

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9072 *Resolución de 1 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notario de Ejea de los Caballeros doña María del Carmen Galán Bermejo, de fecha 5 de marzo de 2015, con el número 278 de orden de su protocolo de ese año, se otorgó por don C. R. S., declaración de obra nueva por antigüedad de una edificación aneja a otra vivienda unifamiliar ya inscrita en el Registro, destinada a bodega y leñera, ubicada en planta baja, situada en el fondo de la parcela ocupando toda la anchura de la parcela, con una superficie construida de 35,25 metros cuadrados, y una superficie útil de 28,04 metros cuadrados de los que 20,07 corresponden a bodega y 8,33 metros cuadrados corresponden a leñera.

Se acredita la antigüedad de la finca mediante certificado expedido por arquitecto, en el que señala como año de construcción el 2007. Se manifiesta terminada la obra al 31 de diciembre de 2007, así como que no consta exista en el Registro de la Propiedad anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la edificación.

Se incorpora a la escritura por diligencia de 26 de marzo de 2015, un certificado del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros expedido por su secretario y con el visto bueno de la alcaldesa, de fecha 25 de marzo de 2015, en el que se describe detalladamente la finca con la obra que ya existía y la ampliación que se pretende declarar por antigüedad, que consta que la finca está situada en suelo clasificado como urbano consolidado, zona de vivienda unifamiliar; que no se halla incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Ejea de los Caballeros ni en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General; y que no consta en el Ayuntamiento la incoación de expediente alguno en materia de disciplina urbanística sobre el citado inmueble.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros el día 6 de marzo de 2015, para ser retirada y presentada de nuevo junto con la diligencia mencionada, el día 26 de marzo, y fue objeto de calificación negativa de 1 de abril que a continuación se transcribe en lo pertinente: «Hechos: En la fecha arriba indicada se presentó la referida escritura, con vistas a la inscripción, sobre la finca registral 26399 de las de Ejea de los Caballeros, correspondiente a una vivienda unifamiliar con garaje, ubicada (...), de una edificación aneja destinada a bodega y leñera ubicada en planta baja. La inscripción se solicita al amparo de lo previsto en el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y para ello, el título incorpora, certificado firmado por técnico competente, a los efectos de acreditar la antigüedad de la construcción que ahora se declara terminada en el año 2007. La escritura, se presenta además en unión de

diligencia de fecha 26 de marzo de 2015, que incorpora certificado de fecha 25 de marzo de 2015 expedido por don A. L. I., en su calidad de secretario municipal del Ayuntamiento de Ejea de los Caballeros, para acreditar entre otros extremos que dicha edificación, carece de licencia urbanística, si bien, no consta en relación a dicha finca la incoación de expediente de disciplina urbanística. A la vista de todos estos antecedentes, se ha suspendido la inscripción de la obra nueva referida, sobre la finca registral 26399 con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: El artículo 20.4 de la Ley del Suelo estatal, establece entre otros y como requisito para su aplicación el que hayan transcurrido los plazos de prescripción de las posibles infracciones urbanísticas. Más concretamente el artículo 284 del Decreto Legislativo 1/2014 de 8 de julio del gobierno de Aragón por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, establece el plazo de diez años, para la prescripción de dichas acciones en el caso de que estas, en función de los criterios que marca el artículo 282 de dicha Ley, lleguen a ser calificadas como muy graves. Asimismo, debe tenerse en cuenta con arreglo al artículo 285 que no es sólo al Ayuntamiento, sino también en su caso a la administración comarcal o a la autonómica a quien puede corresponder la incoación de expediente por la comisión de una infracción que pudiera ser tipificada como muy grave. No obstante y cara a lograr la inscripción pretendida, debe tenerse en cuenta que con arreglo a la vigente legislación urbanística aragonesa, la licencia, no es el único título habilitante para los actos a que se refiere el artículo 226.2 del texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón y en este caso podría recurrirse por el declarante a la llamada declaración responsable en materia de urbanismo, que regula el artículo 227 del texto refundido, siendo incardinable la bodega y leñera ahora declaradas en el supuesto previsto en el apartado a) del dicho artículo. Recursos: Contra esta decisión, sin perjuicio de acudir a los Tribunales... (...) Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del registrador sustituto... queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles, desde la última notificación. En caso de suspensión de la inscripción podrá solicitarse anotación conforme al párrafo tercero del artículo citado. Ejea de los Caballeros, a uno de abril de dos mil quince, Firmado: El registrador, Miguel Temprado Aguado».

III

No se solicitó calificación sustitutoria.

IV

El día 30 de abril de 2015, doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente: «1.–Que la Legislación Urbanística Aragonesa no establece un plazo único de prescripción de los expedientes de disciplina urbanística, sino que prevé distintos plazos atendiendo a la gravedad de la infracción. Que dicha gravedad afecta a la Administración local, la misma que ha expedido el certificado de 25 de marzo de 2015 en el que certifica que no se ha incoado en la actualidad expediente de disciplina urbanística alguno. 2.–Que en el certificado se acredita que el terreno no es de especial protección, por lo que el plazo de prescripción de acciones urbanísticas que recoge la Ley Aragonesa para este supuesto no es el de diez años sino el de cuatro, plazo cumplido por la bodeguilla-leñera, según consta en el certificado del técnico competente. Y que no se ha incoado expediente alguno urbanístico contra la construcción referida. 3.–Que la certificación del ayuntamiento no solo acredita que carece de licencia urbanística sino que no consta en relación a dicha finca la incoación de expediente de disciplina urbanística. 4.–Que no se puede calificar la infracción de «muy grave» pese a que la construcción cuya inscripción por antigüedad se pretende se encuentra en un suelo clasificado de Urbano Consolidado. Que esa labor de control de la Administración local no está contenida ni debe ser incluida en las funciones registrales. 5.–Que se solicita un documento distinto para subsanar el defecto –declaración responsable en materia de urbanismo–, cuyo contenido es reiterativo del que ya consta en la certificación del Ayuntamiento incorporada».

V

Mediante escrito con fecha de 15 de mayo de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 19 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20.4 de la Ley de suelo; 278, 280, 282 y 284 del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 2014 y 15 de enero, 28 de febrero y 25 de marzo de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad en la que concurren las circunstancias siguientes: se acredita la antigüedad con certificación de técnico competente y también con certificación del Ayuntamiento de la que resulta además que no se ha iniciado expediente de disciplina urbanística como consecuencia de la obra sin licencia, lo que resulta también del Registro ya que no hay anotación de tal circunstancia; de la certificación municipal resulta también que la finca sobre la que se ha realizado la obra está situada en suelo clasificado como urbano consolidado, zona de vivienda unifamiliar; que no se halla incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Ejea del municipio ni en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General; la terminación de la obra data de 31 de diciembre de 2007.

El registrador señala como defecto que no han transcurrido los diez años exigidos para la prescripción de las infracciones muy graves que se señala en la Ley urbanística de Aragón; que no sólo corresponde al Ayuntamiento la sanción de infracciones urbanísticas sino también a la administración comarcal o a la autonómica y por lo tanto, el plazo de prescripción debe ser el de diez años para el caso de que las infracciones «lleguen a ser calificadas como muy graves»; exige que se realice la declaración responsable en materia de urbanismo que se recoge en el artículo 226 del Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón.

La notaria recurrente alega que la infracción no es muy grave sino que por el contrario está tipificada entre las que la ley señala como graves; que por lo tanto, el plazo de prescripción es el de cuatro años, que han transcurrido sobradamente; que la sanción por la infracción en materia de falta de licencia corresponde ser impuesta por el Ayuntamiento; que no es necesaria la declaración responsable en materia de urbanismo porque el contenido de ella está ya expresado de forma clara en la certificación expedida por el Ayuntamiento.

2. La distinción entre procedimientos sancionador y de protección de la legalidad urbanística permite evitar la confusión a que puede dar lugar el hecho de la distinta terminología empleada por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, y el artículo 20, número 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, cuando regulan la inscripción de las obras antiguas. El primero establece que podrán inscribirse las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas, siempre que, además de probarse por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, se acredite que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, y que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación. Por su parte, el artículo 20,

número 4, de la vigente Ley de suelo permite que en el caso de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», se inscriba en el Registro la correspondiente declaración de obra nueva siempre que se acompañe certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, «en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». Añade el precepto que «a tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

3. Como ha señalado este Centro Directivo (vid. por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. Por el contrario, el artículo 20, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo –en la redacción dada al mismo por el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio– 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. Resoluciones de 24 de marzo y 2 de mayo de 2011).

4. Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del presupuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 20, número 4, de la Ley de suelo, esto es, que se trate realmente de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del

registrador en su actuación calificadora. 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.

5. La cuestión principal que plantea el presente expediente es determinar, conforme a la legislación autonómica aragonesa, competente en este supuesto, el plazo de prescripción que debe ser considerado a efectos de la aplicación del actual artículo 20.4 de la Ley del suelo estatal, a una edificación terminada en el año 2007, según se acredita por certificado de técnico competente y del propio Ayuntamiento.

Como recuerda la reciente Resolución de 25 de marzo de 2015, 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–. 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), 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–.

En el caso de este expediente, centrado en la aplicación de la normativa urbanística aragonesa, se plantea el problema añadido de la existencia de varias reformas normativas que afectan directamente a la cuestión de determinar el plazo de prescripción de las medidas de reposición de la legalidad urbanística a efectos del artículo 20.4 citado.

En efecto, la obra se terminó en 2007, bajo la vigencia de la Ley 5/1999, de 25 de marzo, Urbanística, que en su artículo 197, establecía la remisión al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, a contar desde la total terminación de las obras. El artículo 209, por su parte, señalaba que el plazo de prescripción para las infracciones leves sería de un año; para las graves, de cuatro años, y para las muy graves, de diez años.

El 30 de septiembre de 2009, entra en vigor, sin embargo, la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón, en cuyo artículo 266, vino a fijar un plazo único de diez años, a contar desde la total terminación de las obras, evitando el problema de calificar la naturaleza de la infracción cometida en cada caso.

Pero el artículo 266 será reformado por el número 157 del artículo único de la Ley 4/2013, 23 mayo, por la que se modifica la Ley 3/2009, de 17 de junio, de Urbanismo de Aragón («BOA» de 6 junio), con vigencia desde el 6 agosto 2013, que vuelve a remitirse al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística, regulado en el artículo 280, para las leves, de un año; para las graves, de cuatro años; y para las muy graves, de diez años.

El actual Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, no supone alteración, estableciendo también en su artículo 269, la remisión al plazo de prescripción de la correspondiente infracción urbanística. Si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo mencionado, sin limitación alguna de plazo, sin perjuicio de dar traslado al Ministerio Fiscal por si pudieran ser constitutivos de delito.

6. La cuestión se centra, a tenor de la particular normativa aragonesa, en considerar el carácter de la eventual infracción cometida, pues como acabamos de ver, en algunos de los textos legales es determinante de la aplicación de un plazo de cuatro o diez años.

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.

Se trata de un plazo que en el caso de edificaciones que tratan de acceder al Registro de la Propiedad, en la legislación aragonesa será generalmente el de cuatro años, dado que los actos de edificación y uso del suelo o subsuelo únicamente se califican de infracción muy grave, cuando siendo contrarios al ordenamiento urbanístico, afecten a superficies destinadas a dominio público, sistema general o local de espacios libres o equipamientos, suelo no urbanizable especial o bienes protegidos por la legislación sobre patrimonio histórico, y el propio artículo 269, norma sustantiva aplicable a efectos del artículo 20.4, dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados en el planeamiento como sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, el Alcalde adoptará alguno de los acuerdos establecidos en el artículo sin limitación alguna de plazo, de lo que 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 de calificación auxiliar en cuanto a 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: «1. Los municipios, en el plazo de tres meses desde la publicación de esta Ley, pondrán a disposición de los Registradores, para su incorporación a la aplicación

informática auxiliar a que se refiere el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, un acceso mediante servicio de mapas web a todos los planes urbanísticos generales y de desarrollo, debidamente georreferenciados y metadatados, así como a sus modificaciones aprobadas definitivamente y en vigor».

En el presente supuesto, sin embargo, la cuestión se facilita al contar con certificación municipal de la que resulta que la finca sobre la que se ha realizado la obra está situada en suelo clasificado como urbano consolidado, zona de vivienda unifamiliar; que no se halla incluida en el ámbito del Conjunto Histórico de Ejea del municipio ni en el Catálogo del Patrimonio Arquitectónico y Arqueológico del Plan General, por lo que ninguna dificultad existe al considerar que el plazo a aplicar a efectos registrales será el de las infracciones graves, esto es, cuatro años, como se deriva del propio tenor de la norma autonómica, al regular el elenco de infracciones muy graves, que no ha sido objeto de alteración sustancial en las sucesivas redacciones legales.

Conforme a ello, si la obra se terminó en 2007, siendo de aplicación la legislación de 1999, al entrar en vigor la Ley de 2009 que fijó un plazo de diez años, el plazo de cuatro años aplicable con arreglo a la Ley de 1999 no se había consumado, por lo que a partir de la citada Ley de 2009, si bien el plazo quedó entonces determinado en diez años, su eventual aplicación al cómputo iniciado antes, quedó imposibilitada por la vigencia, de nuevo, del plazo de cuatro años, a partir de la reforma de 2013 –cfr. sentencias de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón de 14 de mayo de 2008 y de 11 de julio de 2012–.

Recuérdese en este punto la doctrina de esta Dirección sobre la retroactividad en sede de obras o incluso segregaciones consolidadas por antigüedad –vid. Resolución de 11 de marzo de 2014 y 15 de enero y 5 de mayo 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, infiriéndose, en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la Ley.

Siendo también constante la jurisprudencia, llegando a sostener que forma parte del acervo del Derecho urbanístico español, la diferenciación, en sede de disciplina urbanística, entre los llamados expedientes de reposición o restauración de la legalidad urbanística y los expedientes sancionadores que se incoan como consecuencia de la infracción urbanística cometida –cfr. Sentencias de 4 de noviembre de 2011 y de 17 de septiembre de 2012–. Se trata, pues, de dos consecuencias jurídicas derivadas de un acto de naturaleza y tratamiento distintos y diferenciados, ya consten plasmados a través de un único procedimiento, con dichos dos efectos jurídicos, o a través de dos procedimientos separados e independientes. Afirmando con rotundidad la Sentencia del Tribunal Supremo 21 de julio de 2011 (fundamento jurídico octavo) que, «en estos dos tipos de procedimiento, únicamente en el primero son de aplicación, y con ciertas reservas, los principios propios de la potestad punitiva del Estado, entre ellos el de irretroactividad, pero no en el caso de la potestad ejercida e impugnada para la restauración de la realidad física alterada ilegalmente por las obras...».

Ello sin perjuicio de que el legislador competente pueda establecer un régimen transitorio particular que deba ser aplicado, superando la doctrina expuesta –cfr. la disposición transitoria décima de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de Ordenación Urbanística y Protección del Medio Rural de Galicia, la disposición transitoria decimotercera del Decreto Legislativo 1/2014, de 8 de julio, del Gobierno de Aragón, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Aragón, y la Sentencia del Tribunal Supremo de 5 de julio de 2013–.

Establecida en este caso, la no aplicación del plazo de prescripción de diez años de las infracciones muy graves, por la existencia de documentos administrativos que así lo permiten considerar, debe considerarse de aplicación, a los efectos del artículo 20.4 de la

Ley de suelo, el plazo de cuatro años previsto en la normativa aragonesa para las infracciones graves.

7. En cuanto a la referencia del registrador al artículo 285, de modo que no es sólo al Ayuntamiento, sino también en su caso a la administración comarcal o a la autonómica a quien puede corresponder la incoación de expediente por la comisión de una infracción que pudiera ser tipificada como muy grave, debe señalarse que el reconocimiento de facultad subrogatoria en la competencia municipal, no afecta a la aplicación de los preceptos enunciados a los efectos de calificar los requisitos de inscripción de edificaciones consolidadas por antigüedad, como resulta directamente del artículo 20.4 de la norma estatal; sirviendo el actual artículo 51.3 de la misma Ley de garantía de las competencias autonómicas mediante la notificación de la realización de las inscripciones correspondientes, con los datos resultantes del Registro y constancia por nota al margen de las mismas.

En consecuencia, esta Dirección General 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 julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.