

**PROPUESTA DE CIRCULAR INTERPRETATIVA SOBRE LA CONSTANCIA REGISTRAL DE LA VINCULACIÓN DE LA SUPERFICIE DE LA PARCELA A LA CONSTRUCCIÓN Y USO AUTORIZADOS EXIGIDA EN EL ARTÍCULO 39 DE LA LEY 2/2016, DE 10 DE FEBRERO, DEL SUELO DE GALICIA, RELATIVO A LAS CONDICIONES GENERALES DE LAS EDIFICACIONES EN EL SUELO RÚSTICO (Expediente XCP-25/028)**

De conformidad con lo previsto en los artículos 2.1.b) y 10 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo, corresponde a la Comisión Permanente del dicho órgano consultivo la competencia para el asesoramiento y la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de urbanismo.

Ante diversas consultas formuladas sobre aspectos que, aunque derivan de la aplicación de la normativa urbanística vigente, exceden del contenido e interpretación de la misma por tratarse de cuestiones directamente vinculados con la normativa de naturaleza registral e hipotecaria, se solicitó la colaboración del *Decanato de los Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de Galicia*, con el fin de elaborar una circular interpretativa y poder trasladar el criterio acordado a los ayuntamientos y demás agentes y operadores técnicos y jurídicos que desarrollan sus funciones en el ámbito del urbanismo.

En atención a lo expuesto, con el fin de garantizar la seguridad jurídica en el ámbito del urbanismo, facilitar la tarea de la aplicación de la normativa urbanística a los operadores técnicos y jurídicos, especialmente, del ámbito municipal y, en base a los principios de colaboración y cooperación entre administraciones públicas regulados en la *Ley 40/2015, de 1 de octubre, del régimen jurídico del sector público*, en el respecto al principio de autonomía municipal, se eleva para informe de la Comisión Permanente de la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo a propuesta de circular adoptada por la Dirección general de Urbanismo en coordinación con el *Decanato de los Colegios de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de Galicia*:

## CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** El artículo 42.1.e) de la derogada *Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia*, establecía como requisito para autorizar edificaciones o instalaciones en el suelo rústico, entre otros, el deber de hacer constar en el Registro de la Propiedad la vinculación de la superficie real del predio a la construcción y uso autorizados, en los siguientes términos:

*“Artículo 42. Condiciones generales de las edificaciones en el suelo rústico.*



1. Para otorgar licencia o autorizar cualquier clase de edificaciones o instalaciones en el suelo rústico deberá justificarse el cumplimiento de las siguientes condiciones:

(...) e) Se hará constar obligatoriamente en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie real de la finca a la construcción y uso autorizados, expresando la indivisibilidad y la concretas limitaciones al uso y edificabilidad impuestas por la autorización autonómica”.

Al amparo del procedimiento previsto en el artículo 41 de dicha ley y en el marco de la referida regulación, se otorgaron autorizaciones autonómicas para usos y actividades en el suelo rústico que determinaban la exigencia de vincular la superficie total de la parcela al uso autorizado. En algunos casos esa vinculación se materializó mediante la formalización de su inscripción registral, y en otros casos no.

Sin embargo, la normativa urbanística vigente, nombradamente el artículo 39.e) de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia, en el que se regulan actualmente las condiciones generales que deben cumplir las edificaciones en el suelo rústico, establece una regulación sustancialmente diferente: “Se hará constar en el registro de la propiedad la vinculación de la superficie exigible a la construcción y al uso autorizados, expresando la indivisibilidad y las concretas limitaciones al uso y a la edificabilidad impuestas por el título habilitante de naturaleza urbanística o la autorización autonómica”.

En idénticos términos se pronuncia el artículo 59.c) del Reglamento de la Ley del Suelo de Galicia, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre.

**SEGUNDA.-** Expuesto el marco normativo de aplicación, hace falta abordar las consecuencias jurídicas que se derivan de la modificación legislativa respecto de las autorizaciones otorgadas al amparo de la normativa anterior.

Así, desde un punto de vista estrictamente urbanístico y toda vez que en la actualidad solo procede vincular la superficie exigible al uso autorizado (*superficie mínima de 2.000 m<sup>2</sup>*), no existe inconveniente en aplicar esa nueva condición que resulta más beneficiosa, en la medida en que permitiría la implantación de otros usos admisibles en el suelo rústico en la parcela, que fue precisamente lo que motivó la modificación legislativa.

A la vista de lo expuesto se entiende que resulta admisible la vinculación de la superficie exigible al uso autorizado en el suelo rústico mismo en aquellos supuestos en los que se hubiera emitido un título al amparo de la normativa urbanística anterior, siempre que se formalice esa nueva vinculación en el Registro de la Propiedad.

**TERCERA.-** En lo referente a las condiciones legales necesarias para proceder a la formalización en el Registro de la Propiedad tanto de las modificaciones de las vinculaciones ya inscritas como de las nuevas vinculaciones establecidas conforme a



la legislación actual, el título exigible es el previsto en el artículo 74 del *Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio*, por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística:

*“Artículo 74. Nota marginal de condiciones impuestas sobre determinadas hincas*

*Quando 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, conforme las leyes o a los planes, tales condiciones podrán hacerse constar por el Registrador de la Propiedad mediante nota marginal.*

- 1. La nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado.*
- 2. En la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que lo previsto en el artículo anterior.*

*(...)“*

En atención a lo indicado, resultaría necesaria la presentación de una instancia del titular de la finca junto con la certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado, emitida por la administración autonómica o municipal, en función de sus respectivas competencias.

Al mismo tiempo, en el caso de modificación de las condiciones de vinculaciones que ya figuran inscritas, no existe ningún obstáculo para hacer constar dichas modificaciones mediante la presentación de los mismos documentos: instancia del titular registral y certificación administrativa del órgano que ostente en la actualidad a competencia incluyendo las circunstancias a modificar.

**CUARTA.-** Finalmente y en lo que alcanza a la competencia del órgano que tiene que emitir la certificación exigida, tanto en las certificaciones iniciales como en los supuestos en los que hubiera cambiado la competencia para el otorgamiento del título, por ejemplo, cuando la vinculación inicial había sido establecida por una autorización urbanística autonómica y en la actualidad la implantación de dicho uso únicamente exija un título habilitante municipal, tampoco se advierte obstáculo alguno para su inscripción en el Registro con la presentación de la certificación expedida por la autoridad que ostenta la competencia para implantar dicho uso en el suelo rústico en la actualidad.

En este punto hace falta tener en cuenta que la *Ley 2/2016, de 10 de febrero*, con el fin de garantizar una mayor autonomía municipal, suprimió con carácter general la necesidad de obtener autorización urbanística autonómica para implantar los usos admisibles en suelo rústico previstos en el artículo 35 de dicha ley, siendo suficiente



con el título habilitante municipal. No obstante, se mantienen dos excepciones para usos en los que se considera que su implantación debe ser objeto de una mayor tutela por parte de la Comunidad Autónoma: las construcciones destinadas a usos residenciales vinculados a las explotaciones agropecuarias y las construcciones que alberguen actividades complementarias de primera transformación de productos del sector primario.

En todo caso, en esos supuestos en los que ahora la competencia para autorizar la implantación del uso es municipal y no autonómica, sería conveniente que se especifique en la certificación emitida por el ayuntamiento el fundamento de la competencia y su apoyo legal segundo la citada normativa urbanística vigente, con el fin de evitar cualificaciones negativas.

De conformidad con lo previsto en el artículo 16 del *Decreto 36/2022, de 10 de marzo por el que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo*, el presente informe no tiene carácter vinculante, pero sí interpretativo de la norma objeto de examen y aplicación, sin perjuicio de cualquier otro mejor criterio fundado en derecho, haciendo constar que, en todo caso, la competencia en materia de ejecución y intervención urbanística en la edificación y uso del suelo corresponde a los ayuntamientos.

