

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**5684** *Resolución de 22 de abril de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Castro-Urdiales, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don J. I. E. G., en nombre y representación de don José Julio V. S., contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Castro-Urdiales, doña Marta Esperanza Casal Garmendia, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Santander, don Juan de Dios Valenzuela García, el día 1 de julio de 2013, número 1.087 de protocolo, los hermanos don José Julio, don Javier, doña Araceli, doña Ana Idoia y don David V. S., declaran que en cierta finca rústica de su propiedad, registral número 34.164, existe desde el año 2007 una edificación de la que formalizan en dicho acto declaración de obra, que describen como «edificación de una sola planta, con una superficie total construida de doscientos once metros con ocho decímetros cuadrados (211,08 m<sup>2</sup>), que coincide con la superficie de parcela ocupada. Una parte está destinada a vivienda, con una superficie construida de ciento cincuenta y ocho metros con cincuenta y ocho decímetros cuadrados (158,58 m<sup>2</sup>)... Otra parte está destinada a garaje almacén trastero, con una superficie construida de cincuenta y dos metros con cincuenta decímetros cuadrados (52,50 m<sup>2</sup>). Linda por todos sus vientos con la parcela donde se encuentra enclavada».

Se incorporan a la escritura una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca (polígono 40, parcela 329), en la que se indica como uso principal el de «Agrario-Monte bajo», sin indicación alguna de superficie construida; otra certificación extendida por don A. V. P., colegiado del Colegio oficial de Arquitectos de Cantabria, en la que a requerimiento del ahora recurrente certifica que sobre la referida finca, que identifica a través de su referencia catastral, y del número de polígono y parcela, existe una construcción de planta baja, indicando su distribución, superficie y usos de forma coincidente con el título, y que tales obras «quedaron finalizadas con anterioridad al año 2007»; finalmente, se incorpora otra certificación, expedida el día 5 de junio de 2013 por el secretario en funciones del Ayuntamiento de Castro-Urdiales en la que, en relación con la edificación, se transcribe un informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que se declara que: - «Es necesario señalar que según el artículo 208. Lotrusca, transcurridos 4 años sin que el Ayuntamiento adopte acuerdo alguno desde la total terminación de las obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, quedarán en situación de fuera de ordenación, salvo lo previsto en artículo 212 para zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas, así como en suelo rústico de especial protección, que no se le aplica plazo de prescripción para restauración de la legalidad.. Se deberá atender a plazos de prescripción de las sanciones según artículo 221. Lotrusca, serán 4 años, para las muy graves, tres para las graves y uno para las leves»; y «Que en los expedientes obrantes en el Departamento de Urbanismo a los que ha tenido acceso el presente técnico, salvo error u omisión, no existe ningún expediente de infracción urbanística en la finca descrita al menos en los últimos 4 años, sita en el Pueblo de Sármano, Castro Urdiales».

## II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Castro-Urdiales el día 4 de octubre de 2013, asiento 435 del Diario 92, y calificada negativamente el día 23 de diciembre de 2013 en los siguientes términos relativos al único defecto objeto de recurso: «Hechos (...) Tercero.—Que los comparecientes manifiestan que sobre la finca de referencia existe una edificación que se declara en el título a los efectos de su inscripción en el Registro de la Propiedad, la cual se encuentra en suelo rústico sin que se cumplan los requisitos que exige la Ley 2/2001, de 25 de junio, del Suelo de Cantabria. Fundamentos de Derecho (...) III.—Que al tratarse de una construcción en suelo rústico es necesario conforme a los artículos 115 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación del Territorio y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo, previa solicitud del interesado al Ayuntamiento, con las circunstancias que se especifican en el artículo 116 de la citada Ley (cuando la construcción está en suelo rústico de especial protección o en los municipios sin plan). Acuerdo. Previo examen de los antecedentes del Registro y al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria. Suspender la inscripción del documento que ahora se califica por los siguientes defectos: 1.º (...) 2.º.—Al tratarse de construcción en suelo rústico, no se cumple con el requisito, en su caso, de acompañarse la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo. Dicho defecto podrá subsanarse mediante aportación de la citada autorización en el caso de que el suelo rústico sobre el que se asienta la construcción sea de especial protección o el municipio no tenga plan. Y para el caso de que el municipio tenga plan o el suelo no sea de especial protección deberá aportarse la certificación del Ayuntamiento que lo acredite.—De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo, en cuanto a lo no inscrito.—Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.—Contra el presente acuerdo (...) Castro Urdiales, a 23 de diciembre de 2013.—La Registradora de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Marta Esperanza Casal Garmendia».

## III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió al registrador de la Propiedad de Reinosa, don David Suberviola Díaz, quien extendió nota de calificación de fecha 29 de enero de 2014, en la que confirmó la calificación de la registradora sustituida.

## IV

La anterior calificación fue recurrida por don J. I.E. G., en nombre y representación de don José Julio V. S., mediante escrito fechado el día 11 de febrero de 2014, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «(...) Respecto del segundo defecto subsanable, insistimos en que el requisito de solicitud de permiso a la Comisión Regional de Urbanismo, no es este nuestro caso, porque se trata de una construcción ya finalizada (Declaración de obra nueva antigua) y que cumple con los requisitos establecidos por el art. 20.4 del RD. 8/2011, de 7 de julio, —sigue transcripción—. Sin ser el mismo caso, sirva de aplicación la interpretación legislativa que esa Dirección General aplica en los Fundamentos de Derecho de su resolución del 15 de abril de 2013 publicada en el Boletín Oficial del Estado el 17 de mayo de 2013».

## V

Manteniéndose la registradora en su calificación en cuanto al segundo defecto, único objeto de recurso, remitió a esta Dirección General, con fecha 5 de marzo de 2014, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 148.1.3.<sup>a</sup>, 149.1.1.<sup>a</sup> y 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; 17.2, 20 y 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 45, 52 y siguientes y 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 24 y 25.2 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; 108 a 116 y 208, 212 y 221 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria; 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 60, 61 y 188 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; 25, 26, 27 y 29 y disposición adicional décima y disposición transitoria sexta de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; los artículos 137, 242 a 256 y 307 y la disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005; 9 de enero de 2010; 24 de marzo, 11, 12 y 14 de abril, 4 de mayo, 7 y 14 de junio, 12 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2011; 17 de enero, 1, 2 y 5 de marzo, 8 y 24 de mayo, 18 (2.<sup>a</sup>) y 29 (2.<sup>a</sup>) de octubre, 12 de noviembre (2.<sup>a</sup>) y 3 de diciembre de 2012 (1.<sup>a</sup>), 25 de febrero, 4 de marzo, 15 de abril (2.<sup>a</sup>), 6 de mayo y 5 de noviembre de 2013, y 4 y 11 de marzo (1.<sup>a</sup>) de 2014.

1. En el presente expediente se debate como única cuestión, al haberse circunscrito a la misma el recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), la de si es o no posible inscribir una escritura de declaración de obra antigua sobre una finca rústica en la que concurren las siguientes circunstancias:

a) Figura incorporada a la escritura una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca rústica sobre la que se declara la edificación (polígono 40, parcela 329), en la que se indica como uso principal el de «Agrario-Monte bajo», sin indicación alguna de superficie construida, así como otra certificación extendida por arquitecto colegiado acreditativo de la descripción y antigüedad de la edificación declarada (anterior a 2007).

b) Se une igualmente a la escritura otra certificación del secretario en funciones del Ayuntamiento de Castro-Urdiales en la que se transcribe un informe de los Servicios Técnicos Municipales en el que, en relación con la edificación declarada, se manifiesta lo siguiente: «Es necesario señalar que según el artículo 208. Lotrusca, transcurridos 4 años sin que el Ayuntamiento adopte acuerdo alguno desde la total terminación de las obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, quedarán en situación de fuera de ordenación, salvo lo previsto en artículo 212 para zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas, así como en suelo rústico de especial protección, que no se le aplica plazo de prescripción para restauración de la legalidad (...)»; y «Que en los expedientes obrantes en el Departamento de Urbanismo a los que ha tenido acceso el presente técnico, salvo error u omisión, no existe ningún expediente de infracción urbanística en la finca descrita al menos en los últimos 4 años, sita en el Pueblo de Sármano, Castro Urdiales».

La registradora suspende la inscripción porque estando la edificación enclavada en una finca rústica entiende que es necesario para el acceso de la misma al Registro el cumplimiento de los requisitos que exigen los artículos 115 y siguientes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, del Suelo de Cantabria, faltando en concreto la autorización de la Comisión Regional de Urbanismo, defecto que entiende se podrá subsanar bien aportado la citada autorización, en el caso de que el suelo rústico sobre el que se asienta la edificación sea

de especial protección o el municipio no tenga plan urbanístico, o bien, en caso de que no se den tales circunstancias, aportando certificación del Ayuntamiento que lo acredite.

El recurrente, por el contrario, entiende que ninguna norma exige la aportación de tales autorizaciones o certificados y que, en todo caso, el documento calificado cumple todos los requisitos previstos en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo para la inscripción de las declaraciones de obras antiguas.

Por tanto, la cuestión que se debate es si ha de acreditarse la autorización del Comité Regional de Urbanismo o una certificación municipal de su innecesariedad al tratarse de una edificación en suelo rústico.

2. Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre de 2012 (2.<sup>a</sup>), 3 de diciembre de 2012 (1.<sup>a</sup>), 15 de abril de 2013 (2.<sup>a</sup>) y 4 de marzo de 2014, «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. art. 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Cantabria) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011; 8 de mayo de 2012, y 6 de mayo de 2013). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo)».

Esta Dirección General, dentro del ejercicio de sus competencias, en las Resoluciones citadas en los «Vistos», ha fijado su criterio de interpretación respecto del artículo 20.4.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en relación con la legislación urbanística de distintas Comunidades Autónomas, y en relación con distintos supuestos concretos planteados. En particular, en relación con las declaraciones de edificaciones antiguas ubicadas sobre suelo no urbanizable protegido se ha pronunciado recientemente en la Resolución de 11 de marzo de 2014, en un supuesto en el que se debatía si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los

requisitos previstos en el citado precepto y, en concreto, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

3. En el caso resuelto por la citada Resolución de 11 de marzo de 2014 la registradora invocaba en su calificación el artículo 224 de la Ley Urbanística valenciana, precepto equivalente al 212 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria, relativo a la protección de zonas verdes, espacios libres y suelos rústicos, conforme al cual «1. Los actos de edificación y uso del suelo a que se refiere el artículo 183 que se realicen sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados como zonas verdes, espacios libres o dotaciones públicas quedarán sujetos al régimen jurídico establecido en el artículo 207 anterior en tanto estuvieran en curso de ejecución y a las prescripciones del artículo 208 cuando las obras se hubieran consumado, sin que tenga aplicación en tal supuesto la limitación de plazo establecida en dicho artículo». El segundo párrafo de este mismo artículo 212.1 completa la regulación de la materia disponiendo que «el mismo régimen será de aplicación a las obras realizadas sin autorización en suelo rústico». El aludido artículo 208 de la citada Ley al que se remite el anterior tiene por objeto regular las obras de edificación y uso del suelo ya concluidas y llevadas a cabo sin licencia o sin ajustarse a las condiciones de la licencia, respecto de las cuales, y siempre que no hubieran transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de obras de edificación o algún otro uso del suelo que requiera licencia sin haberla obtenido o sin respetar las condiciones de la otorgada, el alcalde, de oficio o a instancia de cualquier interesado, previa tramitación del oportuno expediente y sin perjuicio del ejercicio de la potestad sancionatoria, adoptará alguno de los siguientes acuerdos: «a) Si las obras fueran compatibles con el planeamiento vigente se requerirá al interesado para que en el plazo de dos meses solicite la preceptiva licencia, con la advertencia de que procederá la demolición, reconstrucción o cesación de uso a su costa en caso de no obtenerla... b) Si las obras fueran disconformes con el planeamiento, se decretará su demolición, reconstrucción o, en su caso, el cese del uso, a costa del interesado». El apartado 3 del mismo artículo aclara que en caso de que haya transcurrido el citado plazo de cuatro años sin que el Ayuntamiento hubiera adoptado acuerdo alguno, tal omisión «no conlleva sin más la legalización de las obras realizadas, que quedarán en situación de fuera de ordenación, salvo que con posterioridad el titular obtuviera la oportuna licencia municipal».

Por tanto, lo que se establece en el artículo 212.1 de la Ley de Cantabria 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria es un régimen de imprescriptibilidad de la acción dirigida a la restauración de la legalidad urbanística y reparación de la realidad física al estado anterior a la realización del acto de edificación o uso del suelo infractor en los supuestos concretos citados, y entre ellos cuando el suelo afectado sea rústico.

4. Como aclaró este Centro Directivo en su Resolución de 11 de marzo de 2014 (1.<sup>a</sup>), el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, aunque están relacionados, es distinto del procedimiento sancionador que puede instarse con motivo de la infracción o ilícito urbanístico que da causa también a aquél. La aclaración sobre la distinción anterior (procedimientos sancionador y de protección de la legalidad urbanística) permite evitar la confusión a que puede dar lugar el hecho de la distinta terminología empleada por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y el artículo 20 número 4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, cuando regulan la inscripción de las obras antiguas. El primero establece que podrán inscribirse las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas, siempre que, además de probarse por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial,

la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, se acredite que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante; y que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación. Por su parte, el artículo 20 número 4 de la vigente Ley de Suelo permite que 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», se inscriba en el Registro la correspondiente declaración de obra nueva siempre que se acompañe 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». Añade el precepto que «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».

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio), respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. Por el contrario, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo -en la redacción dada al mismo por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, no alterada en este extremo por la Ley 8/2013, de 26 de junio- tan sólo exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título», de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b, del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la constatación sobre «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» (así como «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general») constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro.

Basta, por tanto, para el acceso de tales obras al Registro, la falta de constancia registral de la incoación del correspondiente expediente de disciplina urbanística, sin necesidad de aportar una más que difícil prueba negativa sobre la efectiva prescripción de la acción (atendiendo al hecho de que la posible causa de interrupción de la prescripción puede haber operado en la realidad extrarregistral). A efectos registrales, por tanto, se trata de una prueba que resulta de la falta de constancia registral del expediente de disciplina, como consecuencia derivada del principio de legitimación registral y su corolario sobre presunción de integridad y exactitud de los pronunciamientos registrales -ex artículo 38 de la Ley Hipotecaria-. En definitiva, el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 responde a la idea de que el plazo de prescripción cuya causa de interrupción no se haya llevado a tiempo al Registro de la Propiedad actúa, en el ámbito registral, como un plazo de caducidad. Se trata de un mecanismo legal semejante al acogido en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario y ahora también en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, reformado por Ley 24/2001 (cfr. Resoluciones de 24 de marzo y 2 de mayo de 2011).

5. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del presupuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, esto es, que se trate realmente 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», requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del registrador en su actuación calificadoradora. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2013: «el legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro [o, cabe añadir, del propio título calificado], que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal. Lo mismo cabe decir en el caso de edificaciones declaradas sobre suelo rústico en Cantabria, dado que el régimen de imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento que puede concluir con el derribo de la construcción se extiende a las distintas categorías en que su específica legislación urbanística divide el suelo rústico en su totalidad, por tanto con independencia de que se trate de suelo rústico de especial protección o de protección ordinaria (vid. artículos 108, 109 y 212 de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria).

6. Este planteamiento legal y doctrinal es congruente con la admisión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (o situación a ella asimilada), que consagró expresamente el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de junio, al modificar la redacción del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo. Explica esta reforma su Exposición de Motivos señalando que «se permite 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», lo que a «sensu contrario» excluye aquellas otras obras o edificaciones respecto de las cuales la acción de demolición siga viva. De esta manera, concluye la Exposición de Motivos, «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».

Por lo tanto, como ha declarado esta Dirección (vid. por todas, Resoluciones de 6 de mayo de 2013, y 11 de marzo de 2014), se mantiene la idea recogida en los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es decir, la posibilidad de inscribir edificaciones consolidadas por su antigüedad sin necesidad de un previo acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad. El número 4 del artículo 20 de la Ley de Suelo da rango de Ley de ámbito estatal a la regulación procedente del citado Real Decreto 1093/1997, reforzando a través de la letra b) la publicidad registral de la situación de fuera de ordenación o asimilado en que se pueda encontrar la edificación. De esta regulación no puede derivarse como consecuencia que la totalidad de las edificaciones u obras antiguas estén fuera de ordenación, ya que las obras antiguas pueden estar tanto dentro como fuera de ordenación, total o parcialmente. Así la Resolución de 17 de enero de 2012 indicaba que pueden encontrarse en tres diferentes situaciones: 1) aquellas que siendo lícitas, por no contravenir inicial ni posteriormente la ordenación urbanística, no están fuera de ordenación, pueden acceder al Registro de esta forma indirecta, sin que se exprese que están fuera de ordenación; 2) otras, que

siendo inicialmente ilícitas no son demolidas, una vez transcurrido el plazo de ejercicio de la acción de disciplina, sin quedar incluidas de manera expresa en la categoría de obras fuera de ordenación (porque la Ley autonómica no las declara en tal estado), quedando genéricamente sujetas, según la jurisprudencia existente, a un régimen análogo al de fuera de ordenación; y 3) las que siendo igualmente ilícitas, la Ley las incluye en alguna categoría expresa de «fuera de ordenación».

Por tanto, lo que exige el artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, como presupuesto objetivo para su aplicación, tal y como afirmó la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2012, es «que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido». No debe olvidarse, como recordó la misma Resolución, que el restablecimiento o restauración del orden urbanístico perturbado pueden tener lugar, tratándose de edificaciones que no resulten contrarias al planeamiento, a través de su legalización (vid. artículos 249.1 del derogado Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, y 208 y concordantes de la Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria). Esta precisión es importante a fin de delimitar correctamente el ámbito de aplicación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo que, como se ha dicho, sólo exige para su aplicación que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido (cfr. Resolución de 8 de mayo de 2012).

7. Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que puede derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. Resoluciones de 12 de noviembre y 11 de diciembre de 2012), sin exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el registrador la tome en cuenta en su calificación.

Criterio de actuación que impone también un deber de diligencia a la Administración actuante para llevar al Registro, solicitando la correspondiente anotación preventiva, el posible procedimiento de disciplina urbanística, en caso de que resulte procedente. Deber de diligencia que se ha reforzado, primero a través de la reforma operada por el Real Decreto-Ley 8/2011, y después por la nueva modificación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, operada por el apartado 12 de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, conforme a la cual cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación de declaración de fuera de ordenación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información de la inscripción practicada por el registrador, «estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario», añadiendo que «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».

8. Por tanto, el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte de Registro y del documento calificado. En el primer caso -dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro- bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. artículo 51, número 1, apartado c, de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca.

En el presente caso consta en el folio registral y en el propio título calificado el carácter rústico de la parcela sobre la que se declara la edificación, dato concordante con la certificación catastral aportada, circunstancia que obviamente la registradora puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesta en relación con el mandato normativo de los artículos 208 y 212.1 de la Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo de Cantabria y su norma de imprescriptibilidad de las acciones de restauración de la legalidad urbanística y de derribo, llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate 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», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.

Por tanto, para que la edificación ahora cuestionada acceda al Registro de la Propiedad es necesario, conforme al apartado 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo estatal, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, la previa obtención del «acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística», esto es, en el presente caso, la autorización del Comité Regional de Urbanismo de Cantabria a que se refiere el artículo 115 y concordantes de su Ley de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del Suelo (o del Ayuntamiento si cuenta con Plan General y se trata de suelo rústico de protección ordinaria), a que se refiere expresamente la nota de calificación recurrida.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 22 de abril de 2014.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.