

## SUGERENCIA AL ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA

Madrid, 18 de marzo de 2013.

Dentro del plazo establecido para alegaciones y sugerencias por el Ministerio de Fomento para la tramitación y aprobación por urgencia del Anteproyecto de Ley de Rehabilitación, Regeneración y Renovación Urbanas, **la Unión de Agrupaciones de Arquitectos de la Administración Pública del Consejo Superior de los Colegios de Arquitectos de España,**

### EXPONE

Que nos vamos a referir al punto once de la **DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA**, por el que se modifica el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Que esta modificación que a nuestro entender obedece a consolidar la doctrina establecida por reiteradas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y del propio ministerio en la línea de permitir inscripciones registrales sin aportar previamente el acto administrativo mediante el cual se declarara la situación de fuera de ordenación, **se hacía necesaria** y nos da en cierto modo la razón a aquellos que discrepábamos de que con el texto vigente se pudieran hacer con tanta certeza las interpretaciones de las referidas resoluciones.

Que en el ya no ambiguo escenario que plantea esta modificación no alcanzamos a entender como esta puede llegar a servir para reforzar "la confianza internacional en la economía española" como en su momento se preconizaba en el segundo párrafo de la exposición de motivos del **Real Decreto-ley 8/2011, 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, en cuyo artículo 24 ya se procedía a modificar el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio.

Que una cosa es el acompasamiento de la realidad física extrarregistral con la realidad jurídica derivada del Registro, lo cual es una garantía en si misma, para cualquier propietario o inversor, **con lo que estamos totalmente de acuerdo**, y otra es que se intente aplicar a el procedimiento administrativo para su desarrollo, un orden temporal que perjudique claramente entre otras cuestiones, a la confianza internacional en la economía española.

Que en ningún caso, la sugerencia que proponemos va encaminada a impedir por los ayuntamientos la inscripción de la declaración de obra nueva cuya demolición no pueda tener lugar por haber prescrito las acciones que puedan provocarla, sino a todo lo contrario; a **mejorar la calidad de la certificación administrativa** y a consolidar aquello tan asimilado por la sociedad de que todos los procesos urbanísticos tienen su culminación en una inscripción registral.

Que pretendemos que con los requerimientos propuestos a la certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento esta **se realice en base a una documentación extensa, a la que se le aplique la necesaria carga de investigación por parte de la administración y que por supuesto no esté exenta de tasas municipales** para el administrado que edificó en su momento una construcción sin ningún tipo de autorización municipal.

Que también perseguimos que tras una inscripción registral sin certificación administrativa, encaminada a plasmar una realidad física, **no se utilice esta para la transmisiones sucesivas de propiedades**, sin que los nuevos adquirentes sean conocedores del pronunciamiento de la administración mediante la certificación procedente y precedente en estos casos.

Que no consideramos la mejor solución de cara a la defensa del administrado y ante el resto del mercado inmobiliario internacional, un enfoque punitivo hacia los ayuntamientos de un incumplimiento de una legislación que no se nos debe de olvidar fue previamente incumplida por el administrado y de la que **se presupone un desconocimiento municipal**, al menos sin los matices que planteamos con nuestra sugerencia.

Por todo lo anteriormente expuesto y dentro de los plazos legales contemplados, presentamos la siguiente

## SUGERENCIA

Modificación del apartado once de la DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA DEL ANTEPROYECTO DE LEY DE REHABILITACIÓN, REGENERACIÓN Y RENOVACIÓN URBANA, por el que se modifica el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, **con los añadidos en negrita y subrayado que aparecen a continuación.**

DISPOSICIÓN FINAL PRIMERA. Modificación de la Ley de Suelo.

*Once. El artículo 20 queda redactado de la siguiente manera:*

*“Declaración de obra nueva.*

*1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.*

*Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos:*

*a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y*

*b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que la misma ha alcanzado sus efectos.*

*En ambos supuestos deberá especificarse la situación urbanística de la finca con indicación de la existencia de procedimientos o recursos administrativos o procesos jurisdiccionales cuyo resultado pudiera afectarla.*

*2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.*

*3. En aquellos casos en los que la descripción de la obra terminada no coincida con la que conste en el Registro, por haberse producido modificaciones en el proyecto, la constancia registral de la terminación de la obra se producirá mediante un asiento de inscripción, cuya extensión quedará sujeta a lo previsto en el apartado primero en relación con los requisitos para la inscripción de las obras nuevas terminadas.*

*4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará por el siguiente procedimiento:*

*a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.*

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

*c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado, **previa solicitud, pago de tasas si procediera y aportación de documentación al respecto del interesado ante el Ayuntamiento,** a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la referida situación urbanística con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. **Sin la constancia en el Registro de la referida resolución no se podrán realizar nuevas inscripciones sobre la finca que supongan transmisiones de la misma.***

*La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados.*

Madrid, 18 de marzo de 2013  
Junta Directiva de la UAAAP