

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10700 *Resolución de 10 de junio de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Albuñol, don José Eduardo Garrido Mora, contra la negativa del registrador de la propiedad de Motril, a la inmatriculación de una escritura de donación.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Albuñol, don José Eduardo Garrido Mora contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Motril don Cesar Alfonso Frías Román a la inmatriculación de una escritura de donación.

HECHOS

I

Se presentan en el Registro dos escrituras: una primera, de fecha 10 de junio de 2008, por la que una señora aporta a la sociedad de gananciales que tiene con su esposo una casa que adquirió en estado de soltera y que no está inscrita en el Registro, y una segunda, de 5 de diciembre del mismo año, por la que ambos cónyuges donan la citada finca a un hijo.

II

El Registrador suspende la inscripción extendiendo la siguiente nota de calificación:

Hechos: Presentada el día 19/01/2009, bajo el Asiento 713 del Diario 96, la escritura Pública otorgada el 05/12/2008, ante el Notario de Albuñol, José Eduardo Garrido Mora, con el número 2197/2008 de su protocolo, para su Calificación e Inscripción, el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el siguiente defecto que impide su práctica: No se presenta certificado emitido por el Ayuntamiento en el que se haga constar que la finca se encuentra incluida en el supuesto del artículo 52.b del RD 1093/97, de 4 de julio, y que han prescrito las medidas urbanísticas previstas por la legislación aplicable, no siendo suficiente como así consta que no existen en la actualidad medidas que impliquen su demolición, ya que la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía reconoce en su artículo 185 que la limitación temporal de cuatro años contados desde su completa terminación, no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los actos y usos que dicho artículo recoge.

Por ello, el Registrador que suscribe emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos del derecho.

Fundamentos de derecho:

1. 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.

Artículo 5. Reglas aplicables a otras construcciones.

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurran los siguientes requisitos:

- a) Que se pruebe 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.
- b) 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.
- c) Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación del expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación.

Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 1998, 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000, 13 de septiembre de 2003, y especialmente la Resolución de 17 de febrero de 2005, declara que «las exigencias impuestas por la legislación urbanística para la registración de las obras nuevas (licencia de obras y certificado técnico de adecuación, o bien certificado de antigüedad) son aplicables a los supuestos de inmatriculación de edificaciones.

Artículo 18. de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía. Plazo para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística.

1. Las medidas, cautelares o definitivas, de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los cuatro años siguientes a su completa terminación.

2. La limitación temporal del apartado anterior no regirá para el ejercicio de la potestad de protección de la legalidad urbanística y restablecimiento del orden jurídico perturbado respecto de los siguientes actos y usos:

- A) Los de parcelación urbanística en terrenos que tengan la consideración de suelo no urbanizable.
- B) Los que afecten a:
 - a) Terrenos clasificados como suelo no urbanizable de especial protección o incluidos en la Zona de Influencia del Litoral.
 - b) Bienes o espacios catalogados.
 - c) Parques, jardines, espacios libres o infraestructuras o demás reservas para dotaciones, en los términos que se determinen reglamentariamente.
 - d) Las determinaciones pertenecientes a la ordenación estructural de los Planes Generales de Ordenación Urbanística o de los Planes de Ordenación Intermunicipal, en los términos que se determinen reglamentariamente.

Acuerdo: Por todo lo expuesto he acordado suspender la inscripción del documento presentado, en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. Notifíquese éste acuerdo en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la L.H. Pudiendo, no obstante, el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación prevista en el artículo 42.9 de la L.H.

Contra el presente acuerdo de calificación adoptado hoy, los interesados podrán recurrir potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes contado desde la notificación de la calificación en los términos previstos en los artículos 66, 324, 327 y 328 de la Ley Hipotecaria. El escrito de interposición del recurso deberá presentarse en este Registro, sin perjuicio de poder presentarse también a través de los medios previstos en el artículo 327.3 de la L.H. o ser impugnada directamente ante los Juzgados de la Capital de esta Provincia, en el plazo de dos meses contados

desde la notificación de la calificación, siendo en este caso, de aplicación la norma del Juicio Verbal previstas en los artículos 437 y siguientes de la Ley 1/2000 de 7 de Enero de Enjuiciamiento Civil y, en la medida en que le sean aplicables, las disposiciones contenidas en el artículo 328 de la Ley Hipotecaria.

Se advierte expresamente que, a efectos de prórroga del asiento de presentación sólo se entenderá como fecha de presentación aquella en que tenga entrada en este Registro el escrito de interposición remitido por la Oficina o Registro receptor, o, en caso de demanda, notificación del Juzgado o comunicación acreditativa de su interposición por el interesado.

alternativamente podrá instarse la aplicación del cuadro de sustituciones, conforme a lo establecido en los artículos 19 bis y 275 bis de la citada Ley Hipotecaria y del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, y Resolución de la DGRN de igual fecha, en el plazo de quince días a contar desde la notificación de la calificación. Motril a veinte de enero del año dos mil nueve. El Registrador.

III

El Notario recurre alegando: que la cuestión que se plantea es la de si la certificación catastral es suficiente para acreditar la antigüedad de la construcción, a lo que hay que responder afirmativamente pues así lo establece el artículo 52. a del RD 1093/1997, de 4 de julio; que el plazo previsto para la prescripción es el de cuatro años, como establece el artículo 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, resultando evidente que no puede tratarse de una de las excepciones que establece el segundo párrafo de dicho artículo; que si, como señala la Resolución de 4 de mayo de 2006, la certificación catastral es coincidente con la descripción que figura en el título y expresa que la construcción es de 1920, es evidente que ha prescrito la acción para el restablecimiento de una hipotética infracción, y que el artículo 3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro dispone que, sin perjuicio del Registro de la Propiedad, los datos del catastro se presumen ciertos.

IV

El Registrador se mantuvo en su calificación, emitiendo el preceptivo informe con fecha 11 de febrero de 2009.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 205 y siguientes y 326 de la Ley Hipotecaria, 3 del Texto Refundido de la Ley del Catastro, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, 52 del Real Decreto 1093/1997, de inscripción de actos urbanísticos, 185.1 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de febrero de 2005 y 4 de mayo de 2006.

1. Como establece el artículo 326 de la ley Hipotecaria, no se entra en más cuestiones que las planteadas por la calificación del Registrador.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos») los requisitos para inscribir en el registro una declaración de obra nueva son también exigibles cuando se trata de inmatricular edificaciones.

3. La discusión se centra en si, como el Registrador afirma, a pesar de que, según el certificado catastral, el plazo para el restablecimiento de la hipotética infracción urbanística ha transcurrido, hay que demostrar también que el supuesto de hecho no se halla en ninguna de las excepciones a que se refiere el artículo 185.2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

4. Es evidente que si la certificación catastral señala que la fecha de la construcción es de 1920 y que tal fecha he de tenerse por cierta, según el artículo 3 de la Ley del Catastro,

ni la casa puede estar incluida en los supuestos a que se refiere el artículo 185. 2 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, ni, aunque lo estuviera, tal norma sería aplicable a una edificación muy anterior a su entrada en vigor.

Esta Dirección ha acordado estimar el recurso interpuesto.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de junio de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.