

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**6432** *Resolución de 25 de febrero de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de La Orotava, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don G. S., actuando en representación de la entidad mercantil Dodecaneso Inversiones S.L., contra la calificación del registrador de la propiedad de La Orotava, don Antonio Díaz Marquina por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva terminada.

#### Hechos

I

Se solicita la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva autorizada en Santa Cruz de Tenerife el 2 de marzo de 2011 por el notario don Mario Morales García, con número 995 de su protocolo, en unión de una escritura complementaria de subsanación de otra escritura de obra nueva terminada otorgada en Santa Cruz de Tenerife el día 20 de febrero de 2019 ante la notaria doña Aránzazu Aznar Ondoño, número 437 de protocolo. Se acompañan los siguientes documentos:

– Escritura complementaria autorizada con fecha 1 de octubre pasado por la notaria de Santa Cruz de Tenerife doña Aránzazu Aznar Ondoño, número 1.953 de protocolo en la que se modifica la descripción de la edificación aportando para ello una cédula de notificación del Excelentísimo Ayuntamiento de la Villa de la Orotava donde se declaran que han transcurrido los plazos para la adopción de las medidas sancionadoras y de protección de la legalidad y restablecimiento del orden perturbado por parte de la administración.

– Una contestación a un escrito de solicitud de fecha 28 de julio último de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas en que se concluye que la Comunidad Autónoma carece de competencias sobre la materia objeto de solicitud y que le corresponde a la administración municipal ordenar la cancelación de la nota marginal o su modificación, porque es el Ayuntamiento la Administración competente en materia de ordenación urbanística del suelo rústico.

– Un justificante de presentación de una instancia a través del Registro Electrónico en el Ayuntamiento de La Orotava.

Dicha finca, según el Registro de la Propiedad tiene una cabida de diez mil quinientos setenta y siete metros cuadrados, encontrándose dentro de la misma una casa para encargado, un almacén de herramientas y una gañanía, sin alusión a metros cuadrados construidos en dichas edificaciones, ubicando la misma en Zona Agrícola Potencialmente Productiva.

Con fecha 17 de enero de 2000 se toma anotación en este Registro de una Resolución del Director General de Urbanismo, del Gobierno de Canarias, por la que se vincula, a la finca 24.336, terreno de diez mil quinientos setenta y siete metros cuadrados, una edificación que, incluida la ampliación de la misma, debe contar con una superficie total construida de doscientos cuarenta y nueve metros cuadrados y un decímetros cuadrados, y cinco con setenta y cinco metros de altura, dos plantas.

En las escrituras presentadas se declara una ampliación de obra nueva terminada, arrojando la edificación final una superficie total construida de setecientos dos metros con setenta y cinco decímetros cuadrados, con la descripción y distribución que consta en el mismo.

Se incorpora a la escritura complementaria un certificado técnico en el que consta la descripción de la obra y la antigüedad de la misma, debidamente visado por el Colegio Profesional correspondiente y a la escritura complementaria de fecha 1 de octubre último una cédula de notificación expedida el día 7 de mayo de 2020 del Ayuntamiento de La Orotava donde se declara que han transcurrido los plazos para la adopción de medidas sancionadoras y de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de la administración.

## II

Con fecha 3 de noviembre de 2020, previa calificación del documento, se suspende la inscripción solicitada, por los siguientes fundamentos:

«Suspendida la práctica de la ampliación de obra nueva, terminada, por el siguiente defectos subsanable: 1. Vinculación: Al estar vinculada la total superficie de la finca rústica, a una construcción con unas características previamente establecidas por disposición expresa inscrita del Director General de Urbanismo, es preciso que, para inscribir la ampliación de la edificación con otras características, el Ayuntamiento de La Orotava como su sucesor en esta función, ordene la cancelación de la nota marginal, o bien su modificación, con carácter previo, ya que la vinculación inscrita constituye una excepción que impide la aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o sea que la vinculación registral actúa a modo de nota de afección de expediente de infracción urbanística de la misma forma que lo es la anotación de expediente de infracción urbanística y por el principio de legitimación registral que presume que los derechos inscritos pertenecen a su titular en forma determinada por el asiento respectivo y por tanto no podrá llevarse a cabo la operación solicitada sin desvirtuar previamente la presunción *iuris tantum* que el contenido registral constituye.

Lo anterior se basa en los Artículos 277, 330 y 361 de la Ley 4/2017, de 13 de julio del Suelo y de los Espacios Naturales de Canarias, artículos 1.3, 38, 40 b), 82, 84 y 85 de la Ley Hipotecaria, artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística y artículo 18 de la Ley del Suelo, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y el Notariado de 13 de septiembre de 2003 y 26 de abril de 2011 (...)

## III

Con fecha de 16 de diciembre de 2020, por G. S., actuando en representación de la entidad mercantil Dodecaneso Inversiones S.L., de la cual ostenta el cargo de administrador único, interpone recurso ante la Dirección General de Seguridad Jurídica Preventiva y Fe Pública, con los siguientes fundamentos:

«Hechos.

Primero. El 14 de octubre de 2020 fue solicitada la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva autorizada el 2 de marzo de 2011 por el notario que fue de Santa Cruz de Tenerife don Mario Morales García, con número 995 de su protocolo, en unión de sendas escrituras complementarias de subsanación otorgadas los días 20 de febrero de 2019 y 1 de octubre de 2020 ante la Notario de Santa Cruz de Tenerife doña Aránzazu Aznar Ondoño, números 437 y 1953 de protocolo, respectivamente, todas referidas a la edificación materializada sobre la finca n.º 24.336 de La Orotava, inscrita al

folio 50 del libro 377, tomo 1090 del Registro de la Propiedad de dicha Villa, situada en (...), cuya referencia catastral es (...).

Segundo. En la última de las escrituras citadas, de fecha 1 octubre de 2020, se procede a aclarar y complementar la declaración de la obra de ampliación realizada sobre la construcción preexistente hasta alcanzar un total de 702,75 m<sup>2</sup> construidos, a fin de acomodar la descripción del inmueble a la contenida en el Decreto 2020-2197 dictado por el Sr. Concejal Delegado de Ordenación y Planificación del Territorio, Medio Ambiente y Cambio Climático, Infraestructuras en General, Transporte Público y Seguridad del Ayuntamiento de La Orotava, con código de validación (...), del que se deja unido copia a la escritura para que forme parte de la misma, en cuya parte dispositiva se declara que, respecto a la citada obra de ampliación, se ha rebasado el límite temporal máximo dispuesto por la legislación urbanística para adoptar válidamente las medidas sancionadoras y de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de la Administración.

Tercero. A las citadas escrituras notariales, se acompañó, entre otros documentos, Oficio firmado electrónicamente el 30 de julio de 2020 por el Director General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias y código de validación (...), por el que se da respuesta a la solicitud de cancelación del asiento que consta anotado al margen del folio registral de la citada finca n.º 24.336 de La Orotava, en virtud de Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 21 de abril de 1999, por la que fue autorizada la ampliación de la edificación existente en dicha finca, en cuya virtud se "vincula la totalidad de la superficie de la finca a que se refiere dicha inscripción, a la ampliación de la edificación predicha, de conformidad con el número 3 del artículo 11, en relación al apartado 2, d), del art.9 de la Ley 5/1987 de 7 de Abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias".

Cuarto. El día 18 de noviembre del año en curso es notificado al presentante nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de La Orotava de fecha 3 del mismo mes y año, por la que suspende la inscripción de la escritura de ampliación de obra nueva terminada por el siguiente defecto subsanable:

(...)

Fundamentos de Derecho.

I. Según las consideraciones expuestas en la nota de calificación emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad de La Orotava, la vinculación registral actúa a modo de nota de afección de expediente de infracción urbanística de la misma forma que lo es la anotación de expediente de infracción urbanística.

Para resolver la cuestión planteada, hay que partir de los efectos que tiene la constancia registral de la condición impuesta por el Director General de Urbanismo en la autorización concedida el 21 de abril de 1999 para la construcción de la primitiva edificación. A tal efecto, resultan de aplicación los artículos 65.1.d) y 67.3 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre 8/2011, de 1 de julio, y los artículos 1.4, 73 y 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, relativos a las condiciones de las licencias de obras.

Por lo tanto, para valorar la corrección de la calificación efectuada por el registrador, primero ha de desentrañarse el verdadero alcance y efectos de la constancia registral de la condición impuesta en la autorización concedida por Resolución de fecha 21 de abril de 1999.

Según dispone el artículo 74 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, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, "Cuando con ocasión de la concesión de licencias o de autorización de otras resoluciones administrativas, se impongan condiciones que han de cumplirse en la finca a la que

afectan, con arreglo a las Leyes o a los Planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal".

Como es obvio, tales notas marginales no surtirán otro efecto que el previsto en la legislación aplicable. En este caso, el efecto contemplado en el artículo 11.3 de la Ley del Parlamento de Canarias 5/1987, de 7 de abril:

"Como trámite previo a la licencia municipal, las construcciones de carácter residencial, a que se refiere el apartado 2, d), del artículo 9, requerirán la inscripción registral en el mismo asiento de la superficie suficiente, vinculada a la edificación autorizada."

Del tenor literal de la nota marginal, interpretado a la luz de la verdadera *ratio essendi* del citado precepto, se concluye que la *conditio* impuesta al promotor de la obra mediante la Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 21 de abril de 1999 era que en el futuro no podría practicarse disminución del terreno vinculado a la edificación autorizada.

Esto significa que es la superficie de la finca rústica la que queda vinculada a la edificación autorizada por Resolución de fecha 21 de abril de 1999, y no a la inversa.

La citada condición de indivisibilidad de la superficie de terreno vinculada a la edificación no se vería afectada en modo alguno por la eventual inscripción de la escritura de ampliación de obra nueva autorizada el 2 de marzo de 2011, y por tanto no cabe calificar a dicho acto como contrario a la condición impuesta en la autorización de obras que en su día tuvo acceso al Registro, en el marco establecido en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria.

A juicio de esta parte, no existe riesgo de contradicción en cuanto al contenido de los asientos registrales y de los respectivos efectos de los mismos, si se llegara a admitir la inscripción de la ampliación de obra pretendida.

Es por todo ello que estimamos que no cabe condicionar suspensivamente la inscripción de la ampliación de la obra nueva terminada a que por parte del Ayuntamiento de La Orotava se ordene la cancelación o la modificación de la nota marginal. Simplemente porque ello no resulta necesario para proceder a la inscripción registral de la ampliación de la obra nueva terminada.

II. Para poder acceder a la inscripción 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, como es el caso que nos ocupa, en el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana se impone al Registrador la carga de comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación.

Conforme consta declarado en las Resoluciones de la DGRN de fechas 17 de enero, 8 de mayo y 18 de octubre de 2012, para la constancia registral de la terminación de este tipo de obras basta con que no exista constancia en dicho Registro de la incoación de expediente alguno por haber infringido la normativa urbanística.

La doctrina de la DGRN ha mantenido constante su postura respecto a que la inscripción de obras nuevas "antiguas" se halla sometida, exclusivamente, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos en los artículos 28.4 TRLSyRU y 52 del RD 1093/1997.

Entre tales requisitos no se encuentra, obviamente, la existencia de nota de afección urbanística de las reguladas en el artículo 74 RD 1093/1997.

Dado el principio de libertad que rige el dominio, las limitaciones al mismo han de resultar de la Ley y ser interpretadas restrictivamente (cfr. artículos 33 de la Constitución y 348 del Código Civil).

III. Por otro lado, es de observar que, según se indica en el informe emitido con fecha 28 de julio de 2020 por la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas del Gobierno de Canarias, la nota marginal relativa a dicha condición

especial tiene vigencia indefinida, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997.

En base a dicha vigencia indefinida de la nota marginal de la condición impuesta por la Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 21 de abril de 1999, la citada anotación al margen seguiría desplegando sus efectos tras la eventual la inscripción registral de la ampliación de obra nueva terminada autorizada el 2 de marzo de 2011 por el notario Mario Morales García.

Por lo tanto, siempre quedaría garantizada la salvaguarda del principio de legitimación registral en relación al cumplimiento de la condición de vinculación del terreno a que hace mención dicha nota marginal, pues no pretende en ningún caso reducir la superficie de la finca vinculada.

IV. Todo lo anterior nos lleva a sostener, en contra de los fundamentos expuestos en la nota de calificación, que resulta procedente la inscripción solicitada, pues no solo no consta abierto expediente de disciplina urbanística frente a las obras de ampliación de la edificación respecto de cuya terminación se ha instado su constancia registral, sino que el Ayuntamiento de La Orotava ha expedido respecto a dichas obras el correspondiente certificado de que ya no procede adoptar frente a ella medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Cumplíndose en este caso, por tanto, todos y cada uno de los requisitos exigidos por el artículo 28.4.a) del TRLSyRU para proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva terminada. Con el que, como señala la Resolución de la DGRN de 17 de enero de 2012, se pretende resolver la discordancia entre la realidad física extrarregistral y el contenido del Registro, sobre la base de la justificación al registrador de circunstancias de hecho, reforzando la constancia y publicidad registral de la inscripción de obra nueva. Por todo lo hasta aquí expuesto, solicito que habiendo por presentado este escrito, lo admita, y en su virtud tenga por formulado en tiempo y forma el oportuno recurso gubernativo frente a la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de la Orotava emitida con fecha 3 de noviembre de 2020 para que, en mérito a lo expuesto, se sirva dictar resolución por la que se estime el recurso y se revoque dicha nota de calificación del registrador, sirviéndose en su lugar declarar que la escritura de ampliación de obra nueva terminada autorizada en Santa Cruz de Tenerife el 2 de marzo de 2011 por el Notario Mario Morales García, con número 995, subsanada y complementada por otras posteriores de fechas 20 de febrero de 2019 y 1 de octubre de 2020, sí pueden acceder al Registro de la Propiedad por la vía del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y provocar la inscripción solicitada, sin necesidad de subsanar los defectos u omisiones advertidos por el Sr. Registrador de la Propiedad de La Orotava en la nota de calificación recurrida. En La Orotava, a 16 de diciembre de 2020.»

#### IV

El registrador de la propiedad emitió informe, en el que mantuvo la calificación impugnada, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 38 de la Ley Hipotecaria; los artículos 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; art. 60, 277, 361 y 362 Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; art.73 y 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; la STS 3532/2017, Sala 1.ª, de 4 de octubre de 2017 y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 10 de septiembre de 2015.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva arrojando la edificación final una superficie total construida de setecientos dos metros con setenta y cinco decímetros cuadrados.

A la misma se incorporan los siguientes documentos:

– Un certificado técnico en el que consta la descripción de la obra y la antigüedad de la misma.

– Una cédula de notificación expedida por Ayuntamiento de La Orotava del Decreto 2020-2197 del concejal delegado donde se declara que han transcurrido los plazos para la adopción de medidas sancionadoras y de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de la Administración.

– Una contestación de la Dirección General de Planificación Territorial, Transición Ecológica y Aguas en que se concluye que la Comunidad Autónoma carece de competencias sobre la materia objeto de solicitud y que le corresponde a la Administración municipal ordenar la cancelación de la nota marginal o su modificación, porque es el Ayuntamiento la Administración competente en materia de ordenación urbanística del suelo rústico.

La finca sobre la que se declara la ampliación de obra, según el Registro de la Propiedad, tiene una cabida de diez mil quinientos setenta y siete metros cuadrados, encontrándose dentro de la misma una casa para encargado, un almacén de herramientas y una gañanía, sin alusión a metros cuadrados construidos en dichas edificaciones, ubicándose la misma en Zona Agrícola Potencialmente Productiva, si bien aparece como urbana en la descripción registral.

Por nota marginal de fecha de 17 de enero de 2000 consta que «Mediante Resolución del Director General de Urbanismo de fecha 21 de abril de 1999, se autorizó la ampliación de una edificación existente en la finca descrita en la inscripción adjunta, destinada a vivienda unifamiliar y almacén agrícola, hasta una total superficie construida, incluida dicha ampliación, de 249,41 m<sup>2</sup> y 5,75 de altura, dos plantas, en un terreno de 10.577 m<sup>2</sup> de superficie. Time-Shire S.L. vincula la totalidad de la superficie de la finca a que se refiere dicha inscripción a la ampliación de la edificación predicha, de conformidad con el número 3 del art. 11 en relación con el apartado 2, d) del art. 9 de la Ley 5/1987 de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias. (...)».

El registrador suspende la inscripción por considerar que al estar vinculada la total superficie de la finca a una construcción con unas características previamente establecidas por disposición expresa inscrita del Director General de Urbanismo, es preciso que, para inscribir la ampliación de la edificación con otras características, el Ayuntamiento de La Orotava como su sucesor en esta función, ordene la cancelación de la nota marginal, o bien su modificación, con carácter previo, ya que la vinculación inscrita constituye una excepción que impide la aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o sea que la vinculación registral actúa a modo de nota de afección de expediente de infracción urbanística de la misma forma que lo es la anotación de expediente de infracción urbanística y por el principio de legitimación registral que presume que los derechos inscritos pertenecen a su titular en forma determinada por el asiento respectivo y por tanto no podrá llevarse a cabo la operación solicitada sin desvirtuar previamente la presunción *iuris tantum* que el contenido registral constituye.

2. Una vez expuestos los hechos objeto del presente expediente, procede analizar la cuestión sustantiva consistente en el efecto derivado de la constancia registral de una concreta condición impuesta en autorización y, en particular, si la misma puede llegar a tener alcance impeditivo de la inscripción de la ampliación de obra.

La concreta condición que consta en el Registro por nota marginal supone la vinculación de «la totalidad de la superficie de la finca a que se refiere dicha inscripción a la ampliación de la edificación predicha, de conformidad con el número 3 del art. 11 en

relación con el apartado 2, d) del artículo 9 de la Ley 5/1987 de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias. (...)».

Se trata de una determinación que suele regularse de forma similar en las distintas legislaciones autonómicas y que trata de garantizar el respeto de la parcela mínima edificable en el ámbito del suelo rústico constituyendo un supuesto de indivisibilidad. A su vez, las distintas normas que la regulan suelen prever expresamente la constancia registral de la misma como medio de advertir a terceros de la limitación afectante a la finca o, incluso, como garantía de cumplimiento de la propia licencia -cfr. artículo 200.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana-.

Es el caso de la condición inscrita en el supuesto que se analiza que expresamente alude al número 3 del art. 11 de la Ley 5/1987 de 7 de abril, sobre la ordenación urbanística del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de Canarias, el cual señalaba que «como trámite previo a la licencia municipal las construcciones de carácter residencial a que se refiere el apartado 2 d) del artículo 9, requerirán la inscripción registral en el mismo asiento de la superficie suficiente, vinculada a la edificación autorizada».

Si bien dicha norma fue derogada por Ley 9/1999, de 13 de mayo, la vigente Ley autonómica 4/2017, de 13 de julio, establece una previsión similar en su art. 60.1 c), señalando en su art. 277 que serán indivisibles, entre otros, los terrenos vinculados o afectados legalmente a las construcciones o edificaciones autorizadas sobre ellos -cfr. apartado 1.d)-.

La posibilidad de acceso registral de este tipo de condicionamientos se encuentra amparada en el art.74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que establece que en la nota marginal se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto -artículo 74.2 en relación al artículo 73-.

Por lo que a tenor de las normas aplicables cabe concluir que la condición inscrita advierte de la indivisibilidad de la parcela al estar vinculada a la construcción autorizada, constituyendo un eficaz medio de publicidad respecto a terceros.

Sobre este particular debe tenerse presente la STS 3532/2017, de 4 de octubre de 2017, cuando señala que la publicidad registral de la situación urbanística, aun cuando pueda no gozar de la presunción de exactitud y fe pública, tiene relevancia en la valoración de la buena fe del tercero de acuerdo con la concepción ética de la misma y la diligencia exigible.

3. Hechas las consideraciones anteriores sobre la naturaleza de la condición inscrita y sus efectos, procede ahora analizar la procedencia de la inscripción de la ampliación de obra discutida en el presente expediente.

El registrador considera que existe una vinculación de la total superficie de la finca rústica a una construcción con unas características previamente establecidas por lo que es preciso para inscribir la ampliación de la edificación con otras características, que el Ayuntamiento ordene la cancelación de la nota marginal, o bien su modificación.

Argumenta que la vinculación inscrita constituye una excepción que impide la aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, a modo de nota de afección de expediente de infracción urbanística y por el principio de legitimación registral que presume que los derechos inscritos pertenecen a su titular en forma determinada por el asiento respectivo y por tanto no podrá llevarse a cabo la operación solicitada sin desvirtuar previamente la presunción *iuris tantum* que el contenido registral constituye.

Este planteamiento no puede compartirse.

La vinculación impuesta, como se ha expuesto, constituye un supuesto legal de indivisibilidad de parcela para garantizar el respeto a la parcela mínima edificable en el suelo rústico, pero en principio no impide que pueda ampliarse o modificarse la obra

siempre que esté legalmente permitida esa ampliación y autorizada por licencia municipal.

Por otra parte, tampoco hay obstáculo para admitir que la ampliación de obra realizada sin licencia pueda llegar a encontrarse en la situación de fuera de ordenación regulada en el art.362 de la Ley autonómica por haber transcurrido los plazos de restablecimiento de legalidad urbanística y no tratarse de suelo rústico de protección ambiental o dominio público o en las zonas de protección o servidumbre del mismo -cfr. ap. 4 y 5 del artículo 361-.

Así lo reconoce en el presente caso el propio Ayuntamiento competente mediante cédula de notificación expedida el día 7 de mayo de 2020 del Decreto donde se declara que han transcurridos los plazos para la adopción de medidas de protección de la legalidad y restablecimiento del orden jurídico perturbado por parte de la Administración.

De igual modo, no cabe admitir que la vinculación inscrita constituya en este caso un impedimento para el transcurso de los plazos de restablecimiento como lo es el inicio de expediente de protección de legalidad, pues no implica inicio de actuación administrativa alguna a que se refiere el citado art. 361 y, como se ha expuesto, su eficacia va referida a la indivisibilidad de la parcela. En este sentido se rectifica la doctrina de la Resolución de 26 de abril de 2011.

Por otra parte, tampoco puede invocarse el principio de legitimación registral para exigir que el Ayuntamiento cancele la vinculación como paso previo a la inscripción de la obra, pues su eficacia en este caso se encuentra limitada a conocer la situación urbanística de indivisibilidad de la finca en el momento a que se refiere, que puede haber cambiado, y supone cuestionar las potestades del Ayuntamiento en sede de disciplina y aplicación del planeamiento.

Por lo que en el presente caso concurren los presupuestos exigidos por el artículo 28.4 de la Ley estatal de Suelo que habilitan la inscripción de la ampliación de obra declarada sin licencia, al reconocer la propia Administración competente haber transcurrido los plazos de restablecimiento del orden jurídico perturbado, sin que la vinculación inscrita constituya en este caso un impedimento al limitarse a dar a conocer la situación de indivisibilidad de la finca en el momento a que se refiere.

De esta forma, el folio registral reflejará la situación de la edificación ejecutada sin licencia pero respecto a la que han transcurrido los plazos de restablecimiento de legalidad, junto con la condición de indivisibilidad de la finca que supone la vinculación reflejada en la nota marginal.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos expuestos

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, 25 de febrero de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.