

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3296 *Resolución de 1 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante nº 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Jorge López Navarro, notario de Alicante, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, de fecha 25 de junio de 2015, con el número 1.157 de protocolo, se otorgaron adjudicaciones de bienes por herencia y declaración de obra nueva sobre una de las fincas registrales.

De la declaración de obra nueva resulta lo siguiente: Que se declara sobre una «Suerte de tierra en término de Alicante, Partida de Verdegás o Fontcalent, y muy próxima a la partida de la Cañada, hoy (...), que mide veinte áreas y linda...». Se declara la notoriedad de que la finca descrita y situada según el Registro de la Propiedad en Partida de Verdegás o Font Calent, y muy próxima a la Partida de la Cañada, tiene como dirección actual la citada del término de Alicante. A ese fin se aporta: un informe de arquitecto técnico que identifica ambas direcciones.

La descripción de la obra que se declara es la que sigue: «Vivienda unifamiliar de planta baja con una superficie útil de 130,70 metros cuadrados y construida de 152,04 metros cuadrados, que se distribuye como sigue: –La edificación principal con una superficie útil de 83 m², y construida de 96,24 m², es la vivienda propiamente dicha (...) –La segunda edificación, es una nave almacén, con una superficie útil de 29,70 metros cuadrados, y construida de 34,80 metros cuadrados, que es una nave diáfana. –Y tiene además una piscina, con una lámina de 18 m² y una superficie construida de 21 m². Toda la edificación, ocupa en parcela una superficie de 152,04 m², y linda por sus cuatro vientos, con la parcela sobre la que se ubica». Se manifiesta que la obra cuenta con una antigüedad superior a los veinticinco años, lo que se acredita con certificado de arquitecto técnico colegiado, con la firma legitimada a presencia del notario y visado por el Colegio respectivo. Se manifiesta también que no ha sido incoado por el Ayuntamiento de Alicante ningún expediente por infracción urbanística, lo que resulta de certificado expedido por la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante que se incorpora a la matriz.

Del certificado catastral resulta que la superficie total construida es de 134 metros cuadrados, el año de construcción del elemento principal es 1978, reforma de 1990, de uso residencial, y la existencia de almacén de 33 metros cuadrados y otro elemento de uso deportivo de 18 metros cuadrados. Se completa después con la licencia de obras y el documento que legalizó la edificación, del que resulta que la fecha de la construcción es de 19 de abril de 1984 y cédula de habitabilidad a nombre del causante, a la que se acompaña el plano que fue utilizado a tal fin, si bien, se aprecian algunas diferencias en cuanto a la superficie edificada. Se manifiesta que la antigüedad de la edificación es superior a veinticinco años, lo que se acredita por certificado técnico.

La descripción de la finca en la escritura de adjudicación de herencia es la siguiente: «Suerte de tierra en término de Alicante, Partida de Verdegás o Fontcalent, y muy próxima a la partida de la Cañada, hoy (...), que mide veinte áreas y linda: Norte, R. A. P. y J. P. A.;

Sur, V. M. A.; Este, de esta procedencia vendido a don D. C. B. y Oeste, con M. M. G. En el ángulo Noroeste, camino por donde tiene su entrada para todas sus necesidades y con carácter permanente, y cuyo camino discurre a lo largo del lindero Norte, de donde procede».

La descripción que aparece en el Registro es la siguiente: «Rústica: Suerte de tierra en Alicante. Paraje Verdegás o Fontcalet. Suerte de Tierra. Superficie de terreno: veinte áreas. Linda: Norte, R. A. P., J. P. A. Sur, V. M. A. Este, de esta procedencia vendida a D. C. B. Oeste, M. M. G.».

II

Previo presentación en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, el día 29 de julio de 2015 causó calificación desfavorable en los siguientes términos: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. C., M. P., el día 16/07/2015, bajo el asiento número 276, del tomo 144 del Libro Diario y número de entrada 5320, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/alacant Jorge López Navarro, con el número 1157/2015 de su protocolo, de fecha 25/06/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1.–No se acredita mediante documento fehaciente, expedido por el Ayuntamiento de Alicante, que la edificación declarada no se ha construido sobre Suelo No Urbanizable de Especial Protección.–La certificación del Arquitecto que se protocoliza, no es documento fehaciente que acredite la calificación del Suelo a que pertenece la finca, sobre la cual se declara la obra nueva.–2.–Según consta en el informe y certificación que se protocoliza, expedida por el Arquitecto Técnico, las construcciones que se declaran, se sitúan en la finca registral 25336; si bien el precedente documento la declaración de obra nueva se efectúa sobre la finca registral 27915.–Se solicita la oportuna aclaración.–3.–No consta en el Registro la situación de la finca en (...), así como tampoco ninguna de las Referencias Catastrales de la misma.–Como consecuencia de ello no se pueden tomar en consideración las certificaciones catastrales de la Dirección General del Catastro, así como tampoco la certificación expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante que se protocolizan en el documento; toda vez que en ellas no se identifica, ni se aprecia correspondencia, en modo alguno con la finca registral número 27915; máxime cuando los linderos que constan en la certificación Catastral no coinciden con los linderos que constan en el Registro, y la superficie de la construcción en Catastro tampoco coincide con las superficies de las construcciones declaradas en el documento y en la certificación del Arquitecto.–4.–El Acta de Notoriedad respecto de la identificación de la finca con la dirección actual, pierde su contenido, toda vez que el informe del Arquitecto Técnico, se refiere a la finca registral 25336, y el Notario autorizante del documento se refiere a la finca registral 27915.–5.–Respecto de la certificación que se acompaña protocoliza, expedida por el Excmo. Ayuntamiento de Alicante, Concejalía de Urbanismo: –El sistema de código seguro de verificación aplicable a los sistemas de actuación administrativa automatizada (artículo 18 de la Ley 11/2007 y 20 del RD 1671/2009, de 6 de Noviembre) que según el concepto que de la misma proporciona la propia Ley 11/1007, en su Anexo, no responde a los criterios que presiden la generación y autorización de los documentos administrativos susceptibles de inscripción o anotación en el Registro de la Propiedad, que en todo caso exigen la intervención en cada caso singular de una persona física, en su condición de funcionario autorizante, para la generación y autorización del documento y no la mera intervención de un sistema informático debidamente programado.–Aparte que la aplicación de tal sistema requiere, según el artículo 20.3 del citado RD 1671/2009 de “una orden del Ministro competente o resolución del titular del organismo público, previo informe del Consejo Superior de Administración Electrónica, que se publicará en la sede electrónica correspondiente. Dicha orden o resolución del titular del organismo público, además de describir el funcionamiento del sistema, deberá contener de forma inequívoca: a. Actuaciones automatizadas a las que es de aplicación el sistema. b. órganos

responsables de la aplicación del sistema. c. Disposiciones que resultan de aplicación a la actuación. d. Indicación de los mecanismos utilizados para la generación del código. e. Sede electrónica a la que pueden acceder los interesados para la verificación del contenido de la actuación o documento. f. Plazo de disponibilidad del sistema de verificación respecto a los documentos autorizados mediante este sistema". –Y si el documento electrónico original al cual se accede no está revestido de la garantías y requisitos exigidos por la legislación aplicable para que esté válidamente emitido, y por tanto no se puede comprobar su autenticidad, tampoco será admisible registralmente el presentado en soporte papel pues no constituirá una copia autentica del electrónico al no haberse podido comprobar la autenticidad del mismo, como exige el propio artículo 30 de la Ley 11/2007.–Por ello, no estando firmado en el presente caso el documento electrónico original con firma electrónica del personal al servicio de la Administración local, sino con un código seguro de verificación que no es procedente en el presente caso por no tratarse de un supuesto de actuación administrativa automatizada, y que además no está contemplado, como exige la Ley, no queda acreditada la autenticidad del mismo.–6.–El arquitecto técnico acredita la antigüedad de la edificación basándose en el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y en le Registro Catastral, según afirma en la certificación que se protocoliza.–7.–Deberá acreditarse fehacientemente la situación actual de la finca registral 27915, mediante certificación expedida por el Ayuntamiento de Alicante acreditando tal extremo.–Fundamentos de Derecho: 1. Artículo 28 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana. Artículo 246 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio: 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.–2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.– Disposición transitoria novena de dicha Ley: Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección.–En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por esta ley para suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse caso por caso aquellas actuaciones previstas en esta ley que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.–2. Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria.–3. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–Resolución de 4 de Diciembre de 2009 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–4. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.–5. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y preceptos antes citados.–6. Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–7. Artículo 437 del Reglamento Hipotecario.–Y por consiguiente se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra esta decisión (...) Alicante, veintinueve de julio del año dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Fernando Trigo Portela».

III

Mediante escritura ante el mismo notario, de fecha 6 de octubre de 2015, con el número 1.782 de protocolo, se otorgó acta complementaria de la escritura anterior en la que se subsanan los defectos señalados. Se dice que, aun cuando no se aportó por error en su momento, la vivienda declarada obtuvo licencia de obras y fue debidamente legalizada con fecha 19 de abril de 1984, y su ubicación figuraba entonces en Partida de la Cañada o Forcalent y tiene cédula de habitabilidad a nombre del causante, a la que se acompaña el plano que fue utilizado a tal fin, y que coincide con la ubicación de la vivienda

referida. Se deja unida a la matriz fotocopia de los citados documentos, que testimonia el notario, y, además, se une un recibo de consumo de luz. Comparece el arquitecto técnico que declara que la vivienda está ubicada en suelo no urbanizable común, según resulta del certificado incorporado. Se expresa que no resulta del Registro ni del título calificado que el terreno esté en zona de especial protección. Manifiesta el arquitecto técnico que, efectivamente, reconoce el error cometido en el informe, de suerte que rectifica el número de la finca registral, ya que el mismo se refiere realmente a la finca 27.915 y no a la matriz 25.336. Se reitera la notoriedad practicada anteriormente, se deja incorporada copia de la nueva notificación de la Gerencia de Catastro en la que se indica el cambio de titularidad catastral a nombre de la viuda, de las que resulta que la dirección catastral es la que se indica, puesto que esta finca está en terreno rústico junto al camino, y registralmente se la calificaba anteriormente como «Partida de la Cañada» en la Partida conocida como «Cañada de Verdegás» y registralmente la calificación es aún más genérica que el Catastro, ya que la sitúa en «Paraje de Verdegás o Forcalent», sin numeración ni indicación alguna. El técnico reconoce su error en la expedición de su certificado y ratifica todo lo contenido en el certificado unido a la escritura de herencia, pero referido a la finca registralmente correcta. Se incorpora la certificación del Ayuntamiento de Alicante con las firmas autógrafas de las autoridades urbanísticas, que se legitiman y quedan incorporadas al acta. Se manifiesta que se reitera la antigüedad de la obra que resulta del certificado catastral como «documento público y suficiente para declarar la antigüedad de una edificación» y se completa con la licencia de obras y el documento que legalizó la edificación, del que resulta que la fecha de la construcción es de 19 de abril de 1984. Se hace remisión al acta de notoriedad recogida en la escritura de herencia en unión de los documentos anteriormente reseñados y junto con la notificación realizada a la Gerencia del Catastro, en la que se recoge el cambio de titularidad catastral producido por la herencia.

IV

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 16 de octubre de 2015, y fueron objeto de calificación negativa de fecha 29 de octubre de 2015, notificada el día 11 de noviembre de 2015, y que, a continuación, se transcribe: «Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña M. C., M. P., el día 16/07/2015, bajo el asiento número 276 del tomo 144 del Libro Diario y número de entrada 5320, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Jorge López Navarro, con el número 1157/2015 de su protocolo, de fecha 25/06/2015, en unión de Acta complementaria autorizada por el Notario de Alicante Don Jorge López Navarro, el día seis de Octubre de dos mil quince, ha resuelto reiterar la calificación que motivo la nota de fecha veintinueve de Julio de dos mil quince, y no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: – Existe disparidad en las superficies de la obra nueva que se declara: Según el precedente documento la vivienda de planta baja tiene una superficie útil de 130,70 metros cuadrados y construida de 152,04 metros cuadrados; teniendo la edificación principal una superficie de 83 metros cuadrados y construida de 96,24 metros cuadrados; si bien en la documentación que se protocoliza en el Acta complementaria que se acompaña; es decir, en la Cedula de Habitabilidad y en la Contribución Territorial Urbana; consta que la superficie total es de 86,83 metros cuadrados.–Así mismo, la situación de la finca que consta en el Registro es en Partida de Verdegas o Font Calent, y muy próxima a la Partida de la Cañada; si bien en la referida documentación protocolizada, es en Partida Font Calent, (...); en el Recibo de Luz, es partida Font Calent- (...); en la documentación correspondiente al Catastro es (...), al igual que en la certificación del Ayuntamiento. El suelo sobre la que se declara esta obra nueva, está clasificado como Suelo No Urbanizable/Hitos.–Referencia Catastral: 000600900YH15A0001BF– Fundamentos de Derecho: – Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.–Artículos 8, 28 y 246 de la Ley 5/2014, de 25 de Julio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y

Paisaje de la Comunidad Valenciana.–Artículo 8. Criterios generales de ordenación e integración paisajística. “2.º Con carácter general, se preservaran de la urbanización y de la edificación los elementos dominantes que constituyen referencias visuales del territorio: crestas de montañas, cúspides de terreno, bordes de acantilados, zonas con pendientes elevadas, hitos y elevaciones topográficas. Artículo 28. Clasificación del Suelo, 1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable, 2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según esta ley. 3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley. 4 El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.–Artículo 246. Infracciones muy graves, graves y leves. 1. Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.–2. Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable protegido.–Disposición transitoria novena de dicha Ley: Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección.–En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por esta ley para suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse caso por caso aquellas actuaciones previstas en esta ley que cuenten con informe favorable emitido por la conselleria competente en materia de urbanismo.–Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.–Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación y el computo de los plazos a efectos legales es el derivado de la anterior calificación que continua vigente en cuanto al extremo expresado.–Alicante, veintinueve de octubre del año dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Fernando Trigo Portela”».

V

Solicitada calificación sustitutoria correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Alcoy, don Luis Fernando Pellón González, quien resolvió, en fecha 29 de noviembre de 2015, no practicar dicha calificación sustitutoria porque no se había extendido nueva nota.

VI

El día 9 de diciembre de 2015, don Jorge López Navarro, notario de Alicante, interpuso recurso contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: «Fundamentos de Derecho. “I. El Sr Registrador, en relación con la inscripción del título previo de herencia se alega una disparidad de superficie entre la cédula de habitabilidad y el certificado catastral aportado, y pese a que el certificado técnico sería suficiente para suplir la diferencia que alega entre los 83,00 metros cuadrados de la edificación principal y los 86,83 m² que arroja el Catastro, o los restantes, la posible diferencia de superficie hasta el resto de la construcción declarada se podría estimar suplida por el certificado técnico, en que se indica la antigüedad de la construcción. Insiste, otra vez, el Sr Registrador, en la discordancia en la ubicación alegando que la situación de la parcela y de la vivienda es la antigua, cuando el Arquitecto recoge la actual y así lo hace el Catastro, como (...), que es la catastral actual, y para una mayor claridad, se aporta el nuevo certificado catastral que recoge el cambio de nombre a favor de la Sra M. C., como nueva titular catastral de la finca; es decir no hay duda, en unión del acta de notoriedad, que la situación catastral y registra' de la finca es la misma.

II. Por lo que hace a la duda que suscita de nuevo el registrador en cuanto a la posible existencia de expediente de infracción urbanística o de ubicación de la finca en terreno afectado por zona de especial protección, trae a colación la RS de 1 de julio de 2015 (BOE 12 de agosto de 2015), en un supuesto en el que se discutía la existencia o no de expediente de infracción y la ubicación posible de la parcela en terreno de especial protección: (...). III. Finalmente el Sr Registrador hace referencia a una serie de leyes actuales de dudosa aplicación a una construcción, legalmente edificada, con arreglo a una licencia de 1984, en especial la ley de la Generalitat Valenciana de Ordenación de Territorio, Urbanismo y paisaje de dicha Comunidad 5/2014, de 25 de julio, cuyo artículo 28 determina la clasificación del suelo, o su artículo 236 sobre la prescripción, que declara la imprescriptibilidad de actuaciones ejecutadas sobre terrenos calificados de zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales o sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, o el art. 246 sobre infracciones urbanísticas y la disp. transitoria 9 de dicha ley, cuando en suelo no urbanizable de los municipios sin medidas de especial protección, se le aplicarán las normas del suelo rústico no protegido. a) El notario recurrente podría estar de acuerdo con la calificación del Sr Registrador, si la actuación a que se refiere la escritura de herencia y acta complementaria, se refirieran a una edificación más o menos actual, pero como se comprende, nada de lo que se alega, se puede aplicar a una construcción autorizada y con licencia del año 1984. b) Es cierto que la DG ha aplicado un criterio (a juicio del recurrente discutible), que es el de aplicar normas actuales a situaciones antiguas, distinguiendo, sobre todo en materia de urbanismo, y así lo ha hecho en varias RS entre los plazos para aplicar una sanción, y la prescripción de determinadas actuaciones urbanísticas que pueden dar lugar a la demolición de la finca indebidamente construida (es decir se pretende que las normas a que se ha adecuar las operaciones urbanísticas que lleguen al Registro, deben atenerse a la normativa del momento, aunque se hubieran autorizado con arreglo a normas anteriores), pero en otros casos, no ha tenido más remedio que reconocer que determinadas operaciones antiguas (por ejemplo de segregación o construcción antigua) debidamente aprobadas según la normativa anterior, debían tener acceso al Registro, pese a todo, dado que la Autoridad Urbanística no había puesto objeción a la operación en cuestión. Así por ejemplo la RS de 17 de octubre de 2014, en el supuesto de una segregación antigua y un certificado catastral de que la finca ya figura segregada en el Catastro y no consta en los archivos municipales la licencia de segregación, sí se indica que «por el tiempo transcurrido, la posible infracción estaría prescrita». O la RS de 26 de mayo de 2015, donde se pasa a reconocer que la DG admite ciertos efectos retroactivos a determinados actos o hechos, nacidos al amparo de la legislación anterior, siempre que sus efectos no se hayan consumado o agotado y no perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infringiéndose en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la ley. Incluso el TS en S. 6 junio de 2013 distingue entre determinados grados de retroactividad. c) Todo ello nos lleva a concluir que una licencia de construcción concedida en el año 1984 y cuya antigüedad no sólo se justifica por un certificado técnico, sino además por un certificado catastral que fija su antigüedad en 1978, y que califica de urbana dicha parcela y vivienda, y no existiendo desde el punto de vista catastral ni registral, ninguna limitación en el Registro de la Propiedad. d) Y por tanto, y ya como tema final, si el Catastro Estatal, tiene reconocida dicha finca como urbana, satisfaciendo el IBI como tal y pagando al Estado una importante cantidad su propietario, el Registro dada esta calificación de finca urbana que hace un Organismo Estatal, y la muy reciente exigencia y dificultosa «coordinación» Catastro-Registro, esta DG debe reconocer y aceptar la inscripción de obra nueva referida (del año 1972) en el Registro de la Propiedad"».

VII

Mediante escrito, de fecha 11 de diciembre de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 202 de la Ley Hipotecaria; la Exposición de Motivos y el artículo 3 de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; los artículos 17, 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; 27, 28 y 65 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; los artículos 31 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 255 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 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 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana; la Ley 4/1992 de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable; la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; los artículos 8, 28 y 246 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; 3, 18, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; las Sentencias de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 30 de mayo y 31 de octubre de 2014; las sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 15 de abril de 2005, 4 de julio de 2006 y 19 de junio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 2011, 2 de junio y 11 de diciembre de 2012, 5 de marzo, 2 de abril y 5 de agosto de 2013, 21 de enero, 11 de marzo y 17 de octubre de 2014 y 28 de febrero, 26 de mayo y 1 de julio de 2015.

I. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de herencia, en la que se hace una declaración de obra nueva por antigüedad, y en la que concurren las circunstancias siguientes: la descripción de la obra que se declara es la que sigue: «Vivienda unifamiliar de planta baja con una superficie útil de 130,70 metros cuadrados y construida de 152,04 metros cuadrados, que se distribuye como sigue: – La edificación principal con una superficie útil de 83 m², y construida de 96,24 m², es la vivienda propiamente dicha (...). – La segunda edificación, es una nave almacén, con una superficie útil de 29,70 metros cuadrados, y construida de 34,80 metros cuadrados, que es una nave diáfana. – Y tiene además una piscina, con una lámina de 18 m² y una superficie construida de 21 m². Toda la edificación, ocupa en parcela una superficie de 152,04 m², y linda por sus cuatro vientos, con la parcela sobre la que se ubica». Se manifiesta que la obra cuenta con una antigüedad superior a los veinticinco años, lo que se acredita con certificado de arquitecto técnico colegiado, con la firma legitimada a presencia del notario y visado por el Colegio respectivo. Se manifiesta también que no ha sido incoado por el Ayuntamiento de Alicante ningún expediente por infracción urbanística, lo que resulta de certificado expedido por la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento de Alicante que se incorpora a la matriz. Del certificado catastral resulta que la superficie total construida es de 134 metros cuadrados, el año de construcción del elemento principal es 1978, reforma de 1990, de uso residencial, y la existencia de almacén de 33 metros cuadrados y otro elemento de uso deportivo de 18 metros cuadrados. Se completa después con la licencia de obras y el documento que legalizó la edificación, del que resulta que la fecha de la construcción es de 19 de abril de 1984 y cédula de habitabilidad a nombre del causante, a la que se acompaña el plano que fue utilizado a tal fin, si bien, se aprecian algunas diferencias en cuanto a la superficie edificada. Se insiste en la antigüedad de la edificación, superior a veinticinco años, lo que se acredita por certificado técnico.

Dicha escritura fue calificada negativamente por los siguientes defectos: a) No se acredita por documento fehacientes del Ayuntamiento, que la edificación no ha sido construida en suelo urbanizable de especial protección, ya que el documento del arquitecto no es fehaciente para la acreditación de la calificación del suelo a que pertenece la finca sobre la que se declara la obra nueva y en ella se manifiesta que es suelo no urbanizable común; b) Según el informe del arquitecto, las construcciones se sitúan en la registral 25.336 -que era la matriz de la que se segregó- y no en la 27.915 que es la correcta; c) No consta en el Registro la situación de la finca, así como las referencias catastrales de la misma, por lo que no pueden tomarse en cuenta las certificaciones catastrales de la Dirección General del Catastro, así como la certificación expedida por el Ayuntamiento, que están incorporadas a la escritura, toda vez que con ellas no se identifica ni se aprecia correspondencia alguna con la registral 27.915; d) La notoriedad realizada pierde su contenido toda vez que el informe del arquitecto técnico se refiere a la registral 25.336 y el notario a la 27.915; e) No se puede aceptar la certificación expedida por el Ayuntamiento por cuanto que el código seguro de verificación aplicable a los sistemas de actuación administrativa autenticada, no responde a los criterios que presiden la generación y autorización de los documentos administrativos susceptibles de inscripción o anotación en el Registro, que exigen la intervención en cada caso singular, de una persona física en su condición de funcionario autorizante para la generación y autorización del documento y no la mera intervención de un sistema informático programado; f) Que el arquitecto técnico acredita la antigüedad de la edificación basándose en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles y en el Catastro, y g) Que es necesario acreditar fehacientemente la situación actual de la finca registral 27.915 mediante certificación expedida por el Ayuntamiento acreditando tal extremo.

2. El problema de determinar el alcance temporal de las normas aplicables en la inscripción registral de la escritura de declaración de obra nueva, a partir de la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio (con dos correcciones de errores en sendos boletines oficiales del Estado del mismo año), fue tratado en varias ocasiones por este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000 y 3 de octubre de 2002–. El artículo 25.2 de la citada Ley, matizado por sus disposiciones transitorias, estableció que: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado».

Más recientemente, tras varias reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hasta el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción». En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que

hay que cumplir para practicar el asiento— procede atenderse por analogía —a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa— al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular -vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...—para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción -cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria—.

3. En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo pero eventualmente se extralimitó en lo edificado.

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 20.4, actual artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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 la Ley 24/2001 (cfr. Resolución de 24 de marzo de 2011).

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 28, 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 (y, 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.

4. Resulta también esencial debatir la posibilidad de utilizar medios de calificación o de prueba que no consten en el Registro para determinar la inclusión de la finca en cuestión dentro de una determinada zona de especial protección. Sin embargo, a tenor del imperativo consagrado en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento, el registrador en su labor de calificación debe tomar en consideración tanto los asientos del Registro como los documentos presentados -todo ello de acuerdo con la normativa aplicable-, para poder determinar la validez del acto contenido en el título objeto de presentación o verificar el cumplimiento de requisitos que le impone la Ley. Dentro de esta normativa no puede ser eliminado o descartado por no haber tenido un reflejo registral directo el concreto Plan de ordenación territorial o urbanístico que afecte a la zona en cuestión, cuya categoría reglamentaria no puede debatirse en ningún momento (artículo 18 de la Ley 42/2007, de 13 de diciembre, del Patrimonio Natural y de la Biodiversidad, Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de octubre de 2014 y Resolución de 28 de febrero de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado).

Admitida la aplicación de tales normas urbanísticas en la actuación calificadoradora del registrador, al efecto de verificar condicionantes que determinan directamente el acceso registral de actos sujetos a tal régimen jurídico, siempre con respeto a la competencia de la Administración en el ámbito urbanístico; la cuestión se centrará en determinar si la finca registral en la que se declara una edificación está o no afectada por un determinado régimen especial.

En este sentido, como la Resolución de 1 de julio de 2015 reconoció, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de decidir el plazo aplicable a efectos del artículo 20.4 de la Ley de suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial –generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable

especial, según la diferente normativa autonómica- la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad. Supuesto que demuestra la importancia de contar de elementos auxiliares de calificación en cuanto a la localización y la situación urbanística del suelo, necesidad a la que responde la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su disposición adicional quinta. En el supuesto de la citada Resolución, sin embargo, la cuestión se facilitaba al contar con certificación municipal de la que resultaba la concreta situación urbanística de la finca.

También se comprende el actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...». Es decir, a partir de la entrada en vigor de esta Ley no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la identificación geográfica de su localizador. Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015. Dicha delimitación y lista de coordenadas de la finca se incorporarán a los libros registrales a través de los procedimientos regulados por la misma Ley, con un relevante papel del registrador en su función calificadoradora –cfr. artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria–.

Como destaca la Exposición de motivos de la Ley 13/2015, la fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Más en concreto, existen importantes efectos jurídicos y económicos que justifican el elevar a requisito de inscripción de la declaración de obra nueva, la localización a través de sus coordenadas de referenciación geográfica, entre esos efectos se encuentran destacadamente la clara determinación del régimen jurídico aplicable a la concreta edificación, afectada por una cada vez más compleja normativa administrativa, lo que redundará, desde un punto de vista administrativo, en una mejor aplicación de dicha normativa, pero especialmente en una mayor transparencia en el mercado inmobiliario, tanto para los eventuales adquirentes de los inmuebles, como los acreedores, con incidencia directa en los costes de transacción y la valoración económica de los derechos, incluidos los derechos del propietario que se ve afectado por procesos de equidistribución o expropiatorios, aumentando además sus garantías jurídicas.

5. Sirva lo anterior para centrar los distintos problemas, si bien relacionados, que se tratan de resolver en el presente expediente. Por un lado la identificación de la finca registral sobre la que se pretende declarar la edificación y por otro si se cumplen los requisitos de acceso registral de edificaciones consolidadas por antigüedad, según la doctrina ya reiterada de este Centro Directivo.

Respecto al primer aspecto, el registrador hace notar una serie de contradicciones que justifican sus dudas en la localización de la edificación, elemento importante si se pretende utilizar la certificación catastral como medio de prueba de la antigüedad de la edificación,

como permite el artículo 28.4 de la vigente Ley de Suelo, dado que en la descripción registral no consta la correspondiente la referencia catastral.

De la declaración de obra nueva resulta lo siguiente: Que se declara sobre una «suerte de tierra en término de Alicante, Partida de Verdegás o Fontcalent, y muy próxima a la partida de la Cañada, hoy (...), que mide veinte áreas y linda...». Se declara la notoriedad de que la finca descrita y situada según el Registro de la Propiedad en Partida de Verdegás o Fontcalent, y muy próxima a la Partida de la Cañada, tiene como dirección actual la de DS (...), del término de Alicante. A ese fin se aporta: un informe de arquitecto técnico que identifica ambas direcciones.

El registrador opone, que no consta en el Registro la situación de la finca en Ds (...), así como tampoco ninguna de las referencias catastrales de la misma. Como consecuencia de ello no se pueden tomar en consideración las certificaciones catastrales de la Dirección General del Catastro, así como tampoco la certificación expedida por el Ayuntamiento de Alicante que se protocolizan en el documento; toda vez que en ellas no se identifica, ni se aprecia correspondencia, en modo alguno con la finca registral número 27.915; máxime cuando los linderos que constan en la certificación catastral no coinciden con los linderos que constan en el Registro, y la superficie de la construcción en Catastro tampoco coincide con las superficies de las construcciones declaradas en el documento y en la certificación del arquitecto.

Debe partirse que en este supuesto resulta de aplicación la redacción previa a la vigencia de la Ley 13/2015 –conforme a la disposición transitoria única y final quinta–.

El Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, define en su artículo 6 el concepto y clases de bien inmueble a los solos efectos catastrales, considerando como tales «la parcela o porción de suelo de una misma naturaleza,..., y en su caso, las construcciones emplazadas en dicho ámbito», las cuales, como es lógico, han de ser tenidas en cuenta para la determinación del valor catastral del inmueble en su conjunto, que estará integrado, de acuerdo con el artículo 22, «por el valor catastral del suelo y el valor catastral de las construcciones». Para la determinación del valor catastral de las construcciones emplazadas en inmuebles rústicos ha de tenerse en cuenta si las mismas son indispensables para el desarrollo de explotaciones agrícolas, ganaderas o forestales, pues de no ser así mantendrán su naturaleza urbana hasta la realización de un procedimiento de valoración colectiva de carácter general (vid. disposición adicional cuarta y disposición transitoria primera del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario). Esta previsión legal a la hora de establecer el valor catastral de un inmueble conlleva la necesidad de diferenciar entre las construcciones existentes en la parcela y el resto de superficie no ocupada por las mismas, tal cual sucede en el supuesto analizado, donde a efectos catastrales, la finca se divide en dos inmuebles, uno urbano y otro rústico, con su respectiva referencia catastral. Conviene recordar aquí, no obstante, la diferencia entre la calificación catastral del inmueble y su calificación urbanística, como puso de manifiesto la relevante Sentencia de 30 de mayo de 2014, de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, mas reclamando una interpretación coherente de ambas normativas.

Resulta evidente que las circunstancias descriptivas tomadas de la certificación catastral, que a estos efectos se presume cierta (artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), pueden y deben acceder al contenido de los asientos registrales en aras de una mayor coordinación entre los datos descriptivos obrantes en el Registro de la Propiedad y la institución catastral, si bien para ello es necesario que dentro del procedimiento registral quede establecida la adecuada correspondencia entre la finca registral y la parcela catastral, extremo que habrá de ser objeto de calificación por el registrador de la Propiedad, tal como se establece en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 18.2, letra d), del texto refundido de la Ley del Catastro. Conforme a dicha normativa, afectada profundamente por la Ley 13/2015, el artículo 18.2.d) del mismo Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, según redacción dada por Ley 2/2011, de 4 de marzo, dispone que «la descripción de la configuración y superficie del inmueble conforme a la

certificación catastral descriptiva y gráfica actualizada a la que se hace referencia en los párrafos b) y c) se incorporará en los asientos de las fincas ya inscritas en el Registro de la Propiedad, sin perjuicio de las funciones que correspondan al registrador en el ejercicio de sus competencias. Cuando exista identidad, en los términos que establece el artículo 45, con la correspondiente finca registral inscrita, en los asientos posteriores se tomará como base la nueva descripción física y gráfica».

En el presente supuesto, puede comprobarse la existencia de elementos que permiten apreciar la correspondencia entre la parcela catastral y la finca registral dentro de los márgenes permitidos por los preceptos citados, teniendo presente la descripción genérica que consta en este caso en el folio registral. En particular se aprecia la correspondencia, también genérica, de partida, Partida de Verdegás o Fontcalent, y muy próxima a la Partida de la Cañada, frente a DS (...), la identidad próxima de superficie de suelo de 20 áreas frente a 2.091 metros cuadrados en Catastro, a lo que se añade el juicio de notoriedad del Notario autorizante y certificado firmado por técnico competente. Del certificado catastral resulta además la existencia de construcciones y el uso residencial de la edificación principal en la parcela, excepcional en la zona en que se ubica, con título administrativo habilitante a nombre del causante, titular catastral y registral, ya en 1984, si bien con diferencias de superficie construida, 152,04 metros cuadrados según título y 134 metros cuadrados según Catastro, sin que conste registralmente la edificación. Los linderos, según Registro, son variables, con correspondencia de apellidos en el lindero norte, y en el lindero este se describe la finca de procedencia, lo que concuerda con la descripción gráfica catastral.

6. En lo que respecta al cumplimiento de los requisitos de acceso registral de la edificación consolidada por antigüedad, esta Dirección General ha mantenido una doctrina reiterada en la aplicación de la norma sobre requisitos de inscripción –vid. «Vistos»– que es acorde con la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la normativa de disciplina urbanística en sede sustantiva y el reparto competencial existente en nuestro ordenamiento.

En el presente supuesto, la descripción de la obra que se declara es la que sigue: «Vivienda unifamiliar de planta baja con una superficie útil de 130,70 metros cuadrados y construida de 152,04 metros cuadrados, que se distribuye como sigue: – La edificación principal con una superficie útil de 83 m², y construida de 96,24 m², es la vivienda propiamente dicha (...). - La segunda edificación, es una nave almacén, con una superficie útil de 29,70 metros cuadrados, y construida de 34,80 metros cuadrados, que es una nave diáfana. – Y tiene además una piscina, con una lámina de 18 m² y una superficie construida de 21 m². Toda la edificación, ocupa en parcela una superficie de 152,04 m², y linda por sus cuatro vientos, con la parcela sobre la que se ubica». Se manifiesta que la obra cuenta con una antigüedad superior a los veinticinco años, lo que se acredita con certificado de arquitecto técnico colegiado, con la firma legitimada a presencia del notario y visado por el Colegio respectivo. Se manifiesta también que no ha sido incoado por el Ayuntamiento de Alicante ningún expediente por infracción urbanística, lo que resulta de certificado expedido por la Concejalía de Urbanismo del Ayuntamiento que se incorpora a la matriz. Del certificado catastral resulta que la superficie total construida es de 134 metros cuadrados, el año de construcción del elemento principal es 1978, reforma de 1990, de uso residencial, y la existencia de almacén de 33 metros cuadrados y otro elemento de uso deportivo de 18 metros cuadrados. Se completa después con la licencia de obras y el documento que legalizó la edificación, del que resulta que la fecha de la construcción es de 19 de abril de 1984 y cédula de habitabilidad a nombre del causante, a la que se acompaña el plano que fue utilizado a tal fin, si bien, se aprecian algunas diferencias en cuanto a la superficie edificada. Se insiste en la antigüedad de la edificación, superior a veinticinco años, lo que se acredita por certificado técnico.

Debe partirse, en primer lugar, que el artículo 20.4 de la Ley de suelo, conforme al texto vigente al tiempo de la calificación, aplicable aquí como norma adjetiva o procedimental, contempla diferentes medios alternativos al efecto de acreditar, a efectos registrales, la antigüedad de una edificación, a saber, 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. Hecho que resulta acreditado a efectos registrales en el presente expediente, resultando una antigüedad superior a veinticinco años, según certificado del técnico, complementado por otros documentos administrativos, si bien no terminantes en este caso en cuanto a superficie construida, sin perjuicio de que tal prueba pueda desvirtuarse en el ámbito administrativo o judicial –cfr. artículo 32 del Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística–.

La fecha de antigüedad de la edificación, en este caso 1990, será determinante, en primer lugar, para definir que norma urbanística es aplicable desde el punto de vista sustantivo –cfr. Resolución de 28 de febrero y 1 de julio de 2015–, por lo que en el ámbito de la Comunidad Valenciana, si la obra se terminó, según el certificado del técnico, antes de 1990, momento en el que se considera legalmente cometida la infracción de realizar una construcción sin licencia, bajo la vigencia de la Ley estatal del Suelo de 1976 y Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio, por el que se establece el Reglamento de Disciplina Urbanística, cuyo artículo 31 dispuso el plazo de un año desde la terminación de la obra para iniciar el respectivo procedimiento de restauración de legalidad urbanística, pues únicamente en actos de edificación o uso del suelo que se realizaran sin licencia u orden de ejecución sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres, no había limitación de plazo –artículo 40–.

Debido a ello, al tiempo de entrar en vigor la nueva ley urbanística que impone la imprescriptibilidad en el suelo no urbanizable protegido –en el caso valenciano, el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, artículo 255– el plazo concedido a la Administración para restablecer la legalidad se encontraba agotado, por lo que el renacimiento de una acción ya extinguida supondría evidentemente la aplicación retroactiva de la disposición o, en su caso, de la nueva situación urbanística, en claro perjuicio del administrado. Recuérdese en este punto la doctrina de esta Dirección General sobre la retroactividad en sede de obras o incluso segregaciones consolidadas por antigüedad –vid. Resoluciones de 11 de marzo de 2014 y 15 de enero, 5 de mayo y 1 de julio de 2015–, acorde con la posición del propio Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo, al admitir la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infringiéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

7. El registrador expresa en su calificación, basándose en la referencia catastral, pero sin citar la norma de aplicación, que la parcela tiene la calificación de suelo no urbanizable, apuntando la posible situación de suelo de especial protección. Sobre este punto, el artículo 27.4 del vigente texto refundido de la Ley de Suelo contempla la posibilidad de que el Notario autorizante solicite de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística y los deberes y obligaciones a cuyo cumplimiento estén afectas las fincas o parcelas, posibilidad que debe elevarse a deber, cuando ello es presupuesto necesario para verificar aquellos requisitos que les impone la Ley en su función colaboradora en el control de la legalidad urbanística, entre los que se encuentra, sin duda, la posible afección a regímenes de especial protección que impidan la aplicación del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, partiendo de que se pueda establecer una adecuada identificación geográfica de la finca registral; las dudas existentes sobre tal afección, siempre que estén justificadas, deberán solventarse mediante la resolución de la Administración competente que aclare la situación urbanística de la edificación.

Así se compatibiliza el régimen del artículo 28.4, basado en la no exigencia general de previo título habilitante y la comunicación posterior a la Administración, con la necesaria preservación respecto a la actividad edificatoria, evitando distorsiones en su publicidad registral, del suelo de dominio o interés público –cfr. Resolución de 27 de febrero de 2014

y artículos 30.7 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, y 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas–, como el propio artículo deja a salvo.

8. En el presente supuesto, podrían estimarse fundadas las dudas del registrador, si se atiende a la localización de la parcela según su referencia catastral, conforme al sistema de información urbanístico de la Comunidad Valenciana, del que resulta la situación de suelo no urbanizable protegido, información urbanística a priori sin garantía de vigencia y sólo de valor informativo a falta del respectivo certificado administrativo –cfr. artículo 25.4 y disposición adicional primera del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; vid. no obstante, las Sentencias de 15 de abril de 2005, 4 de julio de 2006 y 19 de junio de 2014 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana–.

Sin embargo, ya se ha justificado que pueda considerarse en este caso la no procedencia de las medidas de restablecimiento si se atiende a la antigüedad de la edificación según certificación técnica, anterior a la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección, quedando la edificación declarada, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado –de modo similar al caso resuelto por la Resolución de 28 de febrero de 2015–, a falta de la resolución de la administración urbanística competente, que deberá dictar tras la comunicación posterior a la inscripción, que en este caso habrá de hacer el registrador, al Ayuntamiento respectivo y a la Comunidad Autónoma, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación –artículos 28.4 y 65.3 de la actual norma estatal–.

Lo anterior hace innecesario entrar en la validez o no del certificado expedido con código seguro de verificación (CSV) firmado por don B. D. G. M., jefe del Servicio de Control de Urbanismo y Ambiental, doña Marta García-Romeu de la Vega, concejala de Urbanismo, don G. P. R. V., vicesecretario, y Ayuntamiento de Alicante, por el que se informa que no consta la existencia de expediente de denuncia ni de infracción urbanística en el emplazamiento relativo a la parcela sita en Partida Fontcalent, y que este Centro Directivo ha aceptado cuando conste la creación de los sellos electrónicos mediante resolución del titular del organismo público competente, que se publicará en la sede electrónica correspondiente, regulando los datos que necesariamente deben figurar en la resolución aprobatoria.

Esta Dirección General, de conformidad con los fundamentos de Derecho anteriormente expuestos, ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

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, 1 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.