

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5955 *Resolución de 1 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Santanyí contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Felanitx n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Roca Arañó, notario de Santanyí, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Felanitx número 2, don Álvaro Lázaro Martínez, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva terminada.

Hechos**I**

Por el notario recurrente, don Antonio Roca Arañó, se autorizó el día 22 de septiembre de 2011 un acta de declaración de finalización de obra nueva cuya construcción fue declarada ante el mismo notario en fecha 21 de octubre de 1999. En el acta objeto de presentación, comparece el representante del titular registral y declara que la obra ha sido totalmente terminada y a los efectos de cumplir con lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y lo preceptuado en el Real Decreto 1093/1997 aprobatorio de 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, acompaña certificado de final de obras y habitabilidad expedido por el arquitecto director debidamente visado por el Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Mallorca, del que resulta que las obras fueron finalizadas en el año 2000.

II

Presentada la referida documentación en Registro de la Propiedad de Felanitx número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Álvaro Lázaro Martínez, registrador de la Propiedad titular del Registro de Felanitx 2. El Registrador de la Propiedad que suscribe previo examen y calificación del documento presentado en este Registro bajo el asiento 1127 del diario 63, acta de finalización de obras otorgada el 22 de septiembre de 2011 ante el Notario de Santanyí, Antonio Roca Arañó, número 1395 de protocolo, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, y tras examinar el contenido de los asientos del Registro, suspende la inscripción del precedente título por cuanto falta aportar la cédula de habitabilidad y la licencia de primera ocupación del inmueble respecto del cual se declara la finalización de obras. Dicha calificación negativa se basa en el precedente hecho y el siguiente Fundamento de Derecho: La nueva redacción del artículo 20 del texto refundido de la Ley del Suelo, resultante del Artículo 24 del Real Decreto-Ley 8/2011 de 1 de julio, en sus apartados 1 y 2, establece que: «1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los

requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias 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. 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.» Los artículos 2 y 58 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Illes Balears, establecen que: Artículo 2. «Serán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar:... 8. La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general....»; Artículo 58.— «1. Para ocupar o alquilar una vivienda, edificio residencial o local de trabajo será obligatorio que se disponga de la correspondiente cédula de habitabilidad en vigor. 2. Los promotores o propietarios de edificios, viviendas o locales nuevos o en los cuales se hayan realizado modificaciones, una vez finalizadas las obras, deberán de obtener la correspondiente cédula de habitabilidad. 3. No podrán ser contratados definitivamente los servicios de abastecimiento de agua, alcantarillado, electricidad, gas y teléfono, si el edificio, vivienda o local no dispone de cédula de habitabilidad en vigor.» Acuerdo: En vista de los citados hechos y fundamentos de derecho se suspende la inscripción del precedente título. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo señalado en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Observaciones: Se hace constar que con esta fecha se suspende la calificación del documento otorgado el 22 de septiembre de 2.011 ante el Notario de Santanyí don Antonio Roca Arañó, 1.396 de protocolo, presentado con fecha 22 de septiembre de 2.011 bajo el número de asiento 881.0 del diario 63, por cuanto el precedente documento es previo/conexo/contradictorio al mismo, quedando prorrogado el citado asiento de presentación por plazo de 15 días contados desde el despacho del título objeto de la presente calificación o desde su caducidad, salvo que el plazo de vigencia fuera superior, al amparo de los artículos 111 y 432-22 del Reglamento Hipotecario y del artículo 18-22 de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación negativa (...) Felanitx, 15 de noviembre del 2.011. El registrador (firma ilegible). Fdo. Álvaro Lázaro Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Antonio Roca Arañó, notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 19 de diciembre de 2011, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Que, en primer lugar, hay que tener en cuenta que la notificación del defecto se le ha realizado mediante fax; Que el artículo 322 de la Ley Hipotecaria se remite a la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, artículos 58 y 59, en ninguno de los cuales se admite el fax como medio de notificación por la que la notificación no se ha llevado a cabo conforme a Ley; y, Que, en cuanto al fondo del asunto, hay que establecer tres premisas: a) el Real Decreto-Ley 8/2011 entró en vigor el día 8 de julio de 2011; b) las obras finalizaron el día 30 de noviembre de 2000, según resulta del certificado de obras, por lo que resulta inaceptable pretender aplicar los requisitos establecidos en el Real Decreto-Ley 8/2011 a obras finalizadas con anterioridad, lo que implicaría dotar a aquél de un efecto retroactivo; y c) que los artículos 2 y 58 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, no contienen regulación alguna sobre cuáles han de ser los requisitos de otorgamiento e inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de declaración de obra nueva, en construcción o finalizada. En definitiva, que no existe norma aplicable que obligue a la aportación de la licencia de primera ocupación y cédula de habitabilidad.

IV

El registrador emitió informe el día 27 de diciembre de 2011, elevando el expediente a este Centro Directivo y ratificándose en su calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 21 y 40 de la Ley Hipotecaria, 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, los artículos 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; la Resolución Circular de este Centro Directivo de fecha 26 de julio de 2007; y las Resoluciones del mismo Centro Directivo de 21 de mayo de 2003, 23 de julio de 2005, 9 de enero de 2010, 24 de enero, 12 y 14 de abril, 4 de mayo, 24 de agosto y 12 de septiembre de 2011 y 17 de enero de 2012.

1. Se debate en este expediente sobre la aplicación de los requisitos exigidos por el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio) a un acta de declaración de final de obra autorizada después de su entrada en vigor pero que se refiere a una obra que fue finalizada antes conforme al certificado del técnico. Con carácter previo es preciso hacer alusión a la cuestión planteada en el recurso relativa a la validez de la notificación que de la calificación se ha hecho utilizando el fax.

Al respecto, este Centro Directivo ha señalado con anterioridad (cfr. Resoluciones de 29 de julio de 2009, 12 de enero y 29 de septiembre de 2010 y 24 de enero de 2011) que es cierto que el artículo 322 de la Ley Hipotecaria establece que será válida la notificación practicada por vía telemática si el interesado lo hubiere manifestado así al tiempo de la presentación del título y queda constancia fehaciente. Se trata ésta de una disposición, redactada por la citada Ley 24/2001, concordante con el texto que entonces tenía el apartado 3 del artículo 59 de la Ley 30/1992. Pero es también cierto que este apartado fue derogado por la Ley 11/2007, de 22 de junio, de acceso electrónico de los ciudadanos a los Servicios Públicos. Asimismo, la referida disposición del artículo 322 de la Ley Hipotecaria debe ser interpretada atendiendo no sólo a su tenor literal sino también a su espíritu, al marco normativo resultante de reformas recientes y a la realidad de las comunicaciones entre notarios y registradores, en un ámbito en el que (ya desde lo establecido en los Reales Decretos 1558/1992, de 18 de diciembre, y 2537/1994, de 29 de diciembre) se ha venido impulsando el empleo y aplicación de las técnicas y medios electrónicos, informáticos y telemáticos, para el desarrollo de su actividad y el ejercicio de sus competencias como funcionarios públicos (cfr. los artículos 107 y 108 de la Ley 24/2001, con las modificaciones introducidas por la Ley 24/2005, de 18 de noviembre; y, en otro ámbito, los artículos 45.1 de la Ley 30/1992, 230 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 162 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, redactado por la Ley 41/2007, de 7 de diciembre).

La Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de fecha 20 de septiembre de 2011 ha venido a confirmar este estado de cosas al afirmar que entre los medios de comunicación que pueden emplearse se comprenden todos los contemplados en el artículo 45 de la Ley 30/1992 por lo que resulta evidente que las restricciones contempladas por el artículo 322 de la Ley Hipotecaria no son predicables de las realizadas al notario autorizante dadas las especiales obligaciones de disposición de medios técnicos de comunicación impuestas por el artículo 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre).

2. Entrando en el fondo del asunto esta Dirección General tiene declarado que 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, de Reforma del Régimen Urbanístico, Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, Texto Refundido de dicha Ley, aprobado por 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, y más específicamente, la redacción del artículo 20 dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio (con entrada en vigor el día 7 de julio de 2011 conforme a su disposición final tercera) en el momento del otorgamiento del acta calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada, que se analiza a continuación (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.

3. De igual modo tiene declarado este Centro Directivo que, si bien es cierto que la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre 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 Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Baleares) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia o autorización previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o permiso o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia, autorización o permiso para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo.

Por lo que al expediente que nos ocupa comporta, las anteriores apreciaciones implican que corresponde examinar dos cuestiones: por un lado si la legislación autonómica exige licencia o autorización para determinar qué actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetas a la intervención y control administrativo, y por otro, si la legislación estatal contempla la acreditación de la obtención de dicha licencia o autorización como un requisito para la inscripción de la declaración de finalización de obra nueva en el Registro de la Propiedad.

4. El artículo 2 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de disciplina urbanística de las Islas Baleares dispone lo siguiente: «Serán sujetos a licencia previa, sin perjuicio de las autorizaciones que sean procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar (...) 8. La primera utilización u ocupación de los edificios y las instalaciones en general».

Por su parte, el Título IV, Medidas de Protección de la Legalidad Urbanística, recoge en su Capítulo I, Medidas Preventivas y Complementarias, y dentro de éste en su Sección I, de la Cédula de Habitabilidad, contiene el artículo 58 del siguiente tenor: «1. Para ocupar o alquilar una vivienda, edificio residencial o local de trabajo, será obligatorio que se disponga de la correspondiente cédula de habitabilidad en vigor. 2. Los promotores o

propietarios de edificios, viviendas o locales nuevos o en los cuales se hayan realizado modificaciones, una vez finalizadas las obras, deberán de obtener la correspondiente cédula de habitabilidad».

5. Por su parte, el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, de aplicación en toda España de conformidad con su disposición final primera, dispone lo siguiente: «1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias 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. 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior».

Este texto, fruto de la modificación llevada a cabo por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, modifica el anterior, en lo que ahora nos interesa, en que diferencia claramente en dos apartados distintos cuales sean los documentos que han de acompañar a los títulos por los que se acredita el fin de obra. Su letra a, recoge literalmente la dicción que ya tenía la redacción anterior del precepto y que, de acuerdo con la interpretación de este Centro Directivo (vid. Resolución Circular de 26 de julio de 2007) se refiere al seguro decenal y al libro del edificio, mientras que la letra b desarrolla lo que era el inciso final del apartado primero del artículo 20 en su redacción anterior de forma que explicita que las autorizaciones administrativas que deben acompañarse son las que garantizan que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable (dejando de lado el inciso final del precepto por no ser objeto del presente expediente).

El registrador entiende que dichas autorizaciones deben ser, para la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, tanto la licencia de primera ocupación como la cédula de habitabilidad de conformidad con su legislación específica. Sin embargo, el distinto objeto de la licencia de primera ocupación y de la cédula de habitabilidad, según vienen reguladas en su normativa autonómica, debe llevar a considerar que, justificada la existencia de licencia de primera ocupación, no es necesario acreditar la de la cédula de habitabilidad como requisito previo para la inscripción de declaraciones de obra nueva terminadas o de terminaciones de obra declaradas en construcción, por las razones que a continuación se expresan.

El artículo 1 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de disciplina urbanística de las Islas Baleares dispone lo siguiente: «La licencia es el acto administrativo mediante el cual adquieren efectividad las posibilidades de parcelación, edificación, demolición, ocupación, aprovechamiento o uso relativo a un suelo o inmueble determinado, previa concreción de lo establecido al respecto en las leyes, los planes de ordenación y el resto de normativa urbanística». Se ha de entender, por tanto, que la licencia de primera ocupación queda configurada, en la legislación balear, como aquel acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la ocupación de la edificación terminada con adecuación a lo previsto a la licencia de obras, lo cual supone la concreción de lo previsto sobre el uso de dicha edificación en las leyes urbanísticas y en los planes de ordenación. Resulta así, que el traslado certificado por el secretario de dicha licencia será, en la Comunidad Autónoma

Balear, el documento que acredite ante el Registro otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable.

Por lo que se refiere a la cédula de habitabilidad, si bien no viene definida en la Ley 10/1990 de las Islas Baleares, sí lo es en su normativa específica (artículo 7, Decreto 145/1997, de 27 de julio por el que se regulan las condiciones de dimensionamiento, de higiene y de instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas así como la expedición de cédulas de habitabilidad, reformado por el Decreto 20/2007, de 23 de marzo, ambos de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares). El artículo 7.1 del citado Decreto 20/2007 define la cédula como el documento que reconoce la aptitud de una vivienda, de un local o de un edificio residencial no incluido en el concepto de vivienda, para ser habitado y el cual será obligatorio para su utilización. Las condiciones a cumplir para la obtención de cédula de habitabilidad serán las establecidas en el Anexo I del Decreto 145/1997. La cédula de habitabilidad, por tanto, en el ámbito sujeto a la legislación balear, no es la expresión formal de un acto administrativo que declare que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, sino la de un acto administrativo que reconoce el cumplimiento de los requisitos de utilización establecidos por la legislación reguladora de las condiciones de dimensionamiento, higiene e instalación para el diseño y habitabilidad de las edificaciones de uso residencial. Por ello, la cédula sólo es exigible en edificaciones de uso residencial, tiene carácter temporal y es concedida por la Administración Autonómica, competente en materia de habitabilidad, y no por el Ayuntamiento, competente en materia de control de adecuación del destino de la edificación a las determinaciones de uso establecidas en la norma urbanística.

Resulta, por tanto, que la legislación balear en materia de disciplina urbanística sujeta el uso de las edificaciones a un doble control previo: uno, aplicable a toda clase de edificación, y consistente en la comprobación por la administración municipal de la adecuación del destino dado a la edificación a la norma de ordenación urbana y, otro, aplicable sólo a las edificaciones destinadas a usos residenciales, y consistente en la comprobación por la administración autonómica de la adecuación de la edificación a las condiciones de habitabilidad previstas por la legislación sobre higiene, dimensionamiento e instalación para el diseño y la habitabilidad de viviendas.

Pero ese doble control administrativo de ámbito autonómico, previo a la utilización de la edificación de carácter residencial, no es exigido por el artículo 20.1 b) de la Ley de Suelo para la inscripción de la declaración de obra nueva, en cuanto no exige que se acredite que la edificación cuya obra se declara reúne las condiciones de habitabilidad establecidas por la legislación que en materia de vivienda o calidad de la edificación sea aplicable. Por tanto, una vez acreditado a través de la licencia de primera ocupación que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la norma de ordenación urbana, no puede cerrarse el Registro por razón de la falta de justificación de la obtención de cédula de habitabilidad.

Así, no todos los requisitos previstos por la legislación autonómica para iniciar la utilización de edificaciones lo son para inscribir la declaración de su obra en el Registro de la Propiedad. Únicamente lo serán aquellos que la legislación estatal configure como de cumplimiento necesariamente previo a la inscripción.

6. Las anteriores consideraciones deberían llevar a revocar la nota del registrador en cuanto a la exigencia de la cédula de habitabilidad y a confirmarla en cuanto a la exigibilidad de la licencia de primera ocupación para poder llevar a cabo la inscripción del fin de obra. Sin embargo y sin perjuicio de la doctrina de este Centro Directivo sobre la aplicabilidad temporal de las normas sobre documentación e inscripción de actos de naturaleza urbanística que ha quedado expuesta en el anterior epígrafe 2, es preciso tener en cuenta que es igualmente doctrina de este Centro Directivo que cuando resulta de la documentación presentada que la finalización de la obra se ha producido en fecha determinada y esta es anterior al plazo establecido para que la Administración ejerza su acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, no procede exigir aquellas otras

licencias o autorizaciones exigidas por la legislación sectorial considerando aplicable, por identidad de razón, lo previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, 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 (Resoluciones de 14 de abril y 4 de mayo de 2011 y 17 de enero de 2012).

Esta doctrina se ve reforzada por la reforma que el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, ha realizado del artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuyo apartado 4 eleva a rango legal la previsión reglamentaria diciendo así: «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) El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido. c) 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 y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación».

Ciertamente resultaría desproporcionado y carente de justificación la exigencia ahora de la licencia de ocupación si resulta que, transcurrido el período de tiempo por el que la Administración puede instar el restablecimiento de la legalidad urbanística, podría llevarse a cabo la inscripción de la obra nueva terminada acreditando la antigüedad de la construcción y siempre que no resulte del Registro la incoación de expediente de disciplina urbanística.

De este modo se consigue un adecuado equilibrio en el tratamiento jurídico de este «tertium genus» de obras nuevas que, amparadas en una licencia han provocado la inscripción en el Registro de la Propiedad pero que, sin embargo, no han hecho constar su finalización dentro del período de prescripción que las respectivas normativas aplicables prevén para el ejercicio de acciones de restablecimiento de la legalidad.

7. Aplicadas estas consideraciones al supuesto de hecho que ha provocado este expediente, resultando de los hechos que la obra finalizó en el año 2000 y que de conformidad con el artículo 73 de Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística de las Islas Baleares, el plazo de prescripción es de ocho años y sin que resulte otra circunstancia del Registro, no existe obstáculo para proceder a la inscripción de la finalización en sus libros, sin que proceda prejuzgar ahora sobre el significado de la exigencia de la letra b, del apartado 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo sobre las situaciones fuera de ordenación, dado que de conformidad con el artículo 3.b de la Ley 8/1988, de 1 de julio sobre edificaciones e instalaciones fuera de ordenación (en su redacción dada por la Ley 10/2010, de 27 de julio), el hecho de que la obra nueva estuviera amparada en una licencia de edificación la excluye del régimen de las edificaciones fuera de ordenación en la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares (vid., además, la Resolución de 17 de enero de 2012).

Por ello, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 1 de marzo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.