RDGRN de 3/06/2013 y 11/06/2013), o inscribir la finca resto tras segregaciones no inscritas (RDGRN de 7/07/2016) o reanudar el trámite respecto a finca formada por segregación (RDGRN de 1/06/2017)

18 RDGRN de 4/03/2016 y 2/08/2017

19 Con toda lógica, la Dirección General ha admitido la rectificación *a posteriori* de la descripción de una finca segregada, si no implica una reordenación de terrenos (RDGRN de 29/09/2017 y 26/10/2017)

que, si no contesta en cuatro meses desde la remisión, procederá a la inscripción, pues, para denegarla habrá de recibir en plazo acuerdo confirmando su existencia, que reflejará por nota al margen de la finca, siempre que, además, se acredite la incoación del oportuno expediente de infracción urbanística.

También requieren licencia o declaración de innecesidad las segregaciones que forman parte de una actuación en suelo rústico, ordinaria o excepcional, así como en el hábitat rural [34.2-e])

No obstante, si la parcelación en suelo rústico está legitimada por declaración de innecesidad, la legislación aplicable pasa a ser la agraria, forestal o de similar naturaleza [art. 20.4-b) LUSA], por lo que si las fincas formadas infringen la unidad mínima de cultivo, el artículo 80 de las Normas Complementarias ordena al registrador que se dirija a la Administración agraria competente, para que, en el mismo plazo de cuatro meses, declare, no si la división del terreno es válida o nula –cuestión ajena a su competencia- sino si concurre o no alguna de las excepciones a su nulidad del artículo 25 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias.

Al conservar la LUSA entre los actos reveladores de parcelación la división horizontal, sin distinciones, creo que

incurre en una incongruencia. Si se refiere al régimen aplicable a las casas por pisos, nunca se produce el fraccionamiento del suelo, que es elemento común por naturaleza según el artículo 396 del Código Civil, por lo que debería limitarse a la denominada propiedad horizontal tumbada, pues, aunque también mantiene la unidad jurídica y funcional del suelo, al permanecer como elemento común, existirá fraccionamiento jurídico si se asignan porciones de uso exclusivo a cada edificación que la integra²⁰.

Sorprende que el artículo 95 de la LUSA no mencione al complejo inmobiliario, figura que no se confunde con la propiedad horizontal tumbada, y en el que, aunque se constituya sobre una sola finca, el suelo de los diferentes elementos o fincas privativas que lo forman es privativo, aun concurriendo también elementos comunes²¹. Para su constitución y modificación el artículo 26.6 del Texto Refundido exige licencia, menos cuando el número y características de sus elementos privativos sean los que resulten de la licencia de obras de las edificaciones que lo forman, o la modificación del complejo no incremente su

20 SAP de Madrid (25^a) 107/2007, de 26 de febrero, que anuló la RDGRN de 10/12/2003 que entendía que no se alteraba la unidad del suelo común por asignar el uso singular o privativo de ciertas porciones. Al contraponer la propiedad horizontal tumbada al complejo inmobiliario, la RDGRN de 15/02/2018 insiste en que en la primera no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno que pueda calificarse de parcelación.

21 RDGRN de 15/02/2018

número. Además, por remisión del artículo 10.3-b) de la Ley de Propiedad Horizontal, igualmente necesita licencia la división material de pisos y locales o sus anejos, si no concurren las excepciones citadas para los complejos inmobiliarios; y asimismo el cambio de uso de algún piso o local, por ser su destino una de las características de los elementos privativos. En estos casos surge la cuestión de qué tipo de licencia se requiere, porque, a la vista del artículo 7 del Reglamento de Disciplina, no es adecuada la de obras, y la de parcelación sólo lo sería si hay división del suelo, por lo que restaría la de ocupación o utilización en cuanto sirve para comprobar que el aumento de pisos o locales no vulnera los parámetros del planeamiento.

Y no son menores las dificultades a la hora de calificar el registrador si el título presentado contiene un acto revelador de parcelación urbanística, por reunir el doble requisito de pluralidad de titulares y posible asignación de uso individualizado de una parte del terreno, sin que la voluntad de no realizar pactos sobre el uso desvirtúe la presunción. Para la Dirección General la venta de partes indivisas por sí sola no evidencia parcelación²² sino concurre algún otro indicio de posible división ideal del derecho o del aprovechamiento, pudiendo el registrador, para disipar sus dudas, acudir a la facultad de consulta

que, como ya vimos, le otorga el artículo 79 de las Normas Complementarias, o comprobar si de las bases gráficas resulta que en la parcela hay elementos que delimitan distintas porciones²³. Casuísticamente ha declarado que no es acto revelador la venta de una cuota indivisa ya inscrita, sin subdividirla²⁴, la adjudicación hereditaria en proindiviso²⁵, ni la declaración de varias obras nuevas sobre finca en cotitularidad, si no se asignan usos independientes²⁶.

No es inscribible la parcelación ni el acto revelador si figura anotado un expediente disciplinario²⁷. Y tampoco si, por nota al margen, consta que la finca es indivisible, sea por haber comunicado el Ayuntamiento que su dimensión es inferior a la parcela mínima según el planeamiento, a no ser que la operación no dificulte su ejecución, o el agotamiento total de su edificabilidad, pues, de ser parcial, deberá identificar la porción de terreno segregable. Indivisibilidad por consunción de la edificabilidad que ya no aparece en la LUSA, aunque sí en los artículos 26.2 del Texto Refundido y 81 de las Normas Complementarias.

23 RDGRN de 5/10/2016

24 RDGRN de 10/09/2015 y 6/09/2017

25 RDGRN de 12/07/2016

26 RDGRN de 5/03/2013 y 22/02/2017

27 RDGRN de 14/11/2013 y 25/06/2014

La jurisprudencia²⁸, y concorde con ella la Dirección General, ha reconocido que la división o segregación sigue el mismo régimen que cualquier actuación ilegal prescrita, lo que permite inscribir la propia formación de la parcela por antigüedad, sin otro complemento que el documento administrativo aseverando que ha expirado el plazo de restablecimiento de la legalidad. Y el mismo criterio mantiene la disposición adicional tercera de la LUSA, aunque por vinculación a la declaración de AFOS de la edificación aislada en parcela rústica.

Frente a la temporalidad ordinaria de las licencias, la de parcelación o la declaración de innecesariedad se entiende caducada pasados tres meses sin que se haya presentado en el Municipio la escritura que documenta el acto, solución igualmente aplicable a otros títulos. Pese a lo escueto de la dicción del artículo 95.2 de la LUSA, hay que deducir que esta caducidad es *ope legis*, y su silencio sobre el tema implica que el plazo no es prorrogable, porque, al disponer de una regla especial, no procede acudir analógicamente a la común de su artículo 132. De modo, que, para que sea inscribible el acto parcelatorio, el título habilitante ha de estar vigente al tiempo de otorgarse el título.²⁹

28
29

STS de 23/11/2000 y RDGRN de 7/03/2017 y 19/02/2018
RDGRN de 15/04/2015

Por ser estrictamente registral, me limitaré a mencionar que, según el artículo 9-b) de la Ley Hipotecaria, para inscribir parcelaciones, segregaciones o divisiones de terrenos, cualquiera que sea la fecha del título, es obligatoria la aportación de la representación gráfica, catastral o alternativa, que complete la descripción literaria de la finca formada y acredite las coordenadas georreferenciadas de sus vértices³⁰.

ACTOS DE CONSTRUCCIÓN, EDIFICACIÓN E INSTALACIÓN

Acogiéndome a la definición del artículo 2 del Reglamento de edificaciones y asentamientos en suelo rústico, para simplificar emplearé el término edificación como equivalente a todo tipo de obras, instalaciones y construcciones, de las que lo que se inscribe es el título en que se declara la obra de nueva planta, ampliación, reforma o rehabilitación, en construcción o terminada, y sobre toda clase de suelo.³¹

La parcelación urbanística sin licencia o declaración de innecesariedad, o contraviniendo sus condiciones, es causa de expropiación [136.1-d] LUSA] y, dada la nulidad de las ejecutadas en suelo rústico, salvo las actuaciones antes referidas, en la LUSA la reposición del orden jurídico se llevará a cabo reagrupando las parcelas a través de una repartición forzosa, en la forma y condiciones a determinar reglamentariamente [157.4]

30 Cuya incorporación no necesita expediente alguno, salvo que se rectifique la cabida en más del diez por ciento o no respete el perímetro catastral de las fincas afectadas (RDGRN de 28/11/2016 y 29/09/20174)

31 Desde el punto de vista civil, la de edificar sigue siendo una de las facultades típicas del derecho de dominio, que el propietario puede ejercitar por si mismo o cederla, temporal o definitivamente, a un tercero, y cuya conclusión determina que por accesión lo edificado se incorpore a la finca. Pero debido a la función social que delimita el contenido estatutario de la propiedad del suelo, hoy urbanísticamente el derecho a edificar no se integra ya en el contenido del dominio, se ha transformado en una potestad, al configurarse simultáneamente como una facultad y un deber [18 y 19 LUSA] En consecuencia, su patrimonialización se produce únicamente con su realización efectiva y condicionada en todo

En virtud de la prevalencia de la normativa estatal sobre requisitos para su inscripción³², el registrador debe comenzar por examinar el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que aparte de los requisitos registrales que cita, agrega que siempre «**habrán de cumplirse todos los (...) que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso**».

Norma que se aplica a todos los títulos presentados desde el 1º de noviembre de 2015, cualquiera que sea su fecha y tanto para obras antiguas como nuevas, terminadas o en construcción³³, y que considera título formal cualquier documento público en que se describa la obra³⁴, por lo que, lo mismo que su antecesor, admite, además de la declaración expresa, la tácita, deducida del contraste entre la vigente descripción registral de la finca y la que ahora se recoge en el título³⁵.

La repetida Sentencia del Tribunal Constitucional 143/2017 ha reconocido la competencia del Estado para

caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias de la legislación territorial y urbanística [11.2 TR y 18.3 LUSA] De no ser así, el órgano urbanístico podrá adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad y sancionar la infracción cometida, y, a efectos expropiatorios, el valor de lo edificado no se tiene en cuenta para fijar el justiprecio [35.3 TR]

32 RDGRN de 26/02/2018

33 RDGRN de 28/09/2016 y 6/02/2017

34 Entre ellos, la certificación de su artículo 206.5 si se trata de bienes de las Administraciones o de sus entidades vinculadas o dependientes y el acto no afecte a terceros no citados en el expediente, o, en relación a los notariales, lo mismo una escritura que el acta de los artículos 201 y 203 (RDGRN de 29/11/2017)

35 RDGRN de 6/07/2013

exigir algún tipo de control administrativo de los actos edificatorios, si bien, al ser un mínimo común, no limita a las Autonomías para establecer su peculiar régimen y tipología autorizatoria e incluso, extenderla a otra clase de actuaciones.

El acto edificatorio requiere, por tanto, licencia, sea de obras o de ocupación o utilización en función de la fase constructiva en que se halle la edificación, que el artículo 129 de la LUSA autoriza a sustituirlas por una declaración responsable o comunicación previa si se trata de obras menores³⁶ o de mero acondicionamiento de locales. En estos casos, habrá de presentarse en el Registro el documento que acredite que ha sido realizada la declaración o comunicación y ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la actividad –que no señala la LUSA-, sin que en el folio de la finca figure alguna medida cautelar adoptada ante la inexactitud o ilegalidad de lo pretendido [11.5 y 28.1-b) TR].

El artículo 19.3 del Reglamento de Disciplina prevé que, además de cualesquiera otros requeridos por las disposiciones vigentes³⁷, la licencia contendrá una serie de

36 Aquellas que no requieren proyecto por ser de escasa entidad constructiva y sencillez técnica, no tener, eventual o permanente, carácter residencial ni público y desarrollarse en una sola planta [art. 2.2 LOE]

37 Por el principio de especialidad, debe describir suficientemente la finca, sin que baste la referencia a datos catastrales si aún no constan en el Registro (RDGRN de 11/12/2017)

datos obligatorios, entre ellos, la finalidad de la actuación y uso al que se destinará; frase que hay que interpretar coordinando los artículos 6 del Reglamento de Disciplina, relativo a los aspectos a comprobar por la Administración, y 45 de las Normas Complementarias, que determina los datos descriptivos de la obra que deben constar en el título a inscribir. Y así resulta que la licencia deberá indicar, al menos:

1. El número de plantas.³⁸
2. El total de los metros cuadrados edificados, y
3. La superficie de parcela ocupada por la edificación³⁹, que, según el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, **«habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica»⁴⁰**, sin que sea necesaria además la representación gráfica georreferenciada de la parcela, a no ser que el registrador, ante una posible extralimitación, no pueda hacer un análisis geométrico espacial de dónde está

38 Pues es uno de los extremos indispensables del proyecto básico necesario para otorgar la licencia. Es más, en los municipios que a la entrada en vigor de la LUSA no cuenten con ningún instrumento de planeamiento, su disposición transitoria sexta limita a dos plantas la altura máxima autorizable, extremo a calificar por el registrador.

39 Conocida como “sombra del edificio” o proyección vertical del vuelo de lo construido sobre la rasante.

40 Procedimiento mucho más sencillo que el de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la parcela, porque aun cuando la identificación de las coordenadas geográficas de la porción ocupada debe hacerse en el mismo sistema oficial de referencia (Proyección UTM y sistema ETRS89 para la península) no requiere, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML, ni un expediente con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros (RDGRN de 29/06/2017, 27/07/2017, 7/09/2017 y 2/11/2017)

situada, no sustituible por una mera comparación matemática de ambas superficies.

El precepto de las Normas Complementarias añade el número de viviendas u otros elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, pero sólo si en el proyecto aprobado se especifican. Contenido potestativo que debe entenderse superado, pues ya su artículo 53-a) prohibía la creación de nuevas viviendas no autorizadas por la licencia originaria y el 25 del Reglamento de Disciplina califica de modificación sustancial el cambio de su número. Y así lo confirma el artículo 10.3-b) de la Ley de Propiedad Horizontal, al dispensar únicamente de licencia la modificación de pisos o locales que no conlleve su incremento.⁴¹

Los artículos 28.1 y 134 de la LUSA coinciden en exigir, tanto para la declaración de obra en construcción o su finalización como para la terminada, además de la licencia correspondiente, una certificación de técnico competente, pero ambos requisitos con especialidades derivadas de su grado de ejecución.

OBRA EN CONSTRUCCIÓN.-

⁴¹ A mayor abundamiento, la Resolución de 31/08/2017, exige nuevamente los requisitos de inscripción de obra nueva para la alteración de los usos del edificio que constan en su folio.

Si la edificación está construyéndose, la licencia ha de ser la de obras⁴², que el artículo 129 de la LUSA permite que se limite a fases, zonas o manzanas [9 RDUA], siendo también necesaria para las comprendidas en una actuación en suelo rústico, ya sea ordinaria, excepcional o en asentamientos no incorporados a la ordenación urbanística [34 a 38].

Por su parte, la certificación por técnico competente debe acreditar el ajuste de la descripción de la obra al proyecto autorizado; no es exigible para obras menores, que no precisan proyecto, y puede sustituirse por la comparecencia del técnico en el título [49 RHU].⁴³

Por nota marginal se publicará la suspensión de la obra en curso por no ajustarse a la licencia concedida, o su legalización, por resultar compatible con la legislación vigente [art. 156.1 LUSA]

OBRA TERMINADA.-

Para la declaración de obra terminada, la licencia será la de ocupación o utilización⁴⁴, que igualmente puede limitarse a parte de la edificación ejecutada, y la

42 Tiene por fin comprobar que la edificación prevista se ajusta a la legislación y planeamiento urbanístico.

43 No necesita visado del colegio profesional si la expide el proyectista, el director de la obra, o el técnico municipal encargado de esta función, aunque sí, siempre, la legitimación notarial de la firma, que avale su autoría (RDGRN de 31/08/2017 y 29/11/2017)

44 La de ocupación (si el destino es residencial) o utilización (para los demás) está destinada a verificar que el uso previsto para el edificio o parte del mismo es conforme a la normativa y ordenación urbanística de aplicación o, además, que la obra ejecutada se adecúa a la licencia previa que la autorizó.

certificación técnica deberá ahora acreditar la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto, y no exige visado, porque ni el Texto Refundido ni la LUSA lo imponen y son posteriores al Real Decreto 1000/2010, y que se sustituye por el acta de recepción en obras promovidas por las Administraciones públicas, aunque nada se diga en la LUSA.

Ambas normas legales agregan el cumplimiento de todos los requisitos que resulten de la Ley de Ordenación de la Edificación para su entrega a los usuarios, que son el libro del edificio y el seguro decenal, a los que, por evidentes razones de tiempo, resumidamente paso a comentar, anticipando que son aplicables a las obras de nueva construcción y a las intervenciones en edificios existentes, para cuyos proyectos se solicitó licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor el 6 de mayo de 2000.⁴⁵

Del Libro del Edificio, cuyo contenido regula el artículo 7 de la Ley de Ordenación, nada más establecen las normas legales urbanísticas, pero sí el artículo 202 de la Ley Hipotecaria que reclama su depósito en el Registro para su archivo, **«salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible»**, es decir, porque la obra fuese anterior a la Ley de Ordenación o se tratase de obra

45

DT 1^a LOE

antigua⁴⁶. Libro necesario cualquiera que sea el destino de la edificación, no en caso de autopromoción⁴⁷, y que debe aportarse en soporte informático y formato PDF, autenticado por el promotor con su firma electrónica o por otro medio fehaciente⁴⁸. Sin embargo, la legislación autonómica puede dispensar de su depósito, en general o para edificios de un uso determinado⁴⁹, lo que no ha hecho la LUSA.

En Andalucía, este depósito era exigible desde 14 de julio de 2012, en que se reformó el artículo 27 del Reglamento de Disciplina.

El citado artículo 202, cuando el edificio está dividido horizontalmente, ordena que además se refleje en el folio de cada elemento independiente su representación gráfica, tomada del proyecto incorporado al libro.

Y el segundo de los requisitos de salvaguardia de los usuarios es el seguro decenal de daños materiales o de caución, o la garantía financiera que el promotor de un edificio destinado principalmente a vivienda está obligado a contratar para asegurarlo frente a los causados por vicios o defectos estructurales, cuya omisión cierra el Registro a

46 RDGRN de 7/06/2017 y 29/06/2017

47 RDGRN de 26/10/2016

48 Porque estos requisitos que permiten al registrador cumplir con la obligación que le impone el apartado sexto de dicha Resolución de remitir al Catastro el dato de si el libro del edificio consta o no archivado, y en caso afirmativo, incluir el enlace de acceso al correspondiente ejemplar electrónico [Apdo. 6º y DA 2ª de la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de los Registros y del Notariado y del Catastro de 29/10/2015)

49 RDGRN de 29/06/2017 y 19/02/2018

tenor del artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Garantía no exigible si la antigüedad de la obra es superior a 10 años⁵⁰, ni en caso de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio y tampoco para las obras de rehabilitación de edificios para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitó licencia de obras antes de la entrada en vigor de dicha Ley [DA 2^a], exención que no se extiende a las obras autónomas de reforma o ampliación no rehabilitadoras, salvo si el aumento de la superficie o volumen construido no incide en la habitabilidad de las viviendas⁵¹.

El tiempo consumido no me permite desglosar los requisitos de la dispensa al autopromotor de vivienda⁵², pero no por ello dejar de advertir que si la transmite dentro del plazo de 10 años desde su finalización, queda obligado a contratar el seguro por el tiempo que reste, salvo que el adquirente le exonere expresamente y el autopromotor pruebe haberla usado.⁵³

A parte, el artículo 28.1-b) del Texto Refundido – no expresamente la LUSA- adiciona los requisitos de eficiencia energética, aun en el caso de autopromoción, hoy

50 RDGRN de 13/07/2015 y 23/10/2017

51 RDGRN de 23/07/2010 y 26/07/2010

52 Ver su exposición en la nota al final de la ponencia.

53 Mediante prueba documental adecuada (acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otra admitida en Derecho), no simplemente por manifestación, porque ahora se trata de un hecho pasado (Resolución-Circular de la DGRN de 3/12/2003)

regulados por el Real Decreto 235/2013, de 5 de abril⁵⁴ y exigibles para edificios de nueva construcción, siendo indiferente el uso a que se destine (salvo algunas excepciones⁵⁵). Como este requisito ya aparecía en el Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, será de aplicación a los documentos otorgados desde su vigencia, aunque las obras se hayan ejecutado en un momento anterior. La Orden de la Consejería de Innovación, Ciencia y Empresa de 9 de diciembre de 2014, establece la organización y funcionamiento del Registro de Certificados Energéticos, de inscripción obligatoria.

FINALIZACIÓN DE OBRA INSCRITA EN CONSTRUCCIÓN.-

En relación a la finalización de la obra previamente inscrita en construcción, el artículo 134.2 de la LUSA impone los mismos requisitos que para la terminada y consagra como título inscribible el acta notarial. Nada dice sobre el título el artículo 28.3 del Texto Refundido, que, en cambio, sí se refiere a la hipótesis en que su descripción, una vez concluida, difiere de la que consta en el Registro, siendo entonces el asiento a practicar el de inscripción,

54

Art. 2 Modificado por el RD 564/2017, de 2 de junio

55

Vgr: Edificios o partes del mismo con superficie útil inferior a cincuenta metros cuadrados, o de uso anual inferior a 4 meses o limitado dentro del año y con un consumo previsto de energía inferior al 25% del que resultaría de su utilización durante todo el año.

frente a la regla general de la nota marginal del 47.1 de las Normas Complementarias.

Que la obra concluida e inscrita se haya erigido con licencia, y sujetándose a sus condiciones, no la deja a salvo de una futura actuación disciplinaria: puede ser declarada en situación de fuera de ordenación, si resulta totalmente incompatible con el nuevo planeamiento aprobado [art. 85.1-b) LUSA]; no, si la disconformidad es parcial que permite ciertas obras de mejora o reforma.⁵⁶

OBRA ANTIGUA.-

La última de las modalidades de inscripción de las edificaciones, y la que en su día más polémica suscitó en las reuniones entre la inspección y los registradores, es la declaración de obra antigua, que el artículo 28.4 del Texto Refundido define como aquella respecto de la que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido el plazo de prescripción desde la fecha de su finalización, la cual, lo mismo que su descripción coincidente con el título, deberá acreditarse por acta notarial o certificación municipal, catastral, o de técnico

56 Si la incompatibilidad es total y la declaración de fuera de ordenación no establecer las limitaciones que comporta, sólo permitirá obras de reparación y conservación, y, excepcionalmente, otras parciales y circunstanciales de consolidación, siempre que no esté prevista su demolición o expropiación en un plazo de cinco años desde que se proponga realizarlas [DA 1^a LUSA]

competente –que tampoco precisa visado colegial-. El que el artículo 156.4 de la LUSA tolere que tal fecha se justifique por cualquier medio de prueba, es un mandato dirigido a la inspección urbanística, no al registrador.⁵⁷

Su inscripción no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción⁵⁸, pero sí rogación expresa⁵⁹, y, antes de practicarla, el registrador debe comprobar la inexistencia en el folio de la finca de anotación de incoación de expediente de disciplina y que no se asienta sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público general -no sólo las que publique el propio historial de la finca, sino también las que denuncie el examen de las bases gráficas- así como que la finca no está incluida en alguno de los supuestos de imprescriptibilidad del artículo 156.5 de la LUSA⁶⁰. La Resolución de 28 de junio de 2017, ha avanzado en el control registral de las obras antiguas en suelo rústico, al estimar que la facultad del notario de solicitar informe de la Administración sobre la situación urbanística de la finca [27.4 TR y 134.3 LUSA], ha de

57 Por esta vía también puede practicarse la nota de finalización de una obra inscrita en construcción –aunque discrepe de su descripción registral-, o un edificio extralimitado respecto a licencia de obras obtenida (RDGRN de 22/07/2014 y 28/06/2017)

58 RDGRN de 21/09/2016 y 28/06/2017

59 En el mismo título o al tiempo de su presentación (RDGRN de 23/01/2018)

60 Terrenos rústicos calificados de protegidos o de especial protección y los incluidos en Zona de Influencia del Litoral, y los suelos reservados para dotaciones en los términos que fije el futuro reglamento.

La Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de 7/09/2017, declaró nulo de pleno derecho el Decreto 141/2015, de 26 Mayo, por el que se aprueba el Plan de Protección del Corredor Litoral de Andalucía.

considerarse un deber cuando es presupuesto necesario para verificar su posible ubicación en áreas de especial protección, que imposibilite la prescripción.

La inscripción de la obra antigua depende, por tanto, de los plazos en que cabe su derribo para restaurar la realidad física alterada, no los inferiores de la sanción por la infracción cometida⁶¹. Para la generalidad de la doctrina y la jurisprudencia es inadecuado hablar de prescripción – como hace el Texto Refundido- y sí correcto de caducidad de la acción administrativa -de ahí que sea loable que la LUSA siga sin usar aquel término-, porque el transcurso del plazo lo que único que provoca es que el órgano urbanístico no pueda ya iniciar el expediente de derribo, al no admitir interrupción ni suspensión, pero sólo se traduce en un régimen de tolerancia de lo construido, que ni se convierte en legal por ello ni es obligatoria su legalización⁶². Caducidad también aplicable a la acción pública urbanística.

Como sucedió con la reforma de la LOUA en 2012, la LUSA vuelve a incrementar el plazo de caducidad a ocho años [156.5], a contar desde la finalización de la obra o de la anulación de la licencia que la legitimó [156.3-4 LUSA], y con ello resurge el problema del derecho transitorio,

61 RDGRN de 15/04/2013 y 6/05/2013

62 REBOLLO PUIG, Manuel, en la obra colectiva dirigida por él *Derecho Urbanístico y Ordenación del Territorio de Andalucía*, Iustel, Madrid, 2007, pág. 488.

porque, al ser un plazo de caducidad, y no de prescripción, es inaplicable el artículo 1939 del Código Civil, que haría que sólo se rigiesen por el término ampliado de 8 años las obras terminadas a partir de su vigencia. La Resolución de 11 de diciembre de 2012 lo abordó, precisamente para una síta en Andalucía, sosteniendo que, consumada la acción presuntamente ilícita, la finalización de la obra durante la vigencia de la ley anterior, será ésta la aplicable, invocando la irretroactividad del artículo 9.3 de la Constitución, por el carácter restrictivo de derechos individuales de la medida de demolición de la edificación ilegal. Ya sostuve, y mantengo, que, a mi juicio, es erróneo el criterio de la Resolución, basándome en un precedente: cuando el Real Decreto-ley de 16 de octubre de 1981 modificó el Texto Refundido de 1976, con el mismo objeto de incrementar de 1 a 4 años el plazo de prescripción de las medidas restauradoras, su disposición transitoria segunda sí excluyó a las obras terminadas antes de su vigencia; regla de irretroactividad que no aparece en la LUSA.

Con la inscripción de la obra antigua no se menoscaban las potestades disciplinarias por el deber del registrador de comunicar la inscripción practicada al Ayuntamiento y a la Consejería. A su vista, el Municipio, aparte de contrastar que efectivamente era prescriptible y

ha prescrito, podrá dictar resolución firme que declare al edificio en situación de AFOS y remitirla al Registro para su constancia por nota marginal⁶³, delimitando su régimen y expresamente las limitaciones que comporta⁶⁴, ya que sólo son autorizables las obras de reparación y conservación que exija su estricto mantenimiento [53.4 RDUA] La omisión de este deber hace responsable a la Administración de los daños y perjuicios causados al adquirente de buena fe de la finca edificada.

Este sistema de inscripción con ulterior declaración de AFOS lo extiende la LUSA, no sólo a las ya citadas edificaciones aisladas de uso residencial en parcelación urbanística en suelo rural, sino además a las agrupadas en asentamientos delimitados por el Plan General de Ordenación Estructural, que se hayan incorporado a la ordenación urbanística municipal [38.1-a) y 42-g) LUSA]

Por su régimen peculiar, he de aludir a las obras e instalaciones de carácter provisional en suelo urbanizable o urbano pendiente de consolidar que, con la oportuna licencia, se publican por una nota⁶⁵ al margen de la última inscripción de dominio indicando el carácter precario de lo autorizado [39 LUSA, 13.2-d) y 14 TR, y 76 RHU], porque

63 RDGRN de 7/10/2015

64 Sólo son autorizables las obras de reparación y conservación que exija su estricto mantenimiento durante su vida útil [53.4 RDUA]

65 De vigencia indefinida según el art. 73 RHU

el destinatario ha de asumir expresamente el deber de cesar en su uso y desmantelarlas cuando así lo acuerde la Administración, sin derecho a indemnización.

EDIFICACIÓN FORZOSA Y CONSERVACIÓN

Pero el propietario o el superficiario tiene no sólo el derecho, sino el deber de edificar en los plazos máximos que fije el planeamiento [17.1 TR y 120 LUSA]. El incumplimiento de esta obligación o su ejecución deficiente o inadecuada provoca la inclusión de la finca en el Registro Municipal de Solares, dando inicio al plazo de un año para comenzar las obras o acreditar la imposibilidad de obtener la licencia, pues, expirado, el Ayuntamiento podrá optar por expropiarla o colocarla en situación de ejecución por venta o sustitución forzosa⁶⁶ por medio de concurso [49 TR y 122 LUSA] Inclusión que se publica en el Registro de la Propiedad por nota marginal[50.2 TR y 87 RHU]⁶⁷ y por otra nueva se indicará, bien la iniciación del expediente si el Ayuntamiento opta por la expropiación [22 RHU], o bien el acuerdo de ejecución por venta o sustitución [50.2 TR y 88 RHU], en sendos casos con expedición de certificación registral con efectos notificadores. La finca expropiada o

66 Sustitución que puede ser incluso en régimen de propiedad horizontal con el dueño actual [49.2 TR]

67 Caduca a los 3 años, excepto prórroga o que se practique algún asiento relativo al procedimiento, y, lógicamente, se cancela también cuando se certifique que se ha dado de baja en el Municipal.

transmitida por concurso se inscribe a favor del beneficiario o adjudicatario, libre de cargas, por certificación administrativa que detalle las condiciones resolutorias impuestas para el caso de no edificar en plazo el adquirente [44, 45, 49 y 50 TR y 89 RHU]

Y concluyo recordando que con la edificación no se agotan los deberes de su propietario: también está obligado a conservarla en debidas condiciones o a reformarla o rehabilitarla, pero no siempre a su costa, ya que este deber tiene un límite legal cuantitativo [125.2 LUSA]. Obras que, al igual que las de mejora, pueden ser ordenadas por el Ayuntamiento, lo que determina la afección real, directa e inmediata del inmueble a su cumplimiento [128.3 LUSA], objeto de nota marginal en el Registro con referencia expresa a su carácter de garantía real y con el mismo régimen de preferencia y prioridad que la afección real al pago de las cargas de urbanización en actuaciones de transformación urbanística [15.4 TR] La inejecución de la orden administrativa da lugar a la inclusión del edificio en el Registro Municipal de Solares y al consiguiente procedimiento ya comentado [125 LUSA] Si el deterioro es tan relevante que conduce a la declaración del edificio en situación de ruina legal, puede su propietario optar por demolerlo en vez de rehabilitarlo, salvo que esté

catalogado o protegido, y ante su inacción la Administración acudir al mismo procedimiento que en caso de incumplimiento de cualquier otra orden de ejecución [126 LUSA] y con idéntico régimen de publicidad registral.

Sevilla, 3 de abril de 2018

NOTA SOBRE EL SEGURO DECENAL Y LA AUTOPROMOCIÓN

Para perfilar el alcance de esta exención voy a desglosar el sentido de cada uno de los términos que emplea:

- Autopromotor individual es el de aquel no pretende destinar originariamente la vivienda a su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título [art. 9 LOE] y abarca tanto a las personas físicas como a las jurídicas, pues a lo que se contrapone es al promotor colectivo, y no le priva de esta calificación el que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas.

En el supuesto especial de la denominada “comunidad valenciana”, aquella en que cada uno de sus miembros construye su propia vivienda, sólo es posible la exención del seguro cuando los elementos estructurales del conjunto estén sitos en parcela independiente y, por ello, no puedan ser causa de los daños que sufriere cada vivienda unifamiliar; lo que reduce la hipótesis a los casos de propiedad horizontal tumbada o complejo inmobiliario privado.⁶⁸

- El concepto de vivienda se determina por el uso a que se destina, al servir de sede física de un grupo heterogéneo de personas más o menos numeroso vinculados entre sí principal, aunque no necesariamente por parentesco, incluyendo las destinadas a arrendamiento o al aprovechamiento por turno de bienes inmuebles, quedando excluidas las residencias temporales (geriátricas, estudiantiles, militares, profesionales, eclesiásticas) los hoteles, apartahoteles y los edificios de viviendas asistidas, en que los el factor predominante son los servicios asistenciales.⁶⁹
- El carácter unifamiliar de la vivienda se opone al de edificio de tipología residencial de vivienda colectiva, que el artículo 2.6 del Texto Refundido define como el compuesto por más de una vivienda, sin perjuicio de que pueda contener, simultáneamente, otros usos distintos del residencial.
- La condición de que sea la única vivienda del autopromotor, no quiere decir que no pueda tener otras, ni que la construida deba ser necesariamente su residencia habitual, sino que lo que excluye es que pueda prescindir del seguro decenal para un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares con la mera declaración de que va a destinárlas a uso propio.
- Y, en cuanto a este uso del autopromotor, no es compatible con otras titularidades coetáneas de disfrute sobre el mismo bien por terceros, tanto por derecho real de uso y disfrute como por arrendamiento. Al ser un hecho futuro al tiempo de declarar la obra terminada, basta su manifestación como medio de prueba.

68 Rs-Circular de la DGRN de 3/12/2003
69 RDGRN de 8/02/2003 y 26/08/2011