

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

6110 *Resolución de 30 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3 a inscribir una escritura de donación de nuda propiedad, previa declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Luis Barnés Romero, Notario de Aspe, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, a inscribir una escritura de donación de nuda propiedad, previa declaración de obra nueva.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Aspe, don Luis Barnés Romero, en fecha 30 de octubre de 2015, número 1.029 de protocolo, se formalizó una donación de nuda propiedad de finca rústica con vivienda, previa declaración de obra nueva.

II

Presentado el día 30 de octubre de 2015 dicho título en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, bajo el asiento 447 del Diario 145, fue objeto de la siguiente calificación: «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 S. C., N., el día 30/10/2015, bajo el asiento número 447, del tomo 145 del Libro Diario y número de entrada 7942, que corresponde al documento autorizado por el Notario de Aspe Luis Barnés Romero, con el número 1029/2015 de su protocolo, de fecha 30/10/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: 1- Según consta en el Registro la finca registral 23735, tiene una superficie de dieciséis áreas y diez centiáreas, como también consta en la primera de las descripciones de la finca en el documento; si bien en la segunda descripción de dice que en base a certificados y plano, la finca tiene una superficie de quince áreas y treinta centiáreas; por lo que existe una disminución de cabida de ochenta metros cuadrados, sin que se acredite dicha disminución de cabida.—Dicha disminución de cabida no se puede hacer constar en el Registro, toda vez que no se acredita fehacientemente la causa de la misma, ni se cumplen las exigencias legales existentes para la rectificación de cabida, de conformidad con el artículo 53.8 y siguientes de la Ley 13/1996, ya que la disminución de cabida debe ser también justificada, pues de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación y puede ser un medio para eludir las formas y sus garantías en la transmisión de porciones a colindantes y, además, en ello puede haber riesgos para terceros —acreedores y legitimarios— y fraude a la legislación del suelo y a la fiscal.— Máxime cuanto en los certificados catastrales que se protocolizan, y según el precedente documento se corresponden con la finca sobre la cual se declara la obra nueva, las superficies de las parcelas, son de mil ciento quince metros cuadrados y cinco mil quinientos setenta y cinco metros cuadrados, que no se corresponden con las que constan del Registro; así como tampoco los linderos de las mismas; no identificándose en modo alguno la finca registral 23735.—Así mismo el Notario autorizante del documento, hace constar “se me acredita la identidad entre la finca registral y la parcela catastral”; si bien posteriormente juzga de dudosas las certificaciones catastrales que se protocolizan en el documento.—La finca en el Registro se halla sita en la Partida (...); y no conta la situación

en polígono 13, parcela 228, así como tampoco en polígono 13, parcela 226; por lo que no se puede identificar en modo alguno la finca Registral 23735, con las fincas referidas en las certificaciones que se protocolizan en el documento.—2- La certificación del Arquitecto que se protocoliza, no se halla debidamente Visada por el Colegio Oficial.—En su defecto tampoco se acredita la condición de Arquitecto de Don A. P. H.—3- No se aporta la Licencia de Primera Ocupación.—4- 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.—5- Deben acreditarse las coordenadas referenciadas geográficas de la obra nueva declarada, así como también las de la finca en la que se halla dicha obra nueva.—Fundamentos de Derecho: 1- Artículos 9 y 18 de la Ley Hipotecaria y artículo 51 de su Reglamento.—Artículo 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.—Artículos 38 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/2004 de 5 de marzo.—Resolución de la D.G.R.N 16 de junio de 2003.—2- Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y artículos 45, 46, 49 y 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.—Art. 49- Certificado del Técnico. La Justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse: 1. Por comparecencia del técnico en el mismo acto del otorgamiento de la escritura o autorización del acta que en cada caso proceda.—2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.—3. Por la presentación de la certificación del técnico, con el carácter de documento complementario del título inscribible. En este caso, la firma del certificado debe ser objeto de legitimación notarial, y en su contenido se deberá hacer expresa referencia a la descripción de la obra en construcción o finalizada objeto de la escritura o del acta, así como el nombre del Notario autorizante, fecha del documento y número de protocolo.—Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2000.—“El control de legalidad positivo que conlleva el otorgamiento notarial de una declaración de obra nueva, impone que en el propio documento se acredite el cumplimiento de los requisitos exigidos para la formalización e inscripción de lo edificado, entre otros extremos, la acreditación de la autoría y el carácter profesional del técnico actuante. Si bien este último extremo se puede acreditar mediante un visado colegial, cuya eficacia se limita al ámbito de las competencias corporativas que le son propias”.—Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de marzo de 1996.—“La certificación aportada carece de las garantías precisas para tener por acreditada su autoría así como la cualificación técnica del que la expide”.—3- Artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley del suelo, reformado dicho artículo por el Real Decreto 8/2011 de 1 de julio: “1.— Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los Notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.—b) el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente.—2.—Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior” Artículo 32 de la Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Edificación de la Comunidad Valenciana.—1. La licencia municipal de ocupación es el acto que reconoce y ampara la aptitud para el uso de

las edificaciones a las que se refiere esta ley, ya sea en su totalidad o en alguna de sus partes susceptibles de uso individualizado. Tiene por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación.–2.–Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios.–3.–Las empresas suministradoras de energía eléctrica, agua, gas, telecomunicaciones y otros servicios, deberán exigir para la contratación con los usuarios finales de los respectivos servicios, la licencia de ocupación.–4– Artículo 28 de la Ley 5/2014 de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.–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 de la Ley 5/2014 de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.–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 consellería competente en materia de urbanismo.–5- Artículo 202 de la Ley Hipotecaria.– Resolución-Circular de 3 de Noviembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015, Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro.–Artículo 202.–“...La porción del suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...” Resolución Circular de 3 de noviembre.–“... Sobre el artículo 202 de la Ley Hipotecaria. 1. Cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique.”.–Apartado Séptimo de la Resolución de 29 de octubre de 2015.–“Séptimo.–Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad. 1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: a) La delimitación geográfica de las fincas deberá realizarse mediante la expresión de las coordenadas georreferenciadas de los vértices de todos sus elementos. b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya

inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda. c) Deberá estar representada sobre la cartografía catastral y respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la misma, precisando las partes afectadas o no afectadas, de modo que el conjunto de todas las parcelas catastrales resultantes respete la delimitación que conste en la cartografía catastral. El cumplimiento de dichos requisitos podrá acreditarse aportando una representación gráfica suscrita por técnico competente, o aprobada por la autoridad correspondiente u obtenida mediante digitalización sobre la cartografía catastral, todo ello de acuerdo con los requisitos y características contenidos respectivamente en los números 2, 3 y 4 de este apartado. 2. Cuando se aporte una representación gráfica suscrita por técnico competente, la definición geométrica de las parcelas derivada del trabajo topográfico contendrá la fecha de realización, los datos del solicitante, la metodología utilizada, los datos de identificación de las parcelas catastrales afectadas, la representación gráfica de cada una de las parcelas resultantes, representadas sobre la cartografía catastral, la superficie obtenida y un listado de coordenadas de sus vértices. El técnico que suscriba la representación gráfica deberá declarar, bajo su responsabilidad, que el trabajo se ha ejecutado cumpliendo las especificaciones técnicas contenidas en la presente resolución, siguiendo la metodología especificada, no estar incurso en causa alguna que le impida o limite el ejercicio legítimo de su profesión o de incompatibilidad legal para su realización, así como el cumplimiento de los siguientes requisitos técnicos:

a) Metodología de elaboración. La representación gráfica se podrá obtener mediante la realización de un levantamiento topográfico sobre el terreno, en el que se detallen, entre otras cuestiones, sus características técnicas y escala, o mediante otra metodología que se considere más apropiada al entorno de trabajo. b) Sistema de georreferenciación. La descripción de las parcelas deberá estar georreferenciada en todos sus elementos. Se utilizará como sistema geodésico de representación el de la cartografía catastral, que es el sistema de referencia ETRS89 (European Terrestrial Reference System 1989) y en el caso de Canarias el sistema REGCAN95, empleando en ambos casos la Proyección Universal Transversa de Mercator (UTM), de acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1071/2007, de 27 de julio, por el que se regula el sistema geodésico de referencia oficial en España. c) Topología. La representación gráfica de las parcelas deberá tener una topología de tipo recinto en la cual no existan auto intersecciones, pudiendo tener recintos inscritos en la finca (huecos, construcciones u otros). Los distintos objetos cartográficos adyacentes no pueden superponerse entre sí ni dejar huecos. En el caso de fincas discontinuas se efectuará una representación gráfica de cada una de las porciones que la compongan. d) Representación sobre la cartografía catastral. Los planos topográficos de las parcelas resultantes deberán estar representados sobre la cartografía catastral, a fin de permitir la comprobación de la correspondencia entre las parcelas objeto de las actuaciones y la descripción que figura en el Catastro Inmobiliario. La representación gráfica comprenderá, por tanto, todas las parcelas catastrales que deban ser objeto de alteración o modificación, total o parcialmente, incluyendo no sólo las parcelas que correspondan con la finca objeto de la inscripción, sino también las parcelas catastrales o bienes de dominio público colindantes cuando resulten afectados, debiendo precisarse las partes afectadas y no afectadas. La alteración cartográfica de las fincas afectadas habrá de respetar la delimitación del resto de las colindantes que resulte de la cartografía catastral, de modo que la delimitación del conjunto de las parcelas resultantes de la alteración o modificación, coincida con la delimitación del conjunto de las parcelas extraídas de la cartografía catastral, con una tolerancia en sus vértices de +/-1 cm. Si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas. El técnico hará constar en su informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados. e) Precisión métrica. La representación gráfica de las parcelas afectadas que proponga

modificaciones o rectificaciones de la delimitación de las parcelas existentes en la cartografía catastral, deberá garantizar las precisiones métricas consecuentes con la metodología aplicada: -Cuando la representación gráfica se derive de un levantamiento topográfico, éste deberá tener una precisión absoluta tal que el error máximo sea inferior a 25 cm y que el 85% de los puntos tengan un error máximo de 20 cm, cualesquiera que sean los medios utilizados (topografía clásica o técnicas de posicionamiento GNSS). -Cuando la representación gráfica se realice mediante digitalización sobre la cartografía catastral, la precisión geométrica será de +/-0.20 m o de +/-0.40 m, según se represente sobre cartografía catastral urbana o rústica respectivamente. 3. Cuando la representación gráfica haya sido aprobada por la Administración competente en los expedientes de concentración parcelaria, transformación o equidistribución urbanística, expropiación forzosa o deslinde administrativo, no será necesario que la representación gráfica alternativa esté suscrita por un técnico, pero en todo caso deberá cumplir los requisitos señalados en las letras b), c) y d) del número anterior. 4. Cuando se aporte una representación gráfica que se derive de la digitalización sobre la cartografía catastral, que deberá especificar en su caso la documentación cartográfica de apoyo utilizada, el cumplimiento de los requisitos establecidos en el número 1 de este apartado se podrá acreditar aportando el informe de validación técnica del Catastro, previsto en el número 4 del apartado segundo de esta resolución. A tal efecto cualquier interesado, siempre que se encuentre debidamente identificado, podrá utilizar los servicios, que estarán disponibles en la Sede Electrónica de la Dirección General del Catastro, de descarga de la geometría de las parcelas catastrales y de validación técnica de las parcelas resultantes de la modificación realizada. 5. Cuando se inscriba la representación gráfica alternativa derivada de un informe técnico que ponga de manifiesto el desplazamiento o giro de la cartografía catastral, éste se remitirá al Catastro por el registrador junto con los datos de la inscripción correspondientes, a fin de incorporar los metadatos de la modificación catastral que se efectúe." 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, treinta de diciembre del año dos mil quince. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Fernando Trigo Portela».

III

Don Luis Barnés Romero, Notario autorizante del título calificado, solicitó calificación sustitutoria el día 13 de enero de 2016, recayendo la designación de registrador sustituto en la registradora de la Propiedad de Jijona, doña María Elena Moreno Romero, quien emitió, con fecha 4 de febrero de 2016, la correspondiente calificación, confirmando sólo tres defectos de la calificación sustituida.

IV

El Notario autorizante del título calificado, don Luis Barnés Romero, interpuso recurso contra la calificación sustituida mediante escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el día 1 de marzo de 2016, en el que, resumidamente, alega lo siguiente: «(...) La calificación emitida por la señora Registradora sustituta ha revocado los efectos 3 y 5 de la inicial nota de calificación; el Notario acepta el defecto número 2 y recurre solo los identificados con los números 1 y 4. Examen de los defectos Primer defecto.-Los señores Registradores sustituido y sustituto vienen, en resumen, a decir que existen dudas de identidad entre la finca registral y la que, además de la anterior, se describe en la escritura calificada conforme a los certificados técnico y catastral. Esa afirmación no la discute el recurrente que ya en la escritura calificada juzga las referencias catastrales obtenidas para la finca de dudosas, no solo por aplicación de lo dispuesto en el artículo 45 b del T.R. de la Ley del Catastro Inmobiliario, sino porque además según afirman los otorgantes y técnico certificante de la obra, la finca registral está integrada por una parcela catastral completa -la 228- y por parte de la 226, ambas del polígono 13 del Catastro de Rústica de Alicante y, porque respecto de esta última figura un titular catastral

distinto de los otorgantes de la escritura (aunque se trata del titular del que trae causa el otorgante de la escritura calificada en calidad de declarante de la obra nueva y donante del conjunto de suelo y edificación). El problema a juicio del recurrente es si existiendo la situación anterior, es posible inscribir la declaración de obra nueva formalizada en la escritura calificada. Tendrían razón los señores Registradores de la Propiedad si la declaración de obra nueva antigua –ext. art 20.4 del T.R. de la Ley del Suelo vigente en el momento de otorgamiento de la escritura calificada– se hubiera formalizado tomando como base las certificaciones catastrales de la finca; pero no es así; la declaración de obra nueva se autoriza con base en una certificación de técnico, medio también permitido por el citado artículo 20.4 de la Ley del Suelo, de manera que la verdadera. Cuestión a resolver es si dicho certificado reúne los requisitos exigidos por dicho precepto: en el certificado, el técnico no solo describe la obra –que luego se reproduce de igual modo en el título– y expresa la antigüedad de las construcciones –diciembre de 1984–, sino que además hace constar expresamente que dichas edificaciones están enclavadas en la finca registral 23.735 del Registro de la Propiedad de Alicante. En el certificado, el técnico también hace referencia a la clasificación y calificación del suelo sobre el que se encuentran las edificaciones, pero ello será tratado en el apartado segundo defecto. A lo expuesto en el párrafo anterior se añade que en el apartado de la escritura calificada relativo a la declaración de obra nueva, la finca se describe como resulta del asiento registral, sobre la que el señor Registrador no puede dudar y además, que en el dispositivo séptimo de la misma se solicita expresamente del señor Registrador que “... las operaciones registrales se practiquen sobre la finca tal y como esta descrita en los libros registrales si el señor Registrador albergara dudas fundadas de identidad entre la descripción resultante de certificación técnica y la tabular”. Por todo lo expresado, se solicita la revocación del defecto. Segundo defecto (cuarto de la nota de calificación).–Dicho defecto consiste en que “No se acredita mediante documento fehaciente, expedido por el Ayuntamiento de Alicante, que la edificación declarada no se ha construido en Suelo No Urbanizable de especial Protección”. Sobre esta cuestión el Centro Directivo ya ha tenido ocasión de pronunciarse en RR de 24 de noviembre de 2014 y 11 de marzo de 2014, dictadas en supuestos en que la legislación sectorial aplicable era la de la Comunidad Valenciana, como es en el caso ahora debatido. Pero la escritura objeto del presente recurso presenta una diferencia con respecto a la que motivo el resuelto por la Resolución de 11 de marzo de 2014; en ésta, la examinada por la Resolución, se declaraba una obra nueva antigua al amparo del artículo 20.4 del T.R. de Ley del Suelo de 20 de junio de 2008 (hoy derogado y sustituido por el de 30 de octubre de 2.015) y a ella se incorporaba un documento del que resulta que el suelo sobre el que declaraba la obra estaba calificado “... por el Plan General como suelo no urbanizable protegido agrícola”; como en suelos no urbanizables protegidos, la legislación sectorial aplicable (art. 224.4 de la Ley urbanística Valenciana de 30 de diciembre de 2005, hoy derogada), señala que la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística es imprescriptible, la DG estimo el defecto, puesto que la declaración de obra nueva “antigua”, amparada como se ha dicho en el art. 20.4 de la Ley del Suelo, no cumplía con el presupuesto básico para aplicación de dicho precepto que consiste en que 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...” En cambio en el certificado incorporado a la escritura objeto del presente recurso, el técnico certifica expresamente que el suelo sobre el que se ubica la edificación tiene “calificación urbanística de Suelo No Urbanizable Común”; además de la nota simple unida a la escritura calificada no resulta ni el carácter protegido del suelo ni que se haya tornado anotación preventiva a instancia de la Administración con competencia en materia urbanística “de incoación de expediente de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad urbanística”, a lo que dicha Administración está obligada desde la Ley de 1 de julio de 2011 que dio nueva redacción al artículo 51.1c) de la Ley del Suelo de 20 de junio de 2008. Si a lo expuesto se añade que el certificado técnico incorporado cumple, como se expresa en el apartado anterior –defecto primero– con todos los requisitos exigidos por

el artículo 20.4 de la Ley del Suelo de 20 de Junio de 2.008, para declarar obras nuevas antiguas, el defecto que se combate, a juicio del recurrente, carece de amparo legal; y tampoco lo tiene en la doctrina de la DG que, en las Resoluciones expuestas señala lo siguiente: "... Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda 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 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 necesidad por tanto de 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 (F.D.7.º, párrafo 4.º y 5.º, de la Resolución de 11 de marzo de 2014). En consecuencia, la prueba documental exigida por el señor Registrador de la Propiedad al otorgante para destruir un hecho negativo y que constituye el presente defecto, carece de todo fundamento legal y jurisprudencial, cuando ni de la documentación aportada ni de los asientos del Registro existe el menor indicio de que el suelo pueda ser no urbanizable protegido, por lo que se solicita del Centro Directivo la revocación del defecto».

V

Mediante escrito, de fecha 3 de marzo de 2016, el registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General.

Se solicitó a la registradora de la Propiedad de Jijona, doña María Elena Moreno Romero, aclaración sobre la nota de calificación sustitutoria emitida, viniendo a señalar que «que la Registradora que suscribe solamente confirmó 3 de los defectos señalados por el Registrador sustituido, en los términos que resultan de la citada nota de calificación de 4 de febrero».

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 sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 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, 28 de febrero, 26 de mayo y 1 de julio de 2015 y 1 de marzo de 2016.

1. Presentada el día 30 de octubre de 2015 una escritura de donación de nuda propiedad de finca rústica con vivienda, se discute si procede la inscripción de una previa reducción de cabida de la finca –de 1.610 metros cuadrados inscritos se pasaría a sólo 1.530 metros cuadrados– y de una declaración de obra nueva, teniendo en cuenta que respecto de ésta última se acompaña certificado de un arquitecto que acredita su finalización en diciembre de 1984 y que el suelo sobre el que se ubica tiene «calificación urbanística de Suelo No Urbanizable Común».

El registrador de la Propiedad suspende la inscripción señalando como defectos: 1) No se puede hacer constar la disminución de cabida por existir dudas fundadas para identificar la finca; 2) El certificado del arquitecto no se halla debidamente visado; 3) No se aporta licencia de primera ocupación; 4) No se acredita mediante documento fehaciente que la edificación no se ha construido sobre suelo no urbanizable de especial protección, y 5) No se acredita las coordenadas referenciadas geográficas de la obra nueva, así como también las de la finca.

La registradora de la Propiedad sustituta confirma sólo tres de los defectos alegados por el registrador sustituido, en concreto, los números 1, duda sobre la identidad de la finca, 2, necesidad de visado colegial, y 4, no se acredita que la edificación no se halla construida sobre suelo no urbanizable de especial protección.

El Notario recurrente acepta el defecto número 2, entiende revocados por la registradora sustituta los número 3 y 5, y sólo recurre los defectos 1 y 4.

En cuanto al primero de los dos defectos recurridos afirma que efectivamente hay dudas para inscribir la reducción de cabida, pero que solicita su revocación porque en el dispositivo séptimo de la escritura se solicita expresamente del registrador que «... las operaciones registrales se practiquen sobre la finca tal y como esta descrita en los libros registrales si el señor Registrador albergara dudas fundadas de identidad entre la descripción resultante de certificación técnica y la tabular».

Y en cuanto al segundo defecto recurrido, que era el número 4 de la nota de calificación inicial, considera que debe ser revocado ya que el arquitecto acredita que se trata de suelo no urbanizable común y que no resulta del Registro ni de la escritura calificada el carácter de suelo protegido ni se ha tomado anotación preventiva incoando expediente de disciplina urbanística.

2. Como cuestión previa a entrar en el fondo del asunto, se ha planteado en este expediente si la nota de la registradora sustituta confirma los cinco defectos alegados por el registrador sustituido o sólo los tres defectos que en su nota de calificación señala la registradora sustituta. Este Centro Directivo solicitó aclaración del escrito de calificación y la registradora de la propiedad sustituta señala que «que la Registradora que suscribe solamente confirmó 3 de los defectos señalados por el Registrador sustituido, en los términos que resultan de la citada nota de calificación de 4 de febrero».

En base a lo expuesto y que el Notario recurrente se allana el defecto número dos, únicamente son objeto de recurso el defecto primero (dudas de identificación de la finca) y el defecto cuarto (no se acredita que la edificación no se halla construida sobre suelo no urbanizable de especial protección).

3. En cuanto al primer defecto, relativo a la falta de acreditación de la causa determinante de la reducción de cabida alegada, y por tanto, el nacimiento de dudas fundadas de la registradora sobre la identidad de la finca, ha de destacarse que el propio Notario recurrente admite lo razonable de tales dudas, y que cuando pide que el defecto sea revocado porque la escritura ya contiene una petición expresa de que «las operaciones registrales se practiquen sobre la finca tal y como esta descrita en los libros registrales si

el señor Registrador albergara dudas fundadas de identidad», en realidad, lo que procede no es revocar, sino confirmar tal defecto, y tras ello, dar curso a la petición expresa de que se mantenga la descripción registral inicial por haber sido suspendida, y confirmada ahora tal suspensión, la registración de la modificación de cabida.

Por tanto, este defecto, ha de ser confirmado, sin perjuicio de su posibilidad de ulterior subsanación por los cauces adecuados –y entre ellos, los de los nuevos procedimientos de los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria si se solicitara expresamente su tramitación–.

4. En cuanto al segundo defecto recurrido, relativo a la declaración de obra nueva, ha de comenzar por recordarse que 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–.

5. 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 anterior artículo 20.4, que se corresponde con el 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 sea «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. Cumpliendo tales requisitos, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento la efectiva prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

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, del nuevo texto refundido 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.

6. 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. 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 aplicable a considerar se incluye, sin ninguna duda, los concretos planes de ordenación territorial o urbanística en vigor que afecten a la zona en cuestión, cuya naturaleza normativa no cabe discutir (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 calificadora 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 comprobar el plazo aplicable a efectos del artículo 20.4, hoy 28.4, 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.

En el presente caso, no se aporta tal certificación municipal, sino que es el propio técnico que certifica sobre la antigüedad de la obra (extremo que no se duda de que esté incluido entre sus atribuciones profesionales y facultades certificantes), también certifica que el suelo sobre el que se ubica la edificación tiene «calificación urbanística de Suelo No Urbanizable Común», y es precisamente en este extremo de la certificación técnica en el que el Notario recurrente fundamenta esencialmente su recurso.

Sin embargo, es claro que siendo tal extremo una cuestión estrictamente jurídica, y no meramente técnica, la afirmación del arquitecto al respecto sólo puede tener valor de informe o dictamen profesional, y no el de auténtica certificación que pudiera acreditar de modo concluyente la concreta calificación urbanística del suelo, extremo reservado a los órganos competentes de la administración de la que emana la normativa y planeamiento urbanísticos aplicables en cada caso.

Por tanto, este segundo defecto, por lo dicho hasta ahora, y sin perjuicio de lo que se razona más adelante, habría de ser también confirmado.

7. Aun cuando la documentación presentada en el Registro de la Propiedad lo fue el día 30 de octubre de 2015, y por tanto, justo un día antes de la plena entrada en vigor de la reforma operada por la Ley 13/2015, debe destacarse aquí que esta materia, y sus distintas implicaciones, ha sido expresamente abordada en el nuevo y actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que dispone lo siguiente: «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 delimitación geográfica de su ubicación precisa. 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.

Precisamente, entre las razones por las que la nueva ley exige la georreferenciación precisa de la porción de superficie ocupada por cualquier edificación o instalación que se pretenda inscribir en el registro de la propiedad, se encuentran, por una parte, permitir que la calificación registral compruebe si tal edificación o instalación se encuentra plenamente incluida, sin extralimitaciones, dentro de la finca registral del declarante de tal edificación, y por otra, que se pueda calificar en qué medida tal superficie ocupada pudiera afectar o ser afectada por zonas de dominio público, o de servidumbres públicas, o cuál sea la precisa calificación y clasificación urbanística del suelo que ocupa, determinante, por ejemplo, de plazo de prescripción –o de la ausencia de tal plazo– de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y permitir también que, cuando el registrador efectúe las comunicaciones legalmente procedentes a las distintas administraciones, por ejemplo, al ayuntamiento, a la comunidad autónoma o al catastro, se incluya también esa

información tan relevante para todas ellas como es la concreta georreferenciación de la superficie ocupada por la edificación o instalación.

En el presente caso, tal exigencia legal de georreferenciación, pese a su evidente utilidad, no era imprescindible ni aplicable dado que el título se presentó justo antes de su entrada en vigor. Y en cualquier caso, el defecto que exigía su aportación fue revocado por la calificación sustitutoria.

8. En particular, en lo que ahí esencialmente importa, es decir, la calificación registral del plazo de prescripción de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística, en el concreto supuesto objeto del presente recurso, debe recordarse que la fecha de terminación de la edificación, en este caso anterior al año 1990, según se acredita con certificado técnico, 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–.

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, resulta aplicable la Ley estatal del Suelo de 1976 y el 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.

9. 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. 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 la antigüedad de la edificación según certificación técnica, es 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–.

Por ello, el segundo defecto recurrido ha de ser finalmente revocado.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de Derecho.

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