

PROPOSTA DE CIRCULAR INTERPRETATIVA SOBRE A CONSTANCIA REXISTRAL DA VINCULACIÓN DA SUPERFICIE DA PARCELA Á CONSTRUCCIÓN E USO AUTORIZADOS ESIXIDA NO ARTIGO 39 DA LEI 2/2016, DO 10 DE FEBREIRO, DO SOLO DE GALICIA, RELATIVO ÁS CONDICIÓNS XERAIS DAS EDIFICACIÓNS NO SOLO RÚSTICO (Expediente XCP-25/028)

De conformidade co previsto nos artigos 2.1.b) e 10 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, corresponde á Comisión Permanente do dito órgano consultivo a competencia para o asesoramento e a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de urbanismo.

Ante diversas consultas formuladas sobre aspectos que, aínda que derivan da aplicación da normativa urbanística vixente, exceden do contido e interpretación da mesma por tratarse de cuestións directamente vinculados coa normativa de natureza rexistral e hipotecaria, solicitouse a colaboración do *Decanato dos Rexistradores da Propiedade, Mercantís e Bens Mobles de Galicia*, co fin de elaborar unha circular interpretativa e poder trasladar o criterio acordado aos concellos e demais axentes e operadores técnicos e xurídicos que desenvolven as súas funcións no eido do urbanismo.

En atención ao exposto, co fin de garantir a seguridade xurídica no eido do urbanismo, facilitar a tarefa da aplicación da normativa urbanística aos operadores técnicos e xurídicos, especialmente, do eido municipal e, en base aos principios de colaboración e cooperación entre administracións públicas regulados na *Lei 40/2015, do 1 de outubro, do réxime xurídico do sector público*, no respecto ao principio de autonomía municipal, elévase para informe da Comisión Permanente da Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo a proposta de circular adoptada pola Dirección xeral de Urbanismo en coordinación co *Decanato dos Colexios de Rexistradores da Propiedade e Mercantís de Galicia*:

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- O artigo 42.1.e) da derogada *Lei 9/2002, do 30 de decembro, de ordenación urbanística e protección do medio rural de Galicia*, establecía como requisito para autorizar edificacións ou instalacións no solo rústico, entre outros, o deber de facer constar no Rexistro da Propiedade a vinculación da superficie real do predio á construción e uso autorizados, nos seguintes termos:

"Artigo 42. Condicións xerais das edificacións no solo rústico.

1. Para outorgar licenza o autorizar calquera clase de edificacións ou instalacións no solo rústico deberá xustificarse o cumprimento das seguintes condicións:



(...) e) Farase constar obrigatoriamente no rexistro da propiedade a vinculación da superficie real da finca á construción e uso autorizados, expresando a indivisibilidade e a concretas limitacións ao uso e edificabilidade impostas pola autorización autonómica”.

Ao abeiro do procedemento previsto no artigo 41 da dita lei e no marco da referida regulación, outorgáronse autorizacións autonómicas para usos e actividades no solo rústico que determinaban a esixencia de vincular a superficie total da parcela ao uso autorizado. Nalgúns casos esa vinculación materializouse mediante a formalización da súa inscrición rexistral, e noutros casos non.

Porén, a normativa urbanística vixente, nomeadamente o artigo 39.e) da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*, no que se regulan actualmente as condicións xerais que deben cumprir as edificacións no solo rústico, establece unha regulación substancialmente diferente: *“Farase constar no rexistro da propiedade a vinculación da superficie exixible á construción e ao uso autorizados, expresando a indivisibilidade e a concretas limitacións ao uso e á edificabilidade impostas polo título habilitante de natureza urbanística ou a autorización autonómica”.*

En idénticos termos se pronuncia o artigo 59.c) do Regulamento da Lei do Solo de Galicia, aprobado polo *Decreto 143/2016, do 22 de setembro*.

SEGUNDA.- Exposto o marco normativo de aplicación, cómpre abordar as consecuencias xurídicas que se derivan da modificación legislativa respecto das autorizacións outorgadas ao abeiro da normativa anterior.

Así, dende un punto de vista estritamente urbanístico e tendo en conta que na actualidade só procede vincular a superficie esixible ao uso autorizado (*superficie mínima de 2.000 m²*), non existe inconveniente en aplicar esa nova condición que resulta máis beneficiosa, na medida en que permitiría a implantación doutros usos admisibles no solo rústico na parcela, que foi precisamente o que motivou a modificación legislativa.

A vista do exposto enténdese que resulta admisible a vinculación da superficie esixible ao uso autorizado no solo rústico mesmo naqueles supostos nos que se tivera emitido un título ao abeiro da normativa urbanística anterior, sempre que se formalice esa nova vinculación no Rexistro da Propiedade.

TERCEIRA.- No referente ás condicións legais necesarias para proceder á formalización no Rexistro da Propiedade tanto das modificacións das vinculacións xa inscritas como das novas vinculacións establecidas conforme á lexislación actual, o título esixible é o previsto no artigo 74 do *Real Decreto 1093/1997, do 4 de xullo, polo que se aproban as normas complementarias do Regulamento para a execución da Lei Hipotecaria sobre inscrición no Rexistro da Propiedade de actos de natureza urbanística:*



"Artigo 74. Nota marxinal de condicións impostas sobre determinadas fincas

Cando con ocasión da concesión de licenzas ou de autorización doutras resolucións administrativas, impóñanse condicións que han de cumprirse na finca á que afectan, conforme as leis ou aos plans, tales condicións poderán facerse constar polo Rexistrador da Propiedade mediante nota marxinal.

- 1. A nota marxinal tomarase en virtude de instancia do titular da finca á que se acompañe certificación administrativa na que conste literalmente o acordo adoptado.*
- 2. Na mesma transcribírase literalmente o acordo que dá lugar á súa práctica e especificarase que non produce outro efecto que o previsto no artigo anterior.*

(...)"

En atención ao indicado, resultaría necesaria a presentación dunha instancia do titular da finca xunto coa certificación administrativa na que conste literalmente o acordo adoptado, emitida pola administración autonómica ou municipal, en función das súas respectivas competencias.

Asemade, no caso de modificación das condicións de vinculacións que xa figuran rexistradas, non existe ningún obstáculo para facer constar as ditas modificacións mediante a presentación dos mesmos documentos: instancia do titular rexistral e certificación administrativa do órgano que ostente na actualidade a competencia incluíndo as circunstancias a modificar.

CUARTA.- Finalmente e no que atinxe á competencia do órgano que ten que emitir a certificación esixida, tanto nas certificacións iniciais como nos supostos nos que tivera cambiado a competencia para o outorgamento do título, por exemplo, cando a vinculación inicial fora establecida por una autorización urbanística autonómica e na actualidade a implantación do dito uso unicamente esixa un título habilitante municipal, tampouco se advirte obstáculo algún para a súa inscrición no Rexistro coa presentación da certificación expedida pola autoridade que ostenta a competencia para implantar o dito uso no solo rústico na actualidade.

Neste punto cómpre ter en conta que a *Lei 2/2016, do 10 de febreiro*, co fin de garantir unha maior autonomía municipal, suprimiu con carácter xeral a necesidade de obter autorización urbanística autonómica para implantar os usos admisibles en solo rústico previstos no artigo 35 da dita lei, sendo suficiente co título habilitante municipal. Non obstante, mantéñense dúas excepcións para usos nos que se considera que a súa implantación debe ser obxecto dunha maior tutela por parte da Comunidade Autónoma: as construcións destinadas a usos residenciais vinculados ás explotacións agropecuarias e as construcións que alberguen actividades complementarias de primeira transformación de produtos do sector primario.



En todo caso, neses supostos nos que agora a competencia para autorizar a implantación do uso é municipal e non autonómica, sería conveniente que se especifique na certificación emitida polo concello o fundamento da competencia e o seu apoio legal segundo a citada normativa urbanística vixente, co fin de evitar cualificacións negativas.

De conformidade co previsto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo, polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo*, o presente informe non ten carácter vinculante, pero si interpretativo da norma obxecto de exame e aplicación, sen prexuízo de calquera outro mellor criterio fundado en dereito, facendo constar que, en todo caso, a competencia en materia de execución e intervención urbanística na edificación e uso do solo corresponde aos concellos.