

Régimen jurídico del acto declarativo en obras nuevas prescritas y de la situación de fuera de ordenación¹

Teófilo Arranz Marina

Técnico Urbanista

SUMARIO

- I. MOTIVOS PARA LAS MODIFICACIONES LEGALES EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PRESCRITAS
 - A. Evolución de inscripción de bienes inmuebles en registros públicos
 - B. Modificación legislativa para inscripción de obras nuevas prescritas (D. Ley 8/2011)
- II. EL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN
 - A. Supuestos legales de fuera de ordenación
 - B. Obras y actuaciones autorizables y prohibidas
 - C. Efectos de la situación de fuera de ordenación
- III. ACTO DECLARATIVO EN LAS OBRAS NUEVAS PRESCRITAS
 - A. Exigencia legal
 - B. Reflexiones sobre el acto declarativo
- IV. COMPETENCIA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE OBRAS NUEVAS PRESCRITAS Y AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN
 - A. Régimen de competencias
 - B) Normativa estatal de aplicación
 - C) Legislación urbanística de las Comunidades Autónomas
- V. CONCLUSIONES

I. MOTIVOS PARA LAS MODIFICACIONES LEGALES EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS OBRAS PRESCRITAS

A. Evolución de inscripción de bienes inmuebles en registros públicos

Desde la antigüedad, es un propósito del ser humano, registrar los bienes inmuebles, con diferentes finalidades. Los egipcios en el año 3.000 a.C., ya realizaban anotaciones en los registros reales con la finalidad de replantear las propiedades y el cobro de gravamen proporcional a la producción. En Grecia en el 1400 a.C. según cita el historiador Herodoto se realizaba la estirada de cuerdas para delimitar las propiedades; posteriormente se incorporaron elementos para medición de la superficie como DIOPTRA de Herón. La mayoría de los países europeos a los largo de varios siglos, se van creando registros, que constituirán los orígenes y antecedentes del catastro inmobiliario actual, con incorporación cada vez de más información de los bienes inmuebles, de sus propietarios y usos, con incorporación sucesiva de cartografía.

En España ligados a los cambios introducidos por Felipe V en la Administración de la Corona en Aragón a principios del Siglo XVIII, se impulsa la creación del catastro, con la finalidad de obtener nuevas contribuciones como ingreso directo de los contribuyentes según su riqueza, pero no va a ser un proceso fácil ni pacífico, pues la historia del catastro es la historia del principio de justicia tributaria, por lo que su dimensión no es solo técnica o burocrática, es principalmente política; porque se realiza un inventario de la riqueza inmobiliaria de un país, en el que se recoge un banco de datos imprescindibles para la elaboración de diferentes políticas económicas y sociales.

El modelo de catastro español, es el latino, su principal finalidad es fiscal, sin valor jurídico, pues la inscripción no es constitutiva del derecho inscrito, es independiente del registro de la propiedad, del contrato de transmisión entre las partes. La inscripción en registro de la propiedad, en España es voluntaria.

Constituyen antecedentes más señalados del catastro en España, el de contribuciones de la Corona de Aragón de 1702, el de Patiño en Cataluña de 1715, los de

Valencia y el Mallorquín, de 1714, y el del Marqués de la Ensenada en la Corona de Castilla y León de 1749, o el de elaboración del catastro parcelario de 1917. La evolución y tardanza en elaborar el catastro en España, debe explicarse, entre otras causas, por la falta de medios técnicos y económicos, por la resistencia ejercida por los propietarios, una falta de conciencia social y a menudo por falta de voluntad política.

Este interés de registrar las propiedades inmobiliarias, ha sido y es, una constante en la evolución legislativa, como mecanismo de defensa del derecho de propiedad, describiendo su contenido, su limitación por otros derechos u obligaciones y sus titulares; como recoge el trabajo de este mismo autor y en número anterior de esta revista².

Actualmente en España, tenemos el catastro o registro fiscal, en el que se incluyen todos los bienes inmuebles, dando lugar al catastro de bienes inmuebles de naturaleza urbana y al catastro de bienes inmuebles de naturaleza rústica, identificados por una referencia catastral de 20 dígitos, con representación gráfica a través de los planos, en la que se incluye información de identificación de los propietarios con todos sus datos incluido su domicilio, su superficie, se identifican las construcciones, instalaciones u obras existentes en los mismos, la valoración del suelo y de las edificaciones, los linderos, su situación por polígono o parcela en rústica o calle y número en urbana. Es un registro administrativo, con ámbito territorial municipal, dependiente del Ministerio de Hacienda, es objeto de revisión en un número determinado de años, o en su caso de forma parcial, como consecuencia de las modificaciones urbanísticas, sin perjuicio de la actualización constante producida por los transmitentes y adquirentes de los bienes inmuebles, a través de los diferentes modelos y trámite. De este modo la información del catastro, en sus datos, valoración catastral, pretende ser lo más actualizado posible.³ El catastro inmobiliario no es un registro constitutivo o declarativo de la propiedad, ni por tanto puede servir para oponer frente a terceros; aunque puede constituir un valioso medio de prueba, en situaciones de propiedades discutidas y en defecto de otros documentos mayor valor probatorio. El catastro inmobiliario español, sigue el modelo latino, pero sin embargo cada vez, existe más coordinación y comunicación con el Registro de la propiedad.

El registro de la propiedad, como recoge el anterior trabajo citado de este autor, ha necesitado su tiempo, siendo objeto de una evolución legislativa y sobre todo social. De este modo, la mayoría de los bienes inmuebles están inscritos⁴, pese a su carácter voluntario. Evolución que afecta al contenido e información de la inscripción, ya sea constitutiva, declarativa o simplemente de publicidad, pura noticia, al incluir la situación de los bienes y de sus titulares de acuerdo con la legislación civil e hipotecaria. La inscripción registral resulta oponible frente a terceros y goza de presunción *iuris et iure*.



FICHA RESUMEN

Autor: Teófilo Arranz Marina.

Título: Régimen jurídico del acto declarativo en obras nuevas prescritas y de la situación de fuera de ordenación.

Resumen: Con la modificación introducida por el art. 24 del RD Ley 8/2011 del art. 20.4 del RD Leg. 2/2008 por el que se aprueba el TRLS2008, se profundiza en la inscripción de obras nuevas antiguas o prescritas, a favor de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. Manteniendo la exigencia de documentos de la redacción anterior y del art. 52 del RD 1093/1997, para testimoniar en la escritura pública la terminación de la edificación, construcción o instalación y para acreditar la prescripción de la acción de restauración de la legalidad urbanística y restauración física, se obliga al Registrador que la inscripción se realice dejando constancia de la situación de fuera de ordenación, y de notificar al Ayuntamiento de la inscripción practicada. También obliga al Ayuntamiento, a dictar acto declarativo, en virtud del cual, se determine el contenido del régimen de fuera de ordenación aplicable a la declaración de obra nueva antigua o prescrita.

El acto declarativo municipal, está previsto sea dictado, después de practicada la declaración de obra nueva, y una vez notificada por el Registrador, pero no existe impedimento legal a que pueda ser con anterioridad a la inscripción en pro de la economía procesal, sin que ello pueda ser obstáculo a la inscripción, en caso de inactividad del Ayuntamiento, al que posteriormente se notifica la inscripción y se le interesa dicte el acto declarativo previsto. Dicho acto, en defecto de su regulación específica en la legislación urbanística, tendría el mismo régimen que el establecido en estas normas, para las licencias de 1.ª ocupación o de 1.ª utilización o, en su caso, el de las licencias de obras mayores.

El acto declarativo exigido, determinará la situación de la edificación, construcción e instalación inscrita, en relación con la legalidad y ordenación urbanística, y en su caso, del régimen de fuera de ordenación aplicable en cada Comunidad Autónoma.

Esta necesaria coordinación, entre catastro y registro de la propiedad a favor de la seguridad jurídica del inmueble inscrito⁵, en sus diferentes aspectos, también se requiere que lo haga, teniendo en cuenta la legalidad y ordenación urbanística de aplicación a las fincas inscritas en cada uno de ellos. Para ello el legislador viene habilitando procedimientos y en algunos casos imponiendo deberes a propietarios y Administraciones Públicas competentes⁶; ya sea como facultad de poder inscribir o como facultad de poder y deber inscribir determinados actos administrativos o información, consecuencia de la propia legalidad urbanística o de su ejecución⁷. La situación urbanística aplicable a cada parcela, incide en el catastro en diferentes aspectos, como si su naturaleza es urbana o rústica, en su valoración e incluso descripción. También incide en el bien inscrito en el registro de la propiedad, aunque no siempre afecte a su título constitutivo o declarativo, pero si a la situación del inmueble.

ble, a los derechos de sus propietarios y titulares y a los terceros adquirentes⁸; aunque solo sea como publicidad pura noticia⁹.

Esta incidencia en la finca inscrita la recoge la exposición de motivos del RD 1093/1997: «La acción urbanística y el Registro de la Propiedad se desenvuelven en esferas distintas, pues, la primera no es materia propiamente registral y las mutaciones jurídico-reales, cuando se reflejan en el Registro de la Propiedad, se plasman con arreglo a sus normas propias e independientemente de las urbanísticas. No obstante, si la acción urbanística en sí misma provoca una alteración en las titularidades inmobiliarias surge un punto de contacto de necesaria coordinación. A la vez, es conveniente que los poderes públicos se sirvan de una institución que, aunque se desenvuelve en el campo privado, puede ser una eficaz colaboradora a la actuación urbanística. Desde esta doble vertiente se ha realizado el desarrollo reglamentario de los preceptos legales, puesto que, por un lado, se ha dado entrada a una gran información urbanística que en otro tiempo quedaba fuera de los libros registrales, pero sin desvirtuar el contenido y los efectos que son consustanciales al Registro de la Propiedad y, por otro, se ha desarrollado el mandato legal buscando soluciones que sin debilitar la acción pública sean, no obstante, respetuosas y coherentes con la normativa registral».

B. Modificación legislativa para inscripción de obras nuevas prescritas (D Ley 8/2011)

La evolución legislativa en materia de inscripción de actos de naturaleza urbanística u otras informaciones, es una constante en estos últimos años; se trata de poder a través del registro conocer la situación no solo civil o hipotecaria de la propiedad; sino también su situación urbanística que la afecta y le es de aplicación. De este modo a los propietarios y titulares de derechos se les proporciona el régimen aplicable, a los terceros adquirentes de buena fe la información necesaria y se constituye como instrumento de colaboración con la Administración, como ocurre con la inscripción de los diferentes actos en materia de disciplina urbanística¹⁰.

Pero este buen propósito necesitará su tiempo, para generalizarlo requiere de dinero para inscribir los actos, precisa de una actividad administrativa que implica el conocimiento del personal y de una voluntad política, apreciar su utilidad para la seguridad jurídica como bien jurídico a proteger, de una conciencia social y de unos responsables públicos comprometidos con el principio constitucional de legalidad y no de conveniencia. Constituye un impedimento, las variaciones continuas originadas por las modificaciones del planeamiento, por los actos de ejecución y gestión del mismo, y los diferentes actos administrativos dentro del mismo procedimiento de disciplina urbanística¹¹. Cada vez son más los actos de naturaleza urbanística que acceden al registro de la propiedad y es muy común en los planeamientos municipales, incluir que ciertas condiciones de licencias,

autorizaciones de colindantes, compromisos diversos, sea necesario se inscriban en el registro de la propiedad para que la licencia o autorización surtan efectos.

Consciente de ello, el legislador estatal y a veces el autonómico, dentro de sus competencias, convierte el carácter potestativo de la inscripción en carácter prescriptivo, ya sea ordenando la inscripción o por vía indirecta, asociando las consecuencias y responsabilidades de no hacerlo¹²; para aquellos casos, al menos, donde la anotación cobra especial relevancia por las consecuencias directas sobre la finca inscrita y los derechos de los terceros.

Esta evolución legislativa la recoge en la Exposición de Motivos del RD Ley 8/2011¹³, en general y de forma específica respecto a las obras nuevas antiguas o prescritas, cuando trata de incorporar: **«medidas específicas de seguridad jurídica en el sector inmobiliario, que se centran básicamente en dos tipos: las relacionadas con la imposibilidad de concesión de facultades de extraordinaria relevancia e impacto sobre el territorio por medio de la técnica del silencio positivo y las relativas a medidas registrales cuyo objeto consiste en garantizar y fortalecer la seguridad jurídica en los actos y negocios inmobiliarios por medio del Registro de la Propiedad.»**

En relación con las segundas, se hace especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional. Entre ellas, la anulación de licencias previamente concedidas, con la consecuencia última de la demolición, que terminan afectando a terceros adquirentes de buena fe que se ven desprotegidos a causa de actuaciones en las que no han sido parte y que no siempre han estado exentas en su origen de supuestos de corrupción. Entre estas medidas, se encuentra la incorporación al Registro de la Propiedad de la información que permitirá a los adquirentes de inmuebles conocer por anticipado la posible situación litigiosa en la que estos se encuentran, incluyendo los expedientes que puedan suponer la imposición de multas o la futura demolición. En la actualidad, el acceso de dicha información absolutamente relevante para los potenciales inversores, es solo potestativa de los Ayuntamientos, de tal manera que se establece la obligatoriedad de proporcionársela al Registrador imponiendo a los Ayuntamientos que la incumplan los perjuicios económicos que pudieran causarse a los adquirentes de buena fe.

Además, se precisan los requisitos de acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas terminadas, impidiendo que puedan ser objeto de inscripción registral aquellas que, además de contar con la licencia de obras y la certificación técnica de que la obra se ajusta al proyecto, no posean la licencia de primera ocupación.

Se permite igualmente el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. De esta manera, se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica».

La Exposición de Motivos es suficientemente explícita, habilitando un procedimiento para acceder al registro de la propiedad, las edificaciones, construcciones e instalaciones antiguas y en su caso, las incursas en infracción urbanística prescritas, cuando no es posible proceder a su demolición o su restauración física. Permite la inscripción de la declaración de obra nueva, dejando constancia de su situación y régimen aplicable de fuera de ordenación; facilitando al propietario y titulares el acceso al registro, a los terceros conocer la situación urbanística, y al Ayuntamiento para dictar acto declarativo, sobre la situación de fuera de ordenación, delimitando su contenido.

II. EL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

La previsión de la inscripción en el registro de la propiedad de edificaciones, construcciones e instalaciones antiguas o prescritas como edificaciones en situación de fuera de ordenación hace útil una aproximación a este régimen legal.

A. Supuestos legales de fuera de ordenación

La legislación vigente considera edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación:

a) Las erigidas con anterioridad que resulten disconformes¹⁴ con la nueva ordenación, en los términos que disponga el instrumento de planeamiento¹⁵ de que se trate¹⁶; ya sea:

— Porque sean incompatibles con la nueva ordenación, en las que será de aplicación el régimen propio de dicha situación legal¹⁷.

— Por ser parcialmente incompatibles con la nueva ordenación¹⁸.

La aprobación del planeamiento determina la situación de fuera de ordenación, cuando son disconformes o totalmente incompatibles con la nueva ordenación¹⁹. Algunas legislaciones urbanísticas exigen que el planeamiento determine de forma expresa cuando quedan fuera de ordenación y se determine su alcance y régimen aplicable, con determinación de obras admisibles o las actuaciones de urbanización posible²⁰. En la STS 8-7-2009, rec. 1323/2005 de la Sala 3.ª, aplicando el art. 60 TRLS1976²¹, no requiere que el planeamiento deter-

mine de forma individualizada las situaciones de fuera de ordenación.

Otras normas urbanísticas permiten el reconocimiento particularizado de situación asimilada al régimen de fuera de ordenación respecto de instalaciones, construcciones o edificaciones terminadas, que se acordará por el órgano competente, de oficio o a instancia de parte, previo informe jurídico y técnico de los servicios administrativos correspondientes. La resolución que ponga fin al procedimiento identificará los fuera de ordenación a través de la finca registral si está inscrita, su referencia catastral o a través de la cartografía oficial georreferenciada; debe acreditar la fecha de terminación, así como su aptitud para el uso al que se destina.

Aunque no todas las construcciones disconformes con el nuevo planeamiento quedan en régimen de fuera de ordenación, que se mantendrán como tales, mientras no se conviertan en incompatibles²².

La situación sobrevenida de fuera de ordenación por disconformidad e incompatibilidad con la nueva ordenación, no da lugar a indemnización, si no se produce limitación alguna de su uso, sin acreditar daño cierto, real, actual y evaluable (STS 8-7-2009, rec. 1323/2005, sala 3.ª, art. 35 del TRLS2008).

b) Las ejecutadas de forma clandestina o ilegal en terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, al margen de la legislación urbanística de aplicación o en contradicción con ella, respecto de las que no sea ya legalmente posible, adoptar medida alguna de protección de la legalidad y de restablecimiento del orden infringido y que el referido instrumento de planeamiento determine como incompatibles con el modelo urbanístico que se adopte.

c) Las ejecutadas sin licencia urbanística, las que incumplen las determinaciones de la licencia concedida y todas aquellas que con licencia o sin licencia son contrarias a la legalidad urbanística y al planeamiento aplicable, en las que ha transcurrido el plazo legalmente previsto para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, incurriendo en prescripción, por caducidad de la acción no sea posible adoptar medidas de demolición o restauración física²³; salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal de legalización²⁴. Algunas normas urbanísticas aplican este régimen a infracciones graves y muy graves. La Prescripción de una infracción no legaliza lo indebidamente construido, que se considera fuera de ordenación (STS 15-2-1999, rec. 371/1993, STS de 12-6-1989)²⁵.

Resulta de gran interés la STSJ de Madrid, de 28-10-2010, rec. 2254/2010, por la que se declara que, al ejecutarse nuevas obras, se renuncia a la prescripción ganada; ya que el edificio construido, al transcurrir los 4 años de prescripción para la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, no queda legalizada, si no fuera de ordenación, pues se trata de obras no licenciadas; doc-

trina sostenida por la misma sección 2.ª en Sentencias 505 de 5-3-2009, rec. 2154/2008; 1917 de 22-10-2009, rec. 1029/2009. Se trata por tanto de respetar el plazo de vida natural del inmueble, sin adelantarlo, ni retrasarlo. Se trata de un edificio dividido en apartamentos, construido sin licencia con infracción prescrita, en el que se ejecutan obras de acondicionamiento.

d) Son totalmente incompatibles las que ocupen suelo dotacional público o impidan la efectividad de su destino y las **sujetas a cesión gratuita, a expropiación, a derribo**²⁶. En estos casos deben identificarse por el instrumento de planeamiento.

e) El art. 111 de la Ley 16/2005 de la C. Valenciana considera fuera de ordenación: la ocupación del viario, los espacios libres, salvo construcciones para armonizar con el entorno ajardinado u ocupen una superficie mínima.

f) A veces el régimen de fuera de ordenación no deviene de la legislación urbanística o de la propia ordenación del planeamiento, al incorporarse como prescripción del mismo, por constituir un imperativo de normas sectorial²⁷.

g) El régimen de fuera de ordenación es de aplicación en cualquier clase o categoría de suelo.

B. Obras y actuaciones autorizables y prohibidas

En las edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación²⁸:

a) No se podrán autorizar obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o que supongan un incremento de su valor de expropiación²⁹. A través de la jurisprudencia se delimita el concepto de obras prohibidas en edificios en situación de fuera de ordenación; aplicando un criterio de interpretación restrictivo³⁰.

b) Sí serán autorizables las reparaciones requeridas para el mantenimiento de la actividad legítimamente establecida, la estricta conservación de la habitabilidad, la supresión de barreras arquitectónicas o la utilización conforme al destino establecido. Nunca las obras autorizables podrán suponer incremento del valor de expropiación.

c) De forma excepcional y justificada, podrán autorizarse obras parciales y circunstanciales de consolidación, cuando no estuviera prevista la expropiación o demolición, según proceda, en el plazo que cada legislación urbanística establezca, a partir de la fecha en que se pretenda realizarlas.

d) Podrán admitirse, siempre que no dificulte la ejecución del planeamiento, usos, obras o instalaciones de carácter provisional, en cuyo caso le serán aplicable el régimen previsto en la norma urbanística, exigiendo que

la naturaleza de las obras e instalaciones tenga el carácter provisional, exista compromiso de demolición del promotor o propietario con costes a su cargo, cuando lo requiera la Administración y en el plazo concedido, con renuncia expresa a pedir indemnización o a su valoración en expedientes de equidistribución o expropiación, a inscribir los compromisos en el registro de la propiedad, y cuando así lo prevea la norma urbanística, a constituir garantía para responder de los gastos de demolición³¹. La inscripción en el registro de la propiedad, de oficio o a instancia de parte, se realizará con nota marginal, observando lo previsto en el art. 76 del RD 1093/1997, que requiere certificado del acto administrativo y en su caso del acto declarativo de fuera de ordenación.

e) Se pueden autorizar, cuando lo admita la legislación urbanística actuaciones, con el fin de reducir el impacto negativo de las obras, instalaciones, construcciones y edificaciones. La Administración actuante podrá, previo informe de los servicios técnicos administrativos competentes, ordenar la ejecución de las obras que resulten necesarias para garantizar la seguridad, salubridad y el ornato, incluidas las necesarias para evitar el impacto negativo de la edificación sobre el paisaje del entorno.

f) Resulta posible de acuerdo con el planeamiento y la norma urbanística, autorizar y acometer obras para adecuar las edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación al planeamiento que incluso pudiera permitir ampliaciones³², demoliendo la existente y sustituyéndola por otra nueva conforme con el planeamiento y la ordenanza aplicable a la parcela³³.

g) Se prohíbe por algunas normas urbanísticas la ejecución de cualquier obra en edificios fuera de ordenación en suelos no urbanizable de especial protección, suelo no urbanizable de interés y suelo no urbanizable de infraestructuras³⁴.

La ejecución de cualquier obra o actuación en edificaciones, construcciones e instalaciones en situación de fuera de ordenación, distintas de las autorizables según la legislación y el planeamiento, sean o no con licencia, serán ilegales, procediendo actuar contra las mismas, a través del restablecimiento de la legalidad urbanística, su restauración física o jurídica e imponiendo sanciones, con instrucción de expediente³⁵.

C. Efectos de la situación de fuera de ordenación

La declaración de una edificación, construcción e instalación en situación de régimen de fuera de ordenación, produce efectos jurídicos en varios supuestos de la actividad urbanística; entre otros:

a) Constituye un supuesto de ruina, cuando se requiera la ejecución de obras necesaria al estado

del edificio, no autorizables en edificios fuera de ordenación³⁶.

- b) No se les aplicará la actuación de normalización de fincas en suelo urbano³⁷.
- c) Incluyendo en los supuestos de derechos de tanteo y retracto, las transmisiones de edificaciones declaradas en ruina o fuera de ordenación³⁸.
- d) Se establecen limitaciones y prohibiciones en las autorizaciones o excluye actividades declaradas de interés general, en suelo rústico o suelo no urbanizable común o con protección³⁹ y el deber de rehabilitación en este suelo no será aplicable⁴⁰.
- e) La previsión legal en Asturias del art. 124.2 del DLeg. 1/2004, prohíbe en suelo no urbanizables obras en edificaciones existentes para su adaptación y ampliación para vivienda, cuando se trate de edificaciones fuera de ordenación.
- f) La DT 16 de la Ley 6/1999 de Baleares, excluye en municipios sin planeamiento, las obras de rehabilitación y reforma en edificios fuera de ordenación.
- g) Determina la valoración de las edificaciones existentes, en los diferentes procedimientos, como los de equidistribución, expropiación u otros⁴¹. Y no serán objeto de adjudicación.
- h) El exceso de construcción sobre el aprovechamiento objetivo, se mantendrá hasta su reedificación y no computará como aprovechamiento adjudicado a su titular⁴².
- i) En los supuestos de expropiación forzosa por razones de urbanismo, la situación de fuera de ordenación determina la necesidad de ocupación y el inicio del correspondiente expediente expropiatorio y la declaración de utilidad pública⁴³.

III. ACTO DECLARATIVO EN LAS OBRAS NUEVAS PRESCRITAS

A. Exigencia legal

Con la modificación introducida al art. 20.4 del RDLeg. 2/2002, TRLS, por el art. 24 del RD Ley 8/2011, el legislador da un paso más en la inscripción en el registro de la propiedad de obras nuevas antiguas o prescritas, manteniendo los documentos exigidos para formalizar la escritura de declaración de obra nueva e inscripción, que el art. 52 del RD 1093/1997 (certificado municipal, certificado por técnico competente, acta notarial descriptiva o certificación catastral descriptiva), ya sea cualquiera de ellos de forma alternativa o varios de ellos a la vez; cuando se trate de construcciones, instalaciones u obras ejecutadas sin licencia, por no ajustarse a la concedida o por ser contrarias las obras ejecutadas con o sin licencia



urbanística, al planeamiento y ordenación aplicable, con infracción grave o muy grave, y no sea posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, ordenar la demolición o llevar a cabo la restauración física, al haber prescrito la infracción y caducado la acción por prescripción, de acuerdo con los supuestos y plazos previstos en la legislación urbanística de aplicación⁴⁴.

La novedad consiste en exigir al registrador dar cuenta al Ayuntamiento de la inscripción realizada, dejando constancia de la notificación en la inscripción y en la nota de despacho y, en especial, con la previsión del apartado b) de dicho precepto: «**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**».

De este modo, la inscripción de obras nuevas antiguas o prescritas, se incorpora inicialmente en situación de fuera de ordenación y como tales les será de aplicación dicho régimen que determina las obras y actuaciones autorizables, las prohibidas, las posibilidades de legalización según la ordenación urbanística, facilitando a cualquier persona que acceda al registro conocer su situación y por tanto quedar garantizado su derecho como tercero de buena fe; lo cual va en beneficio de la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario, como fin y propósito de la reforma legislativa operada.

Pero el legislador no se queda ahí; es consciente, que al aplicar este criterio de forma generalizada, «fuera de ordenación», está dando un mismo tratamiento a situaciones diferentes, razón por lo cual, introduce la obligación, aunque no sea de una forma imperativa concluyente, al utilizar la expresión «será preciso», de que se dicte por la Administración competente, normalmente la municipal, acto declarativo de la situación de fuera de ordenación con la delimitación de su contenido. Trata por tanto, que la información de la inscripción refleje, si la disconformidad es por carecer de título, de las licencias urbanísticas y autorización exigibles, por no ajustarse a la concedidas, o si por el contrario las obras, construcciones e instalaciones ejecutadas o el uso son disconformes con el planeamiento urbanístico; hayan sido ejecutadas sin licencia, contraviniendo las misma o por ser la licencia contraria al Planeamiento y a la ordenación. Pero a través del acto declarativo, permite además declarar el alcance de la disconformidad con respecto a la normativa y ordenación aplicable al momento de la ejecución, como al momento en que se inscribe, y por tanto la posibilidad o no de legalización; determinando el régimen jurídico de aplicación al fuera de ordenación.

B. Reflexiones sobre el acto declarativo

El precepto suscita algunas dudas e invita a hacerse varias preguntas; pues no establece plazo para dictar el acto declarativo, si el mismo debe ser previo a la inscripción, no resuelve qué ocurre si la Administración no lo dicta, cuál debe de ser su alcance, como debe instruirse el procedimiento administrativo, qué informes deben emitirse, cuál debe ser la documentación exigible para poder dictar el acto, cuáles son los efectos del silencio, qué órgano es el competente para dictar el acto.

a) Momento en que debe dictarse el acto declarativo, antes o después de la inscripción

Esta cuestión ha sido analizada por la Resolución de la Dirección General de los registros y el Notariado de 17-1-2012 (BOE 9-2-2012), y llega a la conclusión de que puede ser después de la inscripción, al entender: 1) No es un requisito previo a la inscripción y puede ser cumplido después, 2) considera que la construcción pudiera no encontrarse fuera de ordenación, 3) la fecha de terminación se puede acreditar además por otros documentos (art. 20.4.b TRLS2008), 4) la publicidad registral en garantía de los terceros queda con la anotación de fuera de ordenación y nota de despacho, 5) de existir previamente el acto declarativo municipal sería superflua la obligación del registrador de notificar al Ayuntamiento y 6) con ello se permite el acceso al registro de la propiedad de las obras antiguas o prescritas, según el objetivo de la exposición de motivos del RD Ley 8/2011.

Parece correcta legalmente la interpretación y por tanto no resulta exigible previamente el acto declarativo a la inscripción, sin embargo, la misma resolución, ad-

mite que pueda ser previa, pues no existe impedimento legal para ello.

La declaración previa, no exigible legalmente, tendría importantes ventajas, de economía procesal, evitando tener que expedir certificados municipales acreditativos de la antigüedad de la obra, construcción e instalación, de su descripción y de que no existe incoado expediente de restablecimiento de legalidad urbanística, para aportar y unir a la escritura de declaración de obra nueva prescrita. De este modo la actuación municipal sería única y en el mismo acto declarativo se incluirían estos aspectos, si se trata de una edificación fuera de ordenación, determinando su contenido, que lleva implícitos los aspectos del certificado, haciendo innecesario que el registrador deba notificar o anotar, por disponer previamente del acto. Acto o documento administrativo, que es suficiente para la formalización de la escritura e inscripción, siguiendo el criterio de la Resolución de la DGRN de 16-2-2012 en el que admite la sustitución del certificado oficial de fin de obra expedido por el arquitecto director por acto de licencia de 1.ª ocupación, al llevar implícita o presuponer la aseveración de técnico especializado que la obra nueva se ajusta a las condiciones específicas de la preceptiva licencia, o de su régimen legal aplicable, según la legislación y ordenación.

La única desventaja de exigir el acto declarativo previo, es que pese a la obligación de la Administración de resolver y hacerlo en plazo, art. 42 de la LRJAP y PAC, e incurrir en responsabilidad por la inacción, art. 78 de la Ley 7/1985, LRBRL, en la Administración local, imposibilitaría o al menos retrasaría la inscripción de la obra nueva antigua o prescrita, contrario al principio de seguridad jurídica de los propietarios, terceros y tráfico inmobiliario, verdadero propósito del RD Ley 8/2011.

b) Plazos para dictar el acto declarativo y efectos del silencio

El plazo para resolver, es una cuestión de naturaleza urbanística, de competencia de las CC.AA., art. 148.1.3 CE y doctrina STC 61/1997, por lo que será las diferentes normas urbanísticas, las que regularán este aspecto. Pero mientras no lo regulan el acto declarativo previsto en la norma, tiene el alcance y la naturaleza de los actos de licencia urbanística, y como tales deben ajustarse a los plazos para resolver las licencias. Si se establecen diferentes plazos, según el acto sujeto a licencia, parece lo adecuado considerar el fijado para resolver la licencia de ocupación, utilización o primera ocupación o primera utilización de las construcciones, instalaciones u obras, por ser un acto con similares funciones de comprobación y verificación al de estas licencias. Tampoco sería descartable, admitir la interpretación, de que el plazo debería ser el establecido en la legislación urbanística, para conceder la licencia urbanística para la construcción de la edificación, construcción o instalación objeto de la declaración de obra nueva.

Los efectos del silencio administrativo, de no dictar el acto, no pueden estimarse positivo, ni tampoco negativo, respecto a la notificación que hace el registrador de la inscripción de la obra nueva prescrita, pues ya se ha realizado con la anotación de estar en régimen de fuera de ordenación y no resultando posible obtener licencias urbanísticas contrarias al ordenamiento jurídico, como declara la STS de 28-1-2009 de la Sala 3.^a 45 de acuerdo con el art. 8.1.b) del TRLS2008, y los efectos negativos del silencio previstos en el art. 23.1 del RD Ley 8/2011. Si la solicitud se realiza por el propietario o promotor, como acto declarativo previo o posterior, los efectos del silencio deben ser negativos, según la doctrina jurisprudencial expuesta, el art. 23 del RD Ley 8/2011.

c) Obligación de la Administración de dictar el acto declarativo una vez realizada la notificación o solicitada por el propietario o promotor

Aunque la redacción del art. 20.4.b) inciso final del TRLS2008, no está redactado como imperativo u obligación del Ayuntamiento, de dictar el acto y aportarlo, al utilizar la expresión «será preciso», debe interpretarse la obligación del Ayuntamiento a dictarlo dentro del plazo y aportarlo, por constituir una exigencia del precepto y por la obligación de la Administración de resolver, en cualquier caso, según prescribe el art. 42 de la Ley 30/1992, LRJAP y PAC, incurriendo en responsabilidad de no hacerlo, como establece el mismo precepto en su apartado 7.^o

d) Procedimiento administrativos y trámites a observar para dictar el acto declarativo y documentación exigible

El procedimiento para dictar el acto, debe de ser parecido al de las licencias de 1.^a ocupación o utilización, pues a través del mismo, se procede a comprobar con la documentación existente en el Ayuntamiento y de la inspección realizada por los técnicos municipales, si las obras, construcciones e instalaciones, objeto de la declaración de obra nueva prescrita disponía de licencia, si la misma se ajusta a la concedida, y si son conformes con la ordenación urbanística vigente al momento de su ejecución o con el planeamiento y la ordenación aplicable en este momento, dispusieran o no de licencia, acreditando la imposibilidad de poder adoptar ninguna medida de restablecimiento de la legalidad urbanística, de ordenar la demolición o proceder a la restauración física.

1.^o La Competencia corresponde al Alcalde, salvo delegación en otro órgano, de acuerdo con el art. 21.1.q de la Ley 7/1985, de 2 de abril, LRBR o a la Junta de Gobierno Local, art. 127.1.e) en municipios de Gran Población; salvo que delegue la competencia en otro órgano en los supuestos previstos legalmente.

2.^o La mayor problemática es la documentación a exigir, para dictar el acto municipal y por tanto necesaria

para los informes técnicos e inspecciones. A este efecto, parece oportuno, concretar el alcance del acto administrativo, como circunstancia para decidir la documentación necesaria. De este modo:

a) Si el acto administrativo supone la declaración de conformidad o no de la edificación, construcción o instalación con la normativa o planeamiento urbanístico, de los parámetros urbanísticos de edificabilidad, ocupación, retranqueos, alineaciones, alturas, dotación de plazas de aparcamiento, número de plantas, el uso o cualquier otro de similar naturaleza, podrían servir, la documentación e información obrante en el Ayuntamiento por proyecto o licencias anteriores, que resulte del catastro o de cualquier otro antecedente. Documentación a completar con la inspección a realizar a la edificación por el servicio técnico⁴⁶.

b) La necesidad de describir la edificación interiormente, en cuando a su distribución en plantas y dependencias, podría estar en consonancia con el párrafo anterior. Dicha descripción no puede implicar, declarar la superficie de cada dependencia y el cumplimiento de las diferentes normas sectoriales aplicables a las instalaciones o infraestructuras, ni las normas de habitabilidad, ni la comprobación interior de parámetros, como superficie libre de planta, superficies mínimas de las dependencias u otras; pues en ese supuesto, sería exigible la presentación de un proyecto de legalización sometido a licencia urbanística; suponiendo ir más allá que la propia ley, por el que se intenta conciliar el acceso al registro de la propiedad de edificaciones, construcciones e instalaciones antiguas, sin una exigencia o carga excesiva a los propietarios o titulares, y la declaración de situación de las edificaciones para los adquirentes de buena fe, a través de la inscripción registral.

3.^o En el acuerdo municipal, debe declararse si existe expediente incoado de restablecimiento de la legalidad urbanística o en su caso de la restauración de la realidad física o jurídica alterada, de tal modo que el acuerdo municipal, constante si la edificación, construcción o instalación existente es conforme con la legalidad urbanística aplicable y si sobre la misma, existe incoado expediente alguno, y si por tanto existe caducidad de la acción por prescripción, siendo de aplicación a tal efecto, las normas aplicables para la prescripción de las infracciones urbanísticas y el cómputo del plazo, a cuyo objeto deberá estarse al caso concreto. Estas consideraciones son acordes con la anotación preventiva de los expedientes de infracción urbanística, prevista en los artículos 56 y siguientes del RD 1093/1997. El acuerdo municipal debe declarar la antigüedad de la edificación.

4.^o Puede plantearse si la tramitación de estos expedientes para dictar la resolución municipal, debe ser objeto de tasa, para en su caso, incorporar a la ordenanza fiscal, el hecho imponible, la base imponible, el sujeto pasivo, el tipo, la cuota o demás elementos tributarios.



5.º En estos expedientes, es necesaria la emisión de informe técnico, la aportación de cuanta información o antecedentes obren en las dependencias municipales. Informe técnico a completar con la inspección a la edificación construcción e instalación. También será necesario informe jurídico cuando así lo establezca de forma expresa la legislación urbanística de aplicación para las licencias de 1.ª ocupación o urbanística de obras, sin perjuicio de su emisión, según el art. 172 del ROF⁴⁷.

6.º El acto declarativo será traslado al Registrador, acompañando certificado del fedatario municipal, y notificado al titular o titulares de la declaración de obra nueva inscrita, con recursos procedentes en derecho⁴⁸.

7.º El Notario para la declaración de obra nueva podrá exigir, si está dentro del plazo y la antigüedad de la obra, es posterior a la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de ordenación de la edificación, los documentos que esta norma prevé acompañar.

IV. COMPETENCIA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE OBRAS NUEVAS PRESCRITAS Y AL RÉGIMEN DE FUERA DE ORDENACIÓN

A. Régimen de competencias

En materia de inscripción de las obras nuevas prescritas, el régimen competencial se recoge en el artículo citado, publicado en el número anterior de esta revista.

La regulación del régimen de fuera de ordenación es una materia de naturaleza urbanística, correspondiendo

la competencia a las CC.AA., según el régimen competencial establecido por el art. 148.1.3 de la CE y la doctrina establecida por la STC 61/1997 de 20 de marzo.

B) Normativa estatal de aplicación

a) En materia del registro y declaraciones de obra nuevas prescritas, las referidas en el artículo de este autor publicado en el número anterior de esta revista.

b) En materia de regulación del régimen fuera de ordenación, de forma supletoria y en Ceuta y Melilla, los arts. 60 y 62 del TRLS76 y art 83 del RDU.

C) Legislación urbanística de las Comunidades Autónomas

En relación con las licencias de 1.ª ocupación o 1.ª utilización, declaraciones de obra nuevas prescritas u otras licencias, cabe remitirse al artículo antes citado.

Son de interés para este trabajo, sobre regulación del régimen de fuera de ordenación, los siguientes preceptos y normas:

1.ª Comunidad Autónoma de Andalucía:

- a) La Ley 7/2002⁴⁹; artículos 34.b); 160 apartados 1.e), 2 y 3; 177 apartados 1.b), c), 2 y 3; 182.1, 218.1.b) y la DT 1.ª
- b) El D 60/2010⁵⁰, artículos 28.1.a) y b) (coordinación y colaboración con el registro); 53 (asimilados a fuera de ordenación) y 92.

2.ª Comunidad Autónoma de Aragón:

La Ley 3/2009 y D 52/2002⁵¹; artículos de la Ley: 75 (edificios fuera de ordenación); 134.2; 140.2 y 3; 258.2.c); 266 (Obras terminadas) y 275. En el Reglamento los artículos: 151 (edificios fuera de ordenación).

3.ª Principado de Asturias:

El DLeg. 1/2004 y D 278/2007⁵², En la Ley, los artículos: 60.k; 107 (Construcciones e instalaciones fuera de ordenación); 124; y 234. En el Reglamento: 162; 176; 181; 290 (construcciones e instalaciones fuera de ordenación); 32; 331; 332; 336; 470; 510 (deber de rehabilitación); 511; 589, 592 y 596.

4.ª Comunidad Autónoma de las Islas Baleares:

La Ley 8/1988⁵³ y el art. 45 de la Ley 10/1990⁵⁴, los artículos 16 y 26 de la Ley 6/1997 y la Disposición Transitoria 13 de la Ley 6/1999.

5.ª Comunidad Autónoma de las Islas Canarias:

El DLeg. 1/2000⁵⁵, artículos 44.4 (régimen de fuera de ordenación); 66 y 212.

En el D 55/2006⁵⁶ sobre procedimiento, artículos, 71 y 71.bis.

6.^a Comunidad Autónoma de Cantabria:

La Ley 2/2001⁵⁷, artículos: 44; 88 (edificios fuera de ordenación); 113; 129; 202; 208; 217 y 240.

7.^a Comunidad Autónoma de Castilla la Mancha:

a) DLeg. 1/2010⁵⁸, artículos: 24.2.d); 42.1.b); 182.4; y 194.1.d).

b) El D 248/2004⁵⁹, los artículos 20.9; 38.2.c); 44.9; y 157.2.b).

c) El D 34/2001⁶⁰ el art. 185 (régimen fuera de ordenación aplicable a los inmuebles no legalizables).

8.^a Comunidad Autónoma de Castilla y León:

La Ley 5/1999 y el D 22/2004⁶¹. **En la Ley**: artículos: 23.2.f); 42.1.d); 64 (declaraciones fuera de ordenación); 107.1.b); 121-4 y 131.3.b); **En el Reglamento**, artículos: 13.1.b); 57.f); 98 (usos fuera de ordenación); 101.2.d); 127.4.c); 128.3; 130 ter 3.b) y 4; 185 (régimen usos fuera de ordenación); 186 (régimen de usos disconformes); 246,b) y 4; 323.b) 351.4 y 387.1.b).

9.^a Comunidad Autónoma de Cataluña:

El DLeg. 1/2010 con la modificación de la Ley 3/2012 y el D 305/2006⁶². **La Ley**, artículos: 53.3.; 180 (edificios y usos fuera de ordenación) y 204 (colaboración con el registro eficacia actos administrativos de naturaleza urbanística). **En el Reglamento**, artículos: **6.6; 19.1, 2 y 4; 138.2.a); 257 y 262.2; DT 3.^a, 6.^a y 7.^a**

10.^a Comunidad Foral de Navarra:

La Ley 35/2002⁶³, artículos: 49.3.f); 84 (edificios fuera de ordenación); 193.2.c); 207 (sujeción al régimen de fuera de ordenación) y 212.8.

11.^a Comunidad Valenciana:

La Ley 16/2005 y el D 67/2006⁶⁴. **En la Ley**, artículos: 71.b); 111 (fuera de Ordenación) y 249.3. **En el Reglamento**, artículos: 148.6; 167.1.b) y 235.2.a).

12.^a Comunidad Autónoma de Extremadura:

La Ley 15/2001 y el D 7/2007⁶⁵. **En la Ley**, artículos: 79.1.b); 197.4 y 290.1.d). **En el Reglamento**, artículo 137.2.2.

13.^a Comunidad Autónoma de Galicia:

Ley 9/2002⁶⁶, artículos: 103 (edificios fuera de ordenación); 201.2.c); 201 (obras terminadas); 217.3.d) y DT 1.^a

14.^a Comunidad Autónoma de la Rioja:

La Ley 5/2006⁶⁷, artículos: 51.2.g); 101 (edificios fuera de ordenación); 186.2.b) y 199.2.c).

15.^a Comunidad Autónoma de Madrid:

La Ley 9/2001⁶⁸, artículos: 26.1.h); 29.3.f); 64.b); y 221.

16.^a Comunidad Autónoma de País Vasco:

La Ley 2/2006⁶⁹, artículos: 31.4; 56.1.c); 88.b); 101 (régimen jurídico edificaciones disconformes); 125.1.a); 201.1; 224.4; 225.2.f) y 237.1.c).

17.^a Comunidad Autónoma de la Región de Murcia:

El DLeg. 1/2005⁷⁰, artículos: 94 (régimen fuera de ordenación); 168.2; 224.2.c) y 237.2.h).

V. CONCLUSIONES

Con la modificación introducida en el art. 20.4.b del TRLS2008 por el art. 24 del RD Ley 8/2011, se habilita la inscripción de las obras antiguas o prescritas, pero con la novedad de que el registrador debe notificar al Ayuntamiento dejando constancia en la anotación y en el asiento de su práctica; dejando constancia de que la edificación, construcción e instalación queda en situación en todo o en parte. Con ello permite el acceso al registro de esa declaración de obra nueva prescrita, en pro de la seguridad jurídica de la propiedad y titulares de derechos, de terceros y del tráfico inmobiliario.

La habilitación de inscribir las obras antiguas o prescritas y su consideración de fuera de ordenación, hace necesaria la declaración de la administración urbanística, la municipal; pues no todas las situaciones son iguales y por tanto el régimen aplicable a las mismas. La mejor forma para dejar las cosas en sus justos términos, no puede ser otra que los Ayuntamientos, dicten un acto declarativo poniendo de manifiesto la situación legal de aplicación, de acuerdo a la legalidad y ordenación urbanística, por el que se determina el contenido del régimen de fuera de ordenación aplicable a inmueble inscrito.

Son relevantes para la inscripción de las declaraciones de obra nueva prescrita, la normativa urbanística, como sustantiva y reguladora del régimen de disciplina urbanística, plazos de prescripción de las infracciones y de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística y restauración física, el régimen de aplicación a las situaciones de fuera de ordenación y el procedimiento para tramitar el acto declarativo, que en defecto de regulación al efecto, se adecuará al de las licencias urbanísticas.

NOTAS

- 1 Este trabajo es la continuación del titulado «Declaración de obra nueva de edificaciones, construcciones e instalaciones. La declaración de obra nueva prescrita», publicado en esta revista.
- 2 Declaración de obra nueva de edificaciones, construcciones e instalaciones. La Declaración de obra nueva prescrita.
- 3 Su regulación se contiene en el RDLeg. 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido del Catastro Inmobiliario, y normas técnicas de desarrollo.
- 4 Es justo señalar la aportación realizada a favor de la inscripción en el registro de la propiedad de las parcelas de naturaleza rústica a través de los procesos de concentración realizados en una gran parte de los municipios españoles, facilitando a los adjudicatarios de las parcelas resultantes en la concentración parcelaria escritura de propiedad inscrita, quienes solo tenían en el mejor de los casos, una hijuela o documentos privados, liquidado o no el impuesto de compraventa. Los procesos de reparcelación o equivalentes en la ejecución del planeamiento urbanístico, han servido para completar la titulación notarial o administrativa de las nuevas parcelas urbanas y su inscripción registral.
- 5 Como la obligación de identificar las fincas registrales con los 20 dígitos de la referencia catastral, en vez de por número de parcela o polígono en fincas rústicas o de calle y número en fincas urbanas; que generaba numerosos problemas con motivo de los cambios del nombre de la calle, el número, las revisiones catastrales o las segregaciones o divisiones de suelo rústico. Identificación generadora de mayor seguridad jurídica y fruto de la coordinación entre D G. del Catastro y de la DGNR.
- 6 En los supuestos previstos en el RD 1093/1997, en el artículo 51 del RDLeg. 2/2008, TRLS, y en las diferentes legislaciones urbanísticas, respetando la competencia estatal.
- 7 El art. 307 del TRLS1992, no afectado por la STC 61/1997, incluye la relación de actos de naturaleza urbanística, actualmente sustituido por el art. 51 del RDLeg. 2/2008, TRLS con las modificaciones introducidas en el art. 25.2 del RD Ley 8/2011; en el art. 1 del RD 1093/1997 de Normas complementarias en materia de urbanismo al Reglamento hipotecario y algunas normas urbanísticas.
- 8 Como es el caso de la subrogación en los deberes urbanísticos de los adquirentes con la transmisión de fincas, si están inscritos como recoge el art. 19.1 del RDL 2/2008, TRLS y hacía su precedente, el art. 21 de la Ley 6/1998, LRSV; siendo la inscripción y requisito para trasladar la exigencia al adquirente.
- 9 El art. 28 del D 10/2010 de Andalucía, apuesta y reclama la coordinación entre Administraciones y el Registro de la propiedad, a través de la coordinación de su acción con el Registro.
- 10 Colaboración no sustitución, ni asunción de competencias por los registradores, de competencias, como facultad-deber que corresponden a la Administración competente, al Ayuntamiento, y sin perjuicio de las delegaciones que pueda realizar, al Alcalde, según el art. 21.1 de la Ley 7/1985, LRBL o a la Junta de Gobierno Local art. 127.1.e) en municipios con régimen de gran población.
- 11 Como la inscripción de los actos de incoación del expediente de infracción urbanística, de resolución del expediente, de la sanción impuesta, de la ejecución subsidiaria, entre otros.
- 12 Como se recoge el art. 51.2 inciso final del RD legislativo 2/2002, TRLS, según redacción dada por el RD Ley 8/2001, cuando establece: «La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la anotación preventiva a que hace referencia el apartado 1, letra c, segundo párrafo, 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».
- 13 RD Ley 8/2011m de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa.
- 14 El art. 64 de la Ley 5/1999 en su actualización por la Ley 4/2008 de Castilla y León, identifica los conceptos de disconformidad o fuera de ordenación de la Ley con el de fuera ordenación del TRLS2008.
- 15 Pueden determinarse en situación de fuera de ordenación por el Planeamiento General o de desarrollo; ya sea por así recogerlo explícitamente o resultar aplicable este régimen por su disconformidad.
- 16 También pueden incurrir en situación de fuera de ordenación determinados usos u obras, como consecuencia de la norma urbanística de aplicación, por sus modificaciones o desarrollo reglamentario, como es el caso del art. 16.2 de la Ley 6/1997 de las Islas Baleares, que determina que el incumplimiento del uso de las condiciones de autorización a uso vinculado en suelo rústico, determina la inclusión del edificio e instalaciones en situación de fuera de ordenación.
- 17 El art. 235.2.a) del D 67/2006 de la C. Valenciana, considera fuera de ordenación aquellas edificaciones preexistentes con exceso respecto al aprovechamiento objetivo atribuido por el Plan.
- 18 En estos casos se podrán autorizar las obras de mejora y reforma admitidas en el Planeamiento.
- 19 Como el art. 107 del DLeg. 1/2004 y 292 del D 278/2007 de Asturias; art. 64 de la Ley 9/2001 de Madrid; art. 88.b) de la Ley 2/2006 del País Vasco.
- 20 Entre otros, el art. 75 de la Ley 3/2009 de Aragón, y el art. 94 del DLeg. 1/2005 de Murcia.
- 21 La situación de fuera de ordenación despliega sus efectos sin necesidad de declaración individualizada, en parecidos sentido la STS de 25-3-2011, rec. 745/2007.
- 22 Como regula el art. 108 del DLeg. 1/2010 de Cataluña; y el art. 103 de la Ley 9/2002 de Galicia.
- 23 En cada caso se estará al plazo de prescripción, previsto en cada legislación urbanística, al modo de computarlo y no siendo aplicable aquellos supuestos de infracción urbanística excluidos de prescripción.
- 24 Como recoge el art. 208.3 de Cantabria; el art. 182.4 del DLeg. 1/2010 de Castilla la Mancha, que admite la posibilidad de tramitar de oficio por la Administración proyectos de legalización en el que se incluya la reducción o eliminación de impacto en los servicios urbanísticos o dotación de

- espacios público u otros análogos. En parecidos términos el art. 34 del D 34/2011 de la misma CA.
- 25 Doctrina seguida en otras muchas sentencias, como consecuencia que transcurrido el plazo de prescripción impide al Ayuntamiento adoptar medidas de restablecimiento de la Legalidad (STS 3-4-2000, rec. 6192/1994, sala 3.ª). La situación de fuera de ordenación afecta a todo el edificio, STSJ de Madrid 15-2-2010, rec. 205/2009; STSJ de Madrid 20-3-2007, rec. 909/2006, entre otras.
 - 26 Como recogen, el art. 34.b) de la Ley 7/2002 de Andalucía; el art. 3 de la Ley 8/1988 de Baleares, según redacción dada por la Ley 2/2012; art. 64 de la Ley 5/1999 de Castilla y León; 108 del DLeg. 1/2010 de Cataluña; art. 64 de la Ley 9/2001 de Madrid.
 - 27 Así el art. 6.6. del D 305/2006 de Cataluña, sobre actividades preexistentes dentro de la zona fluvial o camping para su preservación de inundaciones.
 - 28 El art. 3.b) de la Ley 8/1988 de las Islas Baleares, según redacción dada por la Ley 2/2012, no permite ningún tipo de obra en edificios fuera de ordenación por esta causa, e incluso a las ejecutadas con posterioridad al 1-3-1987, no se las permitirá la contratación de servicios de suministro de agua, de energía eléctrica de gas, alcantarillado, teléfono, telecomunicaciones u otros, hasta que las edificaciones o construcciones obtengan la legalización según la legislación y el planeamiento.
 - 29 La DT 10.ª de la Ley 9/2002 de Galicia, contempla un régimen propio y de excepción a esta regla general para explotaciones agropecuarias existentes, admitiendo incluso ampliaciones. Los arts. 26.1.h) y 29.3 f) de la Ley 9/2001 de Madrid para edificios de valor etnográfico o arquitectónico.
 - 30 STS 25-3-2011, rec. 745/2009 sala 3.ª; STS de 27-2-2003, rec. 4232/1998, sala 3.ª; STS 29-4-2002, rec. 4065/1998, sala 3.ª; STS 21-5-1999, rec. 3346/1993, sala 3.ª; STS 3-11-993, rec. 11715/1990 sala 3.ª; STS 24-1-990 sala 3.ª, entre otras. En el mismo sentido los Tribunales de Justicia de las CC.AA.: TSJ de Madrid 20-1-2009, rec. 1449/23008; TSJ de Aragón de 8-2-2012, rec. 55/2008; TSJ Castilla y León en Valladolid de 20-12-2009, rec. 235/2009; TSJ de Madrid de 7-4-2011, rec. 362/2010; TSJ del País Vasco de 4-2-2011, rec. 638/2009; TSJ de Andalucía de Granada 24-11-2008. rec. 758/2005, entre otras muchas.
 - 31 Como regulan los arts. 290.4 del D 278/2007 de Asturias y 53.3. d) del DLeg. 1/2010 de Cataluña; 94 del DLeg. 1/2005 de Murcia.
 - 32 Un supuesto sería el de una edificación que incumple alineaciones o retranqueos, la cual es objeto de reforma y rehabilitación, que implicará demoler la parte de la edificación fuera de ordenación por ese motivo, y la posibilidad de construir o ejecutar la ocupación y edificabilidad pendiente según el Plan.
 - 33 El art. 84 de la Ley 35/2002 de Navarra admite si no lo prohíbe el planeamiento demolerlo y reconstruir el edificio fuera de ordenación; como el art. 101 de la Ley 5/2006 de la Rioja.
 - 34 Como recogen los arts. 331, 332.b).7, y 336.b).4 del D 278/2007 de Aragón.
 - 35 Las sanciones a imponer se regulan en los artículos 218.1.b) de la Ley 7/2002 y 92 del D 60/2010 de Andalucía. Art. 275 Ley 3/2009 de Aragón (infracción grave por falta de licencia o excederse de las autorizables). Art. 45.c de la Ley 10/1990 de las Islas Baleares. Art. 212.1.d) del DLeg. 1/2000 de Canarias. Art. 217.2.f) de la Ley 2/2001 de Cantabria. Art. 194.1.d) del DLeg. 1/2010 de Castilla la Mancha. Art. 212.8 Ley 35/2002 de Navarra. 249.3 de la Ley 16/2005 de Valencia. Art. 209.1.d) de la Ley 15/2001 de Extremadura. Art. 217.3 d) de la Ley 9/2002 de Galicia. Art. 221 Ley 9/2001 de Madrid. Art. 225.2.f y 237.1 c) Ley 2/2006 del País Vasco. Art. 237.2.h) del DLeg. 1/2005 de Murcia.
 - 36 Así se recogen, entre otros preceptos en el art. 266.3 Ley 7/2002 de Andalucía; art. 258.2.c Ley 3/2009 de Aragón. Art. 234.1.c) del DLeg. 1/2004 y 589.1.c), 592.a) y c) (ruina urbanística) y 596.2 (efectos de la ruina su demolición) del D 278/2007 de Asturias. Art. 202.2.d) de la Ley 2/2001 de Cantabria. Art. 107.1.b) de la Ley 5/1999 y 323.b del D 22/2004 de Castilla y León, por haberse declarado en la ordenación detallada fuera de ordenación. Art. 257 del D.305/2006 de Cataluña y según su art. 262.2 la declaración de ruina implica la demolición. Art. 196.2.c) de la Ley 35/2002 de Navarra. Art. 201.2.c) de la Ley 9/2002 de Galicia. Art. 186.2.b y 199.2 c) de la Ley 5/2006 de la Rioja. Art. 201.1 Ley 2/2006 del País Vasco. Art. 224.2.c) del DLeg. 1/2005 de Murcia.
 - 37 Art. 140 de la Ley 3/2009 de Aragón; art. 129.3 Ley 2/2001 de Cantabria; y el art.168.2 del DLeg. 1/2005 de Murcia, entre otros.
 - 38 Art. 40.2.b Ley 2/2001 de Cantabria; art.131, 3.b Ley 5/1999 y art 387.1.b del D 22/2004 de Castilla y León; y art. 125.1.a) de la Ley 2/2006, entre otros.
 - 39 Art. 331 del D 278/2007 de Aragón; art 26.3 de la Ley 6/1997 de las Islas Baleares; el art. 66.8.b del DLeg. 1/2000 de las Islas Canarias; art. 113.1.d) Ley 2/2001 de Cantabria, art. 23.2.f) Ley 5/1999 de Castilla y León; art. 57.f) de Castilla y León (derechos excepcionales en suelo rústico); art. 51.2.g Ley 5/2006 de la Rioja; entre otros.
 - 40 Art. 510.2 del D 278/2007 de Aragón.
 - 41 Art. 246.b.4 del D 22/2004 de Castilla y León; 470.1.d) de Aragón y artículos 21 y ss. del RD legislativo 2/2008 y el RD 1492/2011 por el que se aprueba el Reglamento de Valoraciones de la Ley del Suelo.
 - 42 Art. 111 de la Ley 16/2005 de la C. Valenciana.
 - 43 Así lo prevé el art. 160.1.e), 2 y 3 de la Ley 7/2002 de Andalucía.
 - 44 Como se analiza en el trabajo publicado en esta revista por este mismo autor, en el número anterior.
 - 45 otras sentencias que siguen la doctrina establecida, como STS 25-3-2011, rec. 745/2007 de la Sala 3.ª STSJ de Aragón de 8-2-2012, rec. 55/2008; STSJ de Madrid 22-4-2010, rec. 2149/2009.
 - 46 No está previsto, ni cabe inferir del art. 20-4-b9, que el Ayuntamiento quede habilitado para solicitar documentación a la propiedad o promotor de la inscripción de obra nueva prescrita, salvo que se promueva por este la legalización. Es una cuestión a contemplar en la legislación urbanística por ser de tal naturaleza y cuya competencia corresponde a las CC.AA. art. 148.3 CE.
 - 47 Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales, aprobado por RD 2568/1986, de 28 de noviembre.
 - 48 No existe impedimento legal, durante la tramitación del procedimiento se pueda dar audiencia a los interesados de la declaración de obra nueva e interesar información, y el acceso al interior de la edificación, construcción e instalación, para realizar la inspección.
 - 49 De 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.

- 50 De 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística de la C. A. de Andalucía.
- 51 Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, y Decreto 52/2002 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley.
- 52 DLeg. 1/2004, de 22 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo en el Principado de Asturias, y D 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley.
- 53 De 1 de julio de edificios e instalaciones fuera de ordenación, con la modificación introducidas en su artículo 3 por la Ley 2/2012, de 17-2, de medidas urgentes de ordenación de la economía sostenible.
- 54 Ley 10/1990, de 23 de octubre de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares.
- 55 DLeg. 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios naturales de Canarias. También D 55/2006 con la modificación D 30/2007 que regula el Reglamento de los procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
- 56 D 52/2006, de 9 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de las Islas Canarias.
- 57 Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, con las modificaciones introducidas en la Ley 6/2010.
- 58 DLeg. 1/2010, de 18 de mayo, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla la Mancha.
- 59 D 248/2004 de 14-09-2004, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de la Ley 2/1998, de 4 de junio, de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística.
- 60 D 34/2011, de 26 de abril, aprobando el Reglamento de Disciplina Urbanística del TLOTAU.
- 61 Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 de 15 de septiembre. El Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, con las modificaciones introducidas en el D 45/2009, de 9 de julio.
- 62 DLeg. 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, con las modificaciones introducidas en la Ley 3/2012 de modificación del mismo, y el D 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo.
- 63 De 20 de diciembre, de ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Foral de Navarra.
- 64 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. D 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, con las modificaciones introducidas por el D 36/2007, de 19 de mayo.
- 65 Ley 15/2001, de 14 de diciembre, del Suelo y Ordenación Territorial, con las modificaciones introducidas por la Ley 9/2010, de 18 de octubre. D 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
- 66 Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección de medio rural de Galicia, con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre.
- 67 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.
- 68 Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, con las modificaciones introducidas en la Ley 3/2007, de 26 de julio, y a través de las llamadas Leyes de acompañamiento a los presupuestos de la Comunidad de Madrid, incluida la última aprobada.
- 69 Ley 2/2006, de 30 de junio, del suelo y urbanismo del País Vasco.
- 70 DLeg. 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.