

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17220 *Resolución de 14 de septiembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don P. R. F., abogado, en nombre y representación de don J. L. M. A., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 6, don Manuel Maximiliano Martínez Falcón, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

El día 7 de abril de 2022 se otorgó una escritura pública relativa a una obra nueva ante el notario de Granada, don Antonio Martínez del Mármol Albasini, con el número 1.222 de protocolo.

En dicha escritura, el propietario de una finca de naturaleza rústica, registral número 7.262 de Güéjar Sierra, declaraba la existencia de una vivienda, haciendo constar «que la obra se terminó en el año 1998, no pudiendo aportar la licencia municipal ni la certificación del técnico competente por no conservarla; y a los efectos de lo dispuesto en el artículo 45 y siguientes concordantes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, acreditan que la obra existe desde dicha fecha, habiendo transcurrido, por tanto, el plazo previsto por la Ley para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, exhibiendo certificado expedido» por arquitecto técnico colegiado, el cual se incorporaba.

En dicho certificado se hacía constar, a su vez, que «conforme a la consulta catastral la edificación dataría de 1998, aunque se acredita fehacientemente la edificación actual con fecha 26 de agosto de 2011, como se identifica en el vuelo del visor Google Earth con dicha fecha y que se acompaña al documento».

Se incorporaba también al propio título una certificación municipal de la que resultaba que la edificación está en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y advertía de discrepancias evidentes de esta construcción entre el inventario de bienes de 1997, el inventario de 2014 y el Catastro, y que como existe expediente de «denegación de la licencia de obras y no se cumplieron los condicionantes establecidos en la licencia concedida (...) debe instarse a la regularización, si procede, de la edificación de acuerdo al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Granada número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo recaído en este Registro de la Propiedad sobre la calificación del documento (Art. 18 y 19 bis L.H.)

Naturaleza: escritura pública.

Notario/autoridad judicial/ funcionario: Antonio Martínez del Mármol Albasini.

N.º protocolo/juicio/procedimiento: 1222/2022.

Fecha del documento: 07/04/2022.
Fecha de presentación: 29/04/2022.
Asiento: 1135 Diario: 138.
N.º entrada: 3558.

Hechos:

Se presenta para su calificación y despacho el documento antes referenciado, por el que D. J. L. M. A., como propietario de una finca de naturaleza rústica, registral 7262 de Güejar-Sierra, declara las obras realizadas dentro de su perímetro de una vivienda, haciéndose constar que la obra se terminó en el año 1998 y solicitándose su inscripción por prescripción de la acción administrativa; si bien se advierte e incorpora al propio título presentado a inscripción, una certificación municipal de la que resulta que la edificación está en suelo no urbanizable especialmente protegido y que debe instarse, si procede, su regularización, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 3/2019, de 24 de Septiembre, de Medidas Urgentes para la Adecuación Ambiental y Territorial de las Edificaciones Irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía. A tales efectos, se hace constar en dicha certificación municipal que existen diferencias entre las fotografías que constan en los inventarios de 1999 y 2014 y en el Catastro, así como la existencia de expedientes de denegación de licencias de obras y de incumplimiento de los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el n.º 64/2006.

El Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa, en base a las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho.

Fundamentos de Derecho:

Considerando, tal como advierte el propio Notario autorizante del título, el contenido de la certificación municipal incorporada, expedida el 26 de Febrero de 2022 por el Ayuntamiento de Güejar-Sierra; la obra declarada está en suelo no urbanizable especialmente protegido y debe instarse su regularización, si procede, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Ley 3/2019, de 24 de Septiembre, de Medidas Urgentes para la Adecuación Ambiental y Territorial de las Edificaciones Irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

A tales efectos, se hace constar en dicha certificación municipal que existen diferencias entre las fotografías que constan en los inventarios de 1999 y 2014 y en el Catastro, así como la existencia de expedientes de denegación de licencias de obras y de incumplimiento de los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el n.º 64/2006.

Acuerdo.

Por todo lo expuesto, he acordado suspender la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados.

En consecuencia, conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el art. 322 de la Ley Hipotecaria.

Vigente el asiento de presentación el interesado o Notario autorizante del título y, en su caso, la autoridad judicial o el funcionario que lo hubiera expedido, podrán solicitar, dentro del anterior plazo de prórroga de sesenta días, la anotación preventiva de suspensión prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Manuel Maximiliano Martínez Falcón registrador/a de Registro Propiedad de Granada 6 a día diecinueve de mayo del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. R. F., abogado, en nombre y representación de don J. L. M. A., interpuso recurso el día 14 de junio de 2022 mediante escrito con los siguientes motivos:

«Primero. En cuanto a la fecha de construcción del inmueble al que se refiere pretende, la primera cuestión la inscripción es que el que se notario autorizante, a diferencia de lo que afirma el Sr. Registrador, no «advierde» al recurrente que deba rectificar, sino que se remite al contenido de la certificación emitida por el Ayuntamiento de Güéjar Sierra.

Antes de proseguir con el desarrollo de este motivo hay que significar que el indicado Ayuntamiento se negaba a emitir el certificado que se ha protocolizado, haciendo necesario que se le demandase judicialmente al respecto, y que es, tras recibir dicha demanda judicial, cuando emite la certificación interesada, y con un contenido, eso sí, que excede de los límites propios de las de su clase.

Con independencia de ello, la dicha certificación literalmente afirma, por un lado que «según la sede electrónica del Catastro sobre la parcela consta una edificación destinada a vivienda, dos plantas de altura y superficie de 136 metros cuadrados construida en el año 1998», y acto seguido afirma, a su vez, que «En el inventario de edificaciones de suelo no urbanizable de 1999, no figura la parcela 20 del Polígono 44, sin embargo se comprueba que sobre la parcela 25 a) del Polígono 44, figura una edificación coincidente con la edificación señalada en la documentación catastral constando: cortijo formado por agrupación de varios elementos adosados, siendo la vivienda de planta baja y alta y construida con anterioridad al año 1997».

Segundo. Conforme a lo anterior, la construcción cabe decir, con el propio Ayuntamiento, que se construyó con anterioridad a 1997, sin que pueda excluirse por tanto que no le sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 2 del Real Decreto Ley 3/2019 de 24 de septiembre, cuando en dicho artículo establece que «Igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo», refiriéndose a la asimilación de tales construcciones a las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975 de 2 de mayo.

El que la certificación del Ayuntamiento utilice la expresión «construida con anterioridad a 1997» no significa que sea ese el año de construcción. Es el ayuntamiento quien, ante la imposibilidad probablemente de datar con exactitud la construcción, acude a una fórmula inexacta e imprecisa, como es la referida.

Se estima por el recurrente que la denegación de la inscripción por expresado motivo no se ajusta a la legalidad, y a lo sumo autorizaría a la exigencia por parte del Registrador que califica de una acreditación diferente, o más completa dentro de lo posible, de la construcción de que se trata.

Tercero. Tampoco puede ser óbice para la inscripción que se pretende, en el entendimiento del recurrente, el argumento emitido por el Registrador que califica, de «la existencia de expedientes de denegación de licencias de obras y de incumplimiento de los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el número 64/2006».

Reiterando que el Ayuntamiento de Güéjar Sierra al emitir su certificación extravaga los límites de las de su clase, y considerando que la certificación tiene por finalidad acreditar, en la medida de lo posible, la antigüedad de la finca y la inexistencia de expediente de disciplina urbanística, todas las menciones a expedientes anteriores y

administrativamente caducados carecen de sentido y en modo alguno pueden ser base de la calificación registral, ni ser sustento de la misma.

Si efectivamente existió un expediente de denegación de licencia es lógico pensar que la obra que se pretendía licenciar no se ejecutó, pues en caso contrario constaría la existencia de un expediente en el Ayuntamiento, bien sancionador, bien de restablecimiento de la legalidad urbanística.

En cuanto a la mención en la calificación registral a la existencia de expedientes de «de incumplimiento de los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el número 64/2006» también resulta inapropiado que se utilice dicha expresión sin considerar que si se pusieron tales condicionantes, los mismos hubieron de ser respetados por el recurrente, y acomodada la ejecución de la obra licenciada al contenido de la licencia, pues en caso contrario indudablemente habría de existir o bien un expediente sancionador o bien uno de restablecimiento de la legalidad urbanística, siendo que tampoco consta de asistencia de tales».

IV

El registrador de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20, 38 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 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 152 y 153 y la disposición transitoria primera y la disposición adicional novena de la Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 2011, 2 de junio, 5 de julio, 18 de octubre y 11 de diciembre de 2012, 5 de marzo, 2 de abril, 5 de agosto y 16 de diciembre de 2013, 21 de enero, 11 de marzo y 17 de octubre de 2014, 15 de enero, 28 de febrero, 26 de mayo y 1 de julio de 2015, 19 de febrero, 1 de marzo, 19 de abril, 28 de junio y 6 y 28 de septiembre de 2016, 6 de febrero, 2 y 29 de marzo y 28 junio de 2017, 10 de abril y 18 de octubre de 2018 y 4 de enero y 4 septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio y 15 de septiembre de 2020 y 29 de junio de 2021.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura pública de fecha 7 de abril de 2022 por la que el propietario de una finca de naturaleza rústica, registral 7.262 de Güéjar Sierra, declara la existencia de una vivienda, haciendo constar que la obra se terminó en el año 1998, no pudiendo aportar la licencia municipal ni la certificación de final de obra del técnico competente por no conservarla, exhibiendo en su lugar certificado expedido por arquitecto técnico colegiado el cual se incorpora.

En dicho certificado se hace constar, a su vez, que conforme a la consulta catastral la edificación dataría de 1998, aunque se acredita fehacientemente la edificación actual con fecha 26 de agosto de 2011, como se identifica en el vuelo del visor «Google Earth» con dicha fecha y que se acompaña al documento.

Se incorpora también al propio título presentado a inscripción, una certificación municipal de la que resulta que la edificación está en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y advierte de discrepancias evidentes de esta construcción entre el inventario de bienes de 1997, el inventario de 2014 y el Catastro, y que como existe expediente de denegación de la licencia de obras y no se cumplieron los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el número de expediente número 64/2006 debe instarse a la regularización, si procede, de la edificación de

acuerdo al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El registrador suspende la inscripción atendiendo al contenido de la certificación municipal incorporada, pues acredita que la obra declarada está en suelo no urbanizable protegido y debe instarse su regularización, si procede, de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El recurrente, entre otras consideraciones, argumenta que la vivienda se construyó con anterioridad a 1997, sin que pueda excluirse por tanto que no le sea de aplicación lo dispuesto en el artículo 2 del Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, cuando en dicho artículo establece que «igual criterio se aplicará respecto de las edificaciones irregulares en suelo urbano y urbanizable para las que hubiera transcurrido el plazo para adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo», refiriéndose a la asimilación de tales construcciones a las existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo. El que la certificación del Ayuntamiento utilice la expresión «construida con anterioridad a 1997» no significa que sea ese el año de construcción.

En cuanto a la mención en la calificación registral a la existencia de expedientes «de incumplimiento de los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el número 64/2006» estima inapropiado que se utilice dicha expresión sin considerar que si se pusieron tales condicionantes, los mismos hubieron de ser respetados por el recurrente, y acomodada la ejecución de la obra licenciada al contenido de la licencia, pues en caso contrario indudablemente habría de existir o bien un expediente sancionador o bien uno de restablecimiento de la legalidad urbanística, siendo que tampoco consta la asistencia de tales.

2. Entrando a analizar el defecto recurrido en este expediente y relativo a la declaración de obra nueva, cabe recordar, como ha tenido ocasión de afirmar este Centro Directivo en las Resoluciones de 29 de octubre (2.ª) y 3 de diciembre (1.ª) de 2012, 15 de abril de 2013 (2.ª) y 4 y 11 (1.ª) de marzo, 22 de abril (2.ª) y 24 de noviembre de 2014, entre otras, que «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española.

Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. art. 149.1.8.ª de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas [en este caso, a la de Andalucía] determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que estas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por estas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para

que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011; 8 de mayo de 2012, y 6 de mayo de 2013). Pues según lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo)».

3. En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, como recuerda la Resolución de 30 de mayo de 2016, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para lograr su acceso al Registro, 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 esta 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, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso-administrativo.

Por el contrario, 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 (que se corresponde con el anterior artículo 20.4), 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, ciertamente, puede resultar muy conveniente, pero legalmente no es imprescindible, aportar una prueba documental que certifique por parte del Ayuntamiento, como órgano competente en sede de disciplina urbanística, 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 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.

4. En el caso particular de este expediente, se discute la procedencia de inscribir por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, una escritura pública de fecha 7 de abril de 2022 de declaración de obra por la que el propietario de una finca de naturaleza rústica, situada en Güéjar Sierra, provincia de Granada, declara la existencia de una vivienda, haciendo constar que la obra se terminó en el año 1998, aportando certificado expedido por arquitecto técnico colegiado en el que se hace constar, a su vez, que conforme a la consulta catastral la edificación dataría de 1998, aunque se acredita fehacientemente la edificación actual con fecha 26 agosto de 2011, como se identifica en el vuelo del visor «Google Earth» con dicha fecha y que se acompaña al documento.

Se incorpora también al propio título presentado a inscripción, una certificación municipal de la que resulta que la edificación está en suelo no urbanizable de especial protección por planificación territorial y advierte de discrepancias evidentes de esta construcción entre el inventario de bienes de 1997, el inventario de 2014 y el Catastro, y que como existe expediente de denegación de la licencia de obras y no se cumplieron los condicionantes establecidos en la licencia concedida bajo el número de expediente número 64/2006 debe instarse a la regularización, si procede, de la edificación de acuerdo al Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Nos encontramos, por tanto, ante el supuesto de una escritura de declaración de obra por antigüedad otorgada bajo la vigencia de la nueva Ley 7/2021, de 1 de diciembre, de impulso para la sostenibilidad del territorio de Andalucía, que entró en vigor el día 23 de diciembre de 2021, y que entre cuyas novedades destaca la supresión de la norma que establecía la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de legalidad tratándose de suelos de especial protección.

En efecto, el vigente artículo 153 señala que: «1. Las medidas, provisionales o definitivas, para el restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística previstas en este capítulo sólo podrán adoptarse válidamente mientras los actos o usos estén en curso de ejecución, realización o desarrollo y dentro de los seis años siguientes a su completa terminación o, si es posterior, desde la aparición de signos externos que permitan conocerlos. Si de un uso se trata, los seis años se contarán desde la aparición de signos externos que permitan conocer su efectiva implantación.

Los actos y usos realizados en suelo rústico de especial protección por legislación sectorial se someterán al plazo establecido en el apartado anterior, sin perjuicio de los plazos que dicha legislación establezca para la adopción de medidas de restablecimiento de la realidad física alterada por el órgano sectorial competente».

Siguen vigentes algunas excepciones, de modo que podrán adoptarse dichas medidas en todo momento, las siguientes actuaciones:

- «a) Las realizadas sobre dominio público y servidumbres de protección.
- b) Las realizadas en suelo rústico preservado con riesgos ciertos de desprendimientos, corrimientos, inundaciones o similares o que los generen o incrementen, mientras subsistan dichos riesgos conforme al artículo 14.1 b).

- c) Las realizadas en suelo rústico en zona de influencia del litoral.
- d) Las que afecten a bienes inscritos en el Catálogo General del Patrimonio Histórico de Andalucía.
- e) Las que afecten a zonas verdes y espacios libres.
- f) Las parcelaciones urbanísticas en suelo rústico, salvo las que afecten a parcelas sobre las que existan edificaciones para las que haya transcurrido la limitación temporal del apartado 1 de este artículo. La excepción anterior, en relación con limitación temporal únicamente será de aplicación a la parcela concreta sobre la que se encuentre la edificación en la que concurren los citados requisitos, no comprendiendo al resto de la parcela o parcelas objeto de la parcelación. En ningún caso será de aplicación la limitación temporal a las parcelas que se encuentren en alguno de los supuestos contemplados en las letras anteriores del presente apartado».

Sobre los eventuales conflictos temporales que pudieren darse se resolverán conforme a la disposición transitoria primera que establece: «c) Disciplina urbanística: 1.^a Los procedimientos que, al momento de entrada en vigor de la presente Ley, estuvieran ya iniciados, se tramitarán y resolverán con arreglo a la legislación en vigor en el momento de su iniciación.

2.^a El ejercicio de las potestades de restablecimiento de la legalidad territorial y urbanística y sancionadoras, en aplicación de lo dispuesto en la presente Ley, no podrá amparar supuestos de retroactividad desfavorable para el presunto infractor».

Como recuerda la Resolución de 23 de julio de 2012, al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara que «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 este, 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; y, 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.

De acuerdo con esta doctrina procede interpretar que las escrituras de declaración de obra por antigüedad presentadas en el Registro desde la vigencia de la nueva ley andaluza, 23 de diciembre de 2021, les será de aplicación la nueva norma del artículo 153 y por tanto el plazo de prescripción de seis años, incluso tratándose de suelo de especial protección, con las excepciones contenidas en dicho precepto, con independencia de la fecha de construcción o del otorgamiento del instrumento público.

Por lo que, en el caso del presente expediente, acreditada por el propio Ayuntamiento la calificación del suelo como de especial protección, debe entenderse aplicable la nueva norma del artículo 153 de la ley andaluza y por tanto el plazo de prescripción de seis años.

5. Sólo queda por resolver si en el presente caso ha transcurrido o no el citado plazo de seis años, puesto que es discutida la fecha de conclusión de las obras.

Por un lado, en la escritura se hace constar que la obra se terminó en el año 1998, e incorpora certificado expedido por arquitecto técnico colegiado en el que se hace constar

que, si bien conforme a la consulta catastral la edificación dataría de 1998, se acredita fehacientemente la edificación actual con fecha 26 agosto de 2011.

Por su parte, el certificado municipal advierte de discrepancias evidentes de esta construcción entre el inventario de bienes de 1997, el inventario de 2014 y el Catastro.

Es el propio Ayuntamiento, además, el que certifica la inexistencia de expediente de restablecimiento de la legalidad e insta a la regularización.

Como se ha señalado anteriormente, este Centro Directivo ha reiterado que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones 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, cuya definitiva apreciación debe quedar al ámbito procedimental administrativo o contencioso administrativo –cfr. el artículo 152 y el apartado segundo de la disposición adicional novena de la nueva Ley andaluza–.

En el presente caso, es cierto que existen discrepancias en cuanto a las fechas de construcción, pero el título se remite al certificado técnico en orden a acreditar la descripción y antigüedad de la edificación, y éste, aunque reconoce que la fecha según Catastro es 1998, considera que la descripción actual data «fehacientemente» de 26 agosto de 2011, por lo que también se cumple suficientemente el plazo de prescripción de seis años previsto para poder considerar, al menos a efectos registrales, que ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de legalidad.

El propio Ayuntamiento reconoce la existencia de la edificación de dos plantas en el inventario de edificaciones en suelo no urbanizable de 2014 y, en particular, la inexistencia de expedientes de regularización sobre la misma.

Por lo que, con estos antecedentes, aplicando la nueva norma de la ley andaluza procede revocar el defecto tal y como ha sido planteado por el registrador, pues el hecho de que la obra se encuentre en suelo de especial protección no impide la prescripción de las medidas de restablecimiento, al no resultar acreditado otro supuesto de excepción, considerando aplicable en este caso el supuesto del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, al haberse acreditado por certificación técnica una antigüedad al menos del año 2011, superior al plazo de prescripción de seis años aplicable, resultando acreditada además la inexistencia de expediente de restablecimiento de legalidad.

Todo ello, sin perjuicio de las acciones que eventualmente pueda ejercer la Administración y de los mayores medios probatorios de que dispone en el seno del procedimiento administrativo –cfr. artículo 152 de la ley–, para lo cual, el registrador una vez practicado el asiento deberá comunicarlo al Ayuntamiento y al órgano autonómico competente, en los términos dispuestos por los artículos 28.4 y 65.3 de la Ley de Suelo.

A estos efectos, téngase presente que el propio certificado municipal aportado insta a proceder a la regularización de la edificación, si procede, y el apartado séptimo del artículo 152 de la ley establece que si en el procedimiento de restablecimiento de legalidad resulta acreditado que no procede la legalización de la obra, pero se comprueba que ha transcurrido el plazo para restablecer la legalidad territorial y urbanística, así se declarará en la resolución que se dicte, sin perjuicio de la tramitación del procedimiento para el reconocimiento de la situación de asimilado a fuera de ordenación regulado en el Decreto-ley 3/2019, de 24 de septiembre, de medidas urgentes para la adecuación ambiental y territorial de las edificaciones irregulares en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de 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, 14 de septiembre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.