

NORMAS PONENCIA

Los Ayuntamientos están recibiendo solicitudes, al amparo del art. 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (LA LEY 8457/2008) por el que se aprueba el TRLS al objeto de obtener alguno de los siguientes documentos:

a) las autorizaciones administrativas necesarias, bien para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente,

b) certificación expedida por el Ayuntamiento (2) 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, o

c) acto administrativo mediante el cual se declare la **situación de fuera de ordenación**, con la delimitación de su contenido.

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de 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. 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.

b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.

c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, 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 urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. 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.

Artículo 20 redactado por el apartado doce de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas («B.O.E.» 27 junio).

Ley 2/2012, de 30 de enero, de modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

BOJA 8 Febrero 2012
BOE 23 Febrero 2012

Modificación de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía

Cuarenta y cuatro. Se modifica el apartado 1 del artículo 185, que queda redactado del siguiente modo:

«**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 seis años siguientes a su completa terminación.»

o ha venido acompañada o conjunta con la modificación del art. 211 de dicha Ley, que recoge el plazo de prescripción de la acción sancionadora. Por consiguiente habremos de estar a dicha dualidad de plazos, uno con incidencia en el procedimiento sancionador, y otro para el restablecimiento del orden urbanístico infringido.

nuevo apartado 2 al art. 168 se da a estas medidas un alcance real que afecta a terceros:

«2. Las medidas de protección de la legalidad urbanística y el restablecimiento del orden jurídico perturbado tienen carácter real y alcanzan a las terceras personas adquirentes de los inmuebles objeto de tales medidas dada su condición de subrogados por ley en las responsabilidades contraídas por la persona causante de la ilegalidad urbanística, de conformidad con la normativa estatal al respecto.»

Disposición transitoria tercera *Medidas para garantizar la habitabilidad de edificaciones existentes en suelo no urbanizable que constituyan la vivienda habitual de sus propietarios*

1. A los efectos de garantizar la habitabilidad en condiciones mínimas de salubridad de las edificaciones existentes en suelo no urbanizable respecto de las que ya no quepa la adopción de medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden jurídico infringido, conforme a lo dispuesto en el [artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre \(LA LEY 61/2003\)](#), y siempre que tales edificaciones constituyan la vivienda habitual de sus propietarios a la entrada en vigor de esta Ley, los municipios podrán autorizar, con carácter excepcional y transitorio hasta que se resuelva el procedimiento de reconocimiento y en su caso regularización de

las edificaciones en suelo no urbanizable establecido reglamentariamente, la contratación provisional de los servicios básicos con compañía suministradora. Dicha autorización no conllevará la ejecución de obras de reparación, conservación o de cualquier otra naturaleza.

2. Para conceder dicha autorización el Ayuntamiento deberá acreditar, mediante informe técnico y jurídico de los servicios municipales, que la edificación se encuentra terminada, en uso, y constituye la vivienda habitual de sus propietarios; que no concurren ninguna de las circunstancias descritas en el apartado 2 del artículo 185 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre ([LA LEY 61/2003](#)), y que no está en curso procedimiento administrativo ni judicial alguno. Asimismo, será preceptiva la acreditación por parte de la compañía suministradora de que las redes se encuentran accesibles desde la edificación sin precisar nuevas obras, la acometida es viable y no se induce a la implantación de nuevas edificaciones.

3. Pasado un año de la entrada en vigor de la presente Ley, no se podrán conceder nuevas autorizaciones y cesará la contratación del suministro autorizado, salvo que con anterioridad a dicho plazo se haya resuelto favorablemente el reconocimiento de la **situación de asimilado** al régimen de **fuera de ordenación**, en cuyo caso el suministro se efectuará con las condiciones establecidas en dicha resolución.

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 5 Ago. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA TERMINADA. Edificación sita en la CA Andalucía. Inscripción de la escritura. Revocación del defecto relativo a la necesaria aportación de la licencia de obras, al no poder darse por acreditado el transcurso del plazo de prescripción de la posible infracción urbanística. Para el acceso al Registro de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del...

2

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 11 Jun. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sobre finca sita en Andalucía atravesada por una nueva carretera y parcialmente afectada por la servidumbre de protección que establece la legislación de costas. Se suspende la inscripción de la escritura. Operatividad del art. 20.1 a) LS 2008. Parte de la superficie de la finca sobre la que se asienta la construcción tiene actualmente el carácter de bien demanial al estar ocupada por la carretera. Y además, el suelo sobre el que radica la...

3

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 11 Jun. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sobre finca sita en Andalucía colindante con carretera en uno de sus lados. Estimación parcial del recurso promovido frente a la negativa a la inscripción de la escritura. Revocación del defecto relativo a la necesidad de descartar mediante resolución administrativa que la finca invada el dominio público. Del art. 20.4 a) LS 2008 se deduce que basta que este extremo no resulte del historial de la finca, ni del propio título calificado, para que la...

4

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 4 Jun. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sobre finca sita en Andalucía colindante con carretera en uno de sus lados. Estimación parcial del recurso promovido frente a la negativa a la inscripción de la escritura. Revocación del defecto relativo a la necesidad de descartar mediante resolución administrativa que la finca invada el dominio público. Del art. 20.4 a) LS 2008 se deduce que basta que este extremo no resulte del historial de la finca, ni del propio título calificado, para que la...

5

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 16 May. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Ampliación de obra nueva declarada por antigüedad respecto de vivienda ubicada en Andalucía. Inscripción de la escritura. No es preciso aportar el Libro del Edificio para su depósito en el Registro. Tras la reforma operada en el art. 20 LS 2008 por Real Decreto-Ley 8/2011, la exigencia del Libro del Edificio queda limitada a los supuestos del núm. 1 (obra nueva terminada) y no a los del núm. 4 (obra nueva antigua).

6

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 11 May. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sobre finca sita en Andalucía. Inscripción de la escritura. Supuesto en el que como documentación complementaria se incorpora resolución municipal en la que se afirma que el uso a que se destinará la construcción es el de almacén-cochera, no pudiendo reconocerse el de vivienda por no tener los servicios básicos propios de tal uso. No se contiene en el art. 20.4 LS 2008 ninguna indicación en relación con el uso a que se destine la edificación...

7

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 6 May. 2013

AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sobre finca sita en Andalucía. Inscripción de la escritura. No es preciso acreditar la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación presentando la certificación correspondiente. El art. 20.4 LS 2008 mantiene el sistema que permite la inscripción sin necesidad de previa intervención municipal, algo que sería imposible si se exigiera como requisito para inscribir la resolución administrativa sobre la situación de la edificación dentro o...

8

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 15 Abr. 2013

AMPLIACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sobre finca sita en Andalucía. Inscripción de la escritura. No es preciso acreditar la situación de asimilación al régimen de fuera de ordenación presentando la certificación correspondiente. El art. 20.4 LS 2008 mantiene el sistema que permite la inscripción sin necesidad de previa intervención municipal, algo que sería imposible si se exigiera como requisito para inscribir la resolución administrativa sobre la situación de la edificación dentro o...

9

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 5 Mar. 2013

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificaciones antiguas en finca rústica sita en la CA Andalucía perteneciente proindiviso a cuatro titulares. Inscripción de la escritura. No es necesaria la previa aportación del certificado de fuera de ordenación. Interpretación del inciso inicial («conforme a la legislación notarial y registral en la materia...») del art. 53.5 del Decreto 60/2010, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, de acuerdo con el criterio sentado respecto...

1

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 11 Dic. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Sobre solar perteneciente pro indiviso a tres condóminos. Declaración de la obra exclusivamente por uno de ellos, que manifiesta que sólo él la costeó, limitándose los otros dos a consentir la operación formalizada. Estimación parcial del recurso promovido frente a la negativa a la inscripción de la escritura. Confirmación del defecto relativo a la indeterminación del título. No se concreta si el resultado que se pretende inscribir es el de una obra nueva titularidad...

2

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 11 Dic. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Sobre solar perteneciente pro indiviso a tres condóminos. Declaración de la obra exclusivamente por uno de ellos, que manifiesta que sólo él la costeó, limitándose los otros dos a consentir la operación formalizada. Estimación parcial del recurso promovido frente a la negativa a la inscripción de la escritura. Confirmación del defecto relativo a la indeterminación del título. No se concreta si el resultado que se pretende inscribir es el de una obra nueva titularidad...

3

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 3 Dic. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. De edificación antigua sita en la CA Andalucía. Inscripción de la escritura. No es necesario aportar licencia de primera ocupación cuando se trata de obras declaradas e inscritas en virtud de la acreditación de una antigüedad superior al plazo legal de caducidad de la acción de disciplina urbanística.

4

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 12 Nov. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. De edificación antigua sita en la CA Andalucía. Estimación parcial del recurso interpuesto frente a la suspensión de la inscripción de la escritura. Confirmación del defecto relativo a la inacreditación de la correspondencia entre la finca registral sobre la que se declara la obra nueva y la contenida en la certificación del técnico. Revocación del defecto referido a la discrepancia entre los datos que resultan de las certificaciones incorporadas (la técnica, elaborada...

5

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 29 Oct. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Edificación antigua sita en la CA Andalucía. Inscripción de la escritura. Obra nueva cuya antigüedad se acredita mediante certificación catastral, en la que se hace constar que su construcción es de 1960, respecto de la cual no procede adoptar medidas de restablecimiento de

la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. No es necesaria, para la inscripción de la obra nueva antigua, la previa...

6

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 26 Oct. 2012

REGISTRO DE LA PROPIEDAD. Denegación de la inscripción de escritura de rectificación y complemento de otra anterior de compraventa. Rectificación por la que se da nueva descripción a una finca colindante con monte común (pasa de ser una finca indivisa a otra dividida por una carretera), se declara un exceso de cabida y se describen unas edificaciones sobre la misma. Existencia de dudas fundadas sobre la identidad de la finca. Supuesto de gran desproporción entre la cabida inscrita y la que se...

7

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 18 Oct. 2012

PARTICIÓN DE LA HERENCIA Y DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. Estimación parcial del recurso interpuesto frente a la negativa a la inscripción de la escritura. Confirmación del defecto relativo a la existencia de dudas sobre la identidad de las fincas (se actualizan sus linderos y otros datos descriptivos y se rectifica en algunas la superficie por defecto o por exceso). De la descripción de las fincas en la escritura calificada resulta explícitamente la discrepancia entre los datos registrales y los...

8

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 5 Jul. 2012

ACTA FINAL DE OBRA NUEVA. Inscripción de la relativa a vivienda unifamiliar sita en la CA Castilla y León e inscrita en construcción conforme a licencia. Inexigencia de la acreditación del otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación regulada por la legislación urbanística autonómica. Prueba de la terminación de la obra según licencia desde 2003 mediante certificación de técnico competente. Supuesto de obra consolidada por su antigüedad. Sujeción de su inscripción a lo previsto en...

9

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 3 Jul. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. De vivienda unifamiliar. Edificación consolidada por su antigüedad. Se deniega la inscripción de la escritura. No se acredita la suscripción del seguro de responsabilidad decenal. Sujeción de dicha edificación a la exigencia de contratación de las garantías previstas en la LOEdif. cuando la declaración de obra nueva se realiza sobre la base de la imposibilidad de demolición. Necesaria formalización del seguro por el plazo que reste para cumplir los 10 años contados...

10

Dirección General de los Registros y del Notariado, Resolución de 3 Jul. 2012

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA. De vivienda unifamiliar. Edificación consolidada por su antigüedad. Se deniega la inscripción de la escritura. No se acredita la suscripción del seguro de responsabilidad decenal. Sujeción de dicha edificación a la exigencia de contratación de las garantías previstas en la LOEdif. cuando la declaración de obra nueva se realiza sobre la base de la imposibilidad de demolición. Necesaria formalización del seguro por el plazo que reste para cumplir los 10 años contados...

LOUA

duodécima, edificaciones anteriores a la [Ley 19/1975, de 2 de Mayo \(LA LEY 695/1975\)](#) indica:

«Las edificaciones aisladas en suelo no urbanizable construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la [Ley 19/1975, de 2 de Mayo \(LA LEY 695/1975\)](#), de reforma de la Ley Sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y que no posean licencia urbanística municipal para su ubicación en esta clase de suelo, se asimilarán en su régimen a las edificaciones con licencia siempre que estuvieran terminadas en dicha fecha, sigan manteniendo en la actualidad el uso y características tipológicas que tenían a la entrada en vigor de la citada ley y no se encuentren en **situación** legal de ruina urbanística.»

Ante el contenido del art. 23 del RDL 8/2011, de 1 de julio, que dice:

«**Artículo 23.** Silencio negativo en procedimientos de conformidad, aprobación o autorización administrativa.

1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización

administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística:

- a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación.
- b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta.
- c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes.
- d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje.
- e) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.

2. El vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado la resolución expresa legitimará al interesado que hubiere deducido la solicitud para entenderla desestimada por silencio administrativo»,

Nos tenemos que preguntar para quién es la seguridad jurídica en materia inmobiliaria que proclama el capítulo V del RDL 8/2011, que en su art. 23 proclama el silencio negativo para determinados procedimientos administrativos en materia de ordenación territorial y urbanística: para el que solicita alguna de las licencias urbanísticas recogidas en el apartado 1, para el Ayuntamiento que deja transcurrir el plazo que le confiere la Ley para resolver, o para el tercer adquirente de buena fe, a fin de no verse con la desagradable sorpresa de haber adquirido, en el supuesto más grave y extremo, un inmueble sin licencia de edificación ni de primera ocupación.