

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13521 *Resolución de 17 de mayo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña A. M. S. C., abogada, subapoderada de don V. M. S. P., abogado, en la representación que ostenta de don M. B., contra la calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 2, don Miguel Peña Romero, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 4 de enero de 2024 por el notario de Santa Eulalia del Río, don Fernando Ramos Gil, con el número 54 de protocolo, se declaraba una obra nueva en la finca registral número 25.076 de Sant Josep de Sa Talaia.

Mediante dicha escritura y sobre la finca en cuestión, una porción de tierra sobre la que existía construida –e inscrita registralmente– una vivienda, el titular declaraba haber procedido, hace más de 20 años, a ampliar la vivienda existente, tras lo que describían nuevamente la total edificación resultante.

En el Registro de la Propiedad constaba, en fecha 9 de febrero de 2023, la anotación letra A, de incoación de expediente de disciplina urbanística, instada por el Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell de Eivissa, expediente de disciplina urbanística número 2022/00007583A, por presunta comisión de infracción urbanística consistente en la realización de actos edificatorios ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación territorial y urbanística.

El compareciente declaraba en la escritura que la edificación era la existente con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, y que no se veía afectada por el proyecto de derribo en trámite que causó la anotación preventiva de incoación del expediente de disciplina urbanística que gravaba la finca, manteniendo ésta su situación de fuera de ordenación conforme a la Sentencia número 470/2022, de 10 de noviembre, de la Sala Tercera, Sección Quinta, del Tribunal Supremo.

Asimismo, manifestaba que no existía sobre la finca objeto de edificación ninguna otra anotación preventiva por incoación de expediente alguno de disciplina urbanística, que no tenía carácter demanial ni estaba afectada por servidumbre de uso público general. Se incorporaba certificación descriptiva de la vivienda que se declaraba, expedida por arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de les Illes Balears, donde constaba su terminación en fecha determinada –hacía más de 20 años– y su descripción coincidente con el título.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento: Previa calificación de la escritura de declaración de obra nueva otorgada por don M. B. ante el Notario de Santa Eulalia del Río Fernando Ramos Gil el 4 de enero de 2024, n.º 54/2024 de protocolo, –remitida telemáticamente y debidamente liquidada del Impuesto–, en unión de archivo informático, que ha motivado el asiento número 1142 del Diario 119.

Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido suspendida, con defectos subsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

En fecha 9 de febrero de 2023 consta registralmente sobre la finca registral número 25076 que es objeto de la declaración de ampliación de obra por antigüedad, anotación preventiva de incoación de expediente de disciplina urbanística número 2022/00007583, seguido en el Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell de Eivissa, por infracción consistente en la realización de actos edificatorios ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación territorial y urbanística.

Asimismo y según resulta de la propia escritura, existe un proyecto de derribos con visado 13/01659/23 del COAIB, tramitado ante el Ajuntament de Sant Josep de Sa Talaia con registro de entrada 2023-E-RE-12360.

Al no ser posible determinar a través de dicha anotación las edificaciones o construcciones afectadas por el expediente de disciplina urbanística y por el proyecto de derribo en trámite, de modo inequívocamente excluyente con respecto a las edificaciones ahora declaradas como ampliación, será preciso que se aclare por los organismos que correspondan si la ampliación y obra nueva ahora declarada se halla afectada o no por los citados expedientes de disciplina urbanística y de proyecto de derribo, ya que el objeto de la anotación preventiva practicada en fecha 9 de febrero de 2023 es precisamente asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, pudiendo resultar contradictoria con ese objeto la constatación registral de la ampliación de obra pretendida.

Base legal: Art. 56 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.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Peña Romero registrador/a de Registro Propiedad de Ibiza (Eivissa) 2 a día treinta y uno de enero del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. M. S. C., abogada, subapoderada de don V. M. S. P., abogado, en la representación que ostenta de don M. B., interpuso recurso el día 12 de marzo de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Hechos:

Primero. Que en fecha 4 de enero de 2024 se presenta escritura de declaración de obra nueva de ampliación de obra por antigüedad (...) de la Casa “(...)” con referencia catastral (...).

En relación con la citada vivienda, consta en el Registro anotación preventiva de fecha 9 de febrero de 2023 relativa a la incoación de un expediente de disciplina urbanística que recae sobre la finca registral número 25076 –que es objeto en parte de la presente declaración de ampliación de obra por antigüedad– y que deriva de un proyecto de derribo. Esto es, consta anotación preventiva en el Registro de incoación de expediente de disciplina urbanística que recae genéricamente sobre la finca registral indicada pero que, tal y como consta en la escritura que se pretende inscribir, las edificaciones que se pretenden inscribir son anteriores a la Ley 10/1990 de 23 de octubre de disciplina urbanística y no se ven afectadas por el proyecto de derribo en trámite, proyecto que causó la referida anotación preventiva que grava la finca.

Es decir, las posibles infracciones urbanísticas existentes con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de Disciplina Urbanística (Ley de Disciplina Urbanística) están prescritas, y dado que la vivienda junto con sus edificaciones anejas se encuentra en un Área de Protección Territorial que no se delimitaron hasta la publicación en el BOIB de fecha 10 de marzo de 1991, de la cartografía asociada a la Ley 1/1991 de Espacios Naturales y de Régimen Urbanístico de las áreas de especial de protección de las Islas Baleares, hasta esta fecha deben considerarse prescritas las obras ejecutadas sin licencia.

Además, junto a la escritura de declaración de obra nueva de ampliación de obra por antigüedad se aportan planos de la vivienda que se certifica en su estado final, es decir, una vez derribadas las edificaciones ilegales existentes según el Expediente de Disciplina Urbanística, y una ortofoto certificada donde se pueden identificar la totalidad de las edificaciones sobre las que las infracciones urbanísticas se encuentran prescritas.

Así pues, se está solicitando la inscripción de una obra nueva de ampliación de obra por antigüedad de la vivienda existente que se llevó a cabo hace más de 20 años.

De este modo, estas edificaciones existen con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre de disciplina urbanística y no se ven afectadas por el proyecto de derribo en trámite causante de la anotación preventiva de inicio del expediente, siendo el único existente.

Segundo. En fecha 31 de enero de 2024 el Registrador del Registro de la Propiedad de Ibiza n.º 2 declaró la calificación negativa de la inscripción en el Registro quedando ésta suspendida hasta que se aclarase por los organismos correspondientes si la ampliación y obra nueva se hallaba afectada o no por el expediente de disciplina urbanística y proyecto de derribo.

A los anteriores hechos resultan de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

Único. No resulta necesario la aclaración por parte del órgano competente para la inscripción en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva (ampliación de obra por antigüedad).

La suspensión de la inscripción acordada por el registrador del Registro de la Propiedad n.º 2 de Ibiza ante la inscripción de la Declaración de obra nueva de la Casa “(...)” con referencia catastral (...) es contraria a derecho, por lo que debe procederse a su inscripción en el Registro por los motivos que a continuación se consideran.

Nótese que, tal y como se ha adelantado en los hechos, la ampliación de la vivienda que pretende inscribirse se llevó a cabo hace más de 20 años, por lo que todas las posibles infracciones urbanísticas sobre las edificaciones se encuentran prescritas en virtud de lo establecido en el artículo 205 de Ley 12/2017, de 29 de diciembre, de urbanismo de las Illes Balears. Es por esto por lo que se hace especial mención en la escritura al hecho de que las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la referida Ley 10/1990 no se ven afectadas por el proyecto de derribo ni, en consecuencia, por el expediente de disciplina urbanística abierto. Estas edificaciones que pretenden inscribirse se mantienen en situación de fuera de ordenación.

En este sentido, procede destacar la Resolución de 13 de diciembre de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 8, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, que estableció:

“(…)”

Así, la citada resolución establece que, para la inscripción en el Registro no es necesario ni se trata de un requisito indispensable, 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.

También procede traer a colación la Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir una ampliación de obra nueva, que establece:

“(…)”

Lo expuesto lleva a considerar la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo conforme a la cual 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.

De manera que, si queda probado mediante la documental aportada junto con la escritura –porque recordemos que no es necesario pedir al Ayuntamiento certificado alguno– que las edificaciones que se pretenden inscribir no son objeto del proyecto de derribo ni tampoco del procedimiento de restauración de la legalidad porque cualquier posible infracción urbanística de estas obras ha prescrito, no es posible que el registrador solicite documentación emitida por la propia administración para probar esta cuestión.

Por su parte, la Resolución de 29 de junio de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 2, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de aumento de obra nueva (antigua) establece:

“(…)”

La DG tiene numerosas resoluciones donde deja claro que no es de aplicación a las obras viejas la legislación actual basándose en el artículo 28 del R.D.L. citado.

Así:

– La resolución de 16 de junio de 2020, habla expresamente de la inscripción por la vía del artículo 28.4 acreditando la antigüedad de más de 20 años por medio de certificación del arquitecto, confirmando la Dirección General la corrección de la escritura.”

También, en relación con el proyecto de derribo, procede destacar la Resolución de 4 de septiembre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa de la registradora de la propiedad de Zafra, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada, que determina:

“(…)”

Del mismo modo, cabe destacar la Resolución de 5 de marzo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Chipiona, por la que suspende la práctica de asientos solicitados por la presentación de una escritura de disolución y liquidación de herencia con declaración de obra nueva terminada, que establece:

“(…)”

Esto es, la doctrina establece que el acto administrativo que declare la situación de fuera de ordenación podrá –que no deberá– aportarse con posterioridad a la inscripción sin que sea preciso que el Ayuntamiento emita certificación previa a la inscripción.

Pues bien, para que pueda practicarse esta inscripción de obra nueva por antigüedad debe acreditarse que ya ha transcurrido el plazo de restauración desde la conclusión de las obras. Para ello, el artículo 28.4 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 (en adelante, Ley del Suelo) establece que:

4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de 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.

Existen, por tanto, cuatro vías para acreditar la fecha de terminación de la obra, presupuesto necesario para poder concluir que no procede adoptar las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, por haber transcurrido los plazos de prescripción y basta con justificarlo con alguna de estas cuatro.

Así pues, en el presente caso, al haberse aportado la certificación expedida por técnico competente, el acta notarial y una certificación catastral, debe admitirse el acceso al Registro de la Propiedad de esta escritura obra nueva, sin necesidad de un previo acto fiscalizador realizado por el Ayuntamiento, pues este tendrá conocimiento de la inscripción una vez realizada la inscripción.

Es decir, esta parte cumple escrupulosamente con los requisitos legales necesarios para que se inscriba esta obra nueva por antigüedad y, dicho con el máximo respeto, no puede venir el registrador a imponer condicionantes nuevos que imposibilitan la inscripción. Mi representado aportó junto con la escritura la documentación necesaria para inscribir y, por lo tanto, debe inscribirse.

Todo ello sin perjuicio de que, una vez inscrita la obra, el Registrador pueda dar cuenta al Ayuntamiento de la inscripción realizada (art.28.4.b del TRLS).

De todo lo expuesto se concluye que:

(i) Existe una anotación preventiva de fecha 9 de febrero de 2023 de incoación del expediente de disciplina urbanística que grava la finca.

(ii) Que la edificación declarada en virtud de la escritura de declaración de obra nueva (ampliación de obra por antigüedad) no se ve afectada por el proyecto de derribo

en trámite que causó el inicio del expediente y ello en virtud del informe técnico del arquitecto el Sr. Toni Marí aportado junto con la escritura.

(iii) Que la edificación que pretende inscribirse mantiene su situación de fuera de ordenación, pues fue construida hace muchos años y la posibilidad de iniciar cualquier expediente de disciplina urbanística sobre las mismas ha prescrito.

(iv) Que para la inscripción en el registro de la ampliación de la obra pretendida no resulta necesario previo acto fiscalizador del Ayuntamiento pues basta con los documentos aportados consistentes en la certificación expedida por técnico competente, el acta notarial y una certificación catastral.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28.4, 65 y 67 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; 52.c), 56 y 62 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 las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 25 de febrero y 29 de septiembre de 2021 y 29 de noviembre de 2023.

1. Se plantea en este recurso si procede la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva sobre una finca sobre la que existe construida e inscrita una vivienda, en la que el titular declara haber procedido hace más de 20 años a ampliar la vivienda existente, tras lo que describen nuevamente la total edificación resultante.

En el Registro de la Propiedad consta con fecha 9 de febrero de 2023 la anotación letra A, de incoación de expediente de disciplina urbanística, instada por el Departamento de Gestión del Territorio, Infraestructuras Viarias, Ordenación Turística y Lucha contra el Intrusismo del Consell de Eivissa, por presunta comisión de infracción urbanística consistente en la realización de actos edificatorios ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación territorial y urbanística.

El compareciente declara en la escritura que la edificación es la existente con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, y que no se ve afectada por el proyecto de derribo en trámite que causó la anotación preventiva de incoación del expediente de disciplina urbanística que grava la finca, manteniendo su situación de fuera de ordenación. Asimismo, manifiesta que no existe sobre la finca objeto de edificación ninguna otra anotación preventiva por incoación de expediente alguno de disciplina urbanística, que no tiene carácter demanial ni está afectada por servidumbre de uso público general. Se incorpora certificación descriptiva de la vivienda que se declara, expedida por arquitecto colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de les Illes Balears donde consta su terminación en fecha determinada –hace más de 20 años– y su descripción coincidente con el título. El técnico hace constar que el certificado se refiere a las edificaciones existentes con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, y que no se ven afectadas por el proyecto de derribo en trámite, manteniendo su situación de fuera de ordenación conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2022 que afirma que las obras de reforma no implican la pérdida de la caducidad de la acción de restauración ya ganada.

El registrador suspende la inscripción al no ser posible determinar a través de dicha anotación las edificaciones o construcciones afectadas por el expediente de disciplina

urbanística y por el proyecto de derribo en trámite, ya que el objeto de la anotación preventiva practicada es precisamente asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción, pudiendo resultar contradictoria con ese objeto la constatación registral de la ampliación de obra pretendida.

2. El artículo 28 de la Ley de Suelo regula en su apartado 4 la inscripción 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. La letra a) del precepto contempla que «el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción» lo que constituye un requisito necesario para que sea procedente la inscripción de la misma –cfr. artículo 52.c) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–.

En relación con la anotación del expediente de disciplina urbanística, el artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, señala que la Administración legalmente competente podrá acordarla con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieren con anterioridad a la infracción. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.

En la actualidad, la práctica de dicha anotación constituye una actuación obligada para la Administración conforme al artículo 65.2 de la Ley de Suelo estatal y la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de esta anotación preventiva dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente.

Conforme al vigente artículo 108.3 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa –añadido por la disposición adicional 3.4 de la Ley Orgánica 7/2015, de 21 de julio– y su interpretación jurisprudencial por la Sala de lo Contencioso-administrativo –cfr. la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 21 de enero de 2021–, la anotación preventiva del expediente de disciplina urbanística constituye una medida fundamental para dar a conocer a terceros la existencia de dicho procedimiento y por tanto para prevenir los eventuales perjuicios a terceros de buena fe.

Dicha anotación, como se ha señalado, tiene otra importante consecuencia como es el impedir la inscripción de edificaciones respecto de las cuales se alegue la prescripción o caducidad de las acciones de restablecimiento de legalidad urbanística, por cuanto la misma resulta incompatible con la pendencia del propio expediente de restauración de legalidad.

No obstante, como afirma el recurrente, el Tribunal Supremo, en su Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 10 de noviembre de 2022, en cuanto a los efectos del transcurso del plazo previsto en la normativa para el ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística sobre obras sin licencia o contrarias al planeamiento, llega a las siguientes conclusiones:

(i) tiene como efecto el impedir a la Administración la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, pero no otorga al propietario de las mismas otras facultades que las inherentes al mantenimiento de la situación creada (asimilable a la situación de fuera de ordenación), esto es, la de oponerse a cualquier intento de demolición de lo construido o de la privación del uso que de hecho está disfrutando, siempre que este uso no se oponga al permitido por el plan para la zona de que se trata;

(ii) sólo serán autorizables las pequeñas reparaciones que exigieren la higiene, el ornato, la conservación del inmueble y las obras tendentes al mantenimiento de las condiciones de seguridad, no resultando posibles obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de explotación.

(iii) la realización de obras no autorizables en edificios asimilados a la situación de fuera de ordenación supone un claro incumplimiento del régimen jurídico que se les otorga a estos y, evidentemente, la ilegalidad de las nuevas obras acometidas, que

resultarán perseguibles mediante las potestades de disciplina urbanística de las que gozan las Administraciones competentes; pero de ello no se puede deducir, con carácter directo y automático, la renuncia a la prescripción de los derechos obtenidos por los propietarios de las mismas y, en consecuencia, la pérdida de la caducidad ganada respecto a la posibilidad del ejercicio de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por lo que es posible diferenciar en una misma finca aquellas edificaciones cuya situación de asimilado a fuera de ordenación resulta de la prescripción o caducidad de la acción de restauración o legalidad, de aquellas edificaciones o ampliaciones no autorizadas respecto a las cuales no han transcurrido los plazos correspondientes, pues estas últimas resultarán perseguibles mediante las potestades de disciplina urbanística de las que gozan las Administraciones competentes y no serán inscribibles en el Registro de la Propiedad.

3. En el presente caso se trata de la declaración de ampliación de obra nueva sobre una finca sobre la que existe construida e inscrita una vivienda, en la que el titular declara haber procedido hace más de 20 años a ampliar la vivienda existente, tras lo que describen nuevamente la total edificación resultante.

En el Registro de la Propiedad consta anotación de incoación de expediente de disciplina urbanística por presunta comisión de infracción urbanística consistente en la realización de actos edificatorios ejecutados sin título habilitante y contrarios a la ordenación territorial y urbanística.

El compareciente declara, y lo certifica un técnico, que la edificación declarada es la existente con anterioridad a la aprobación de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de disciplina urbanística, y que no se ve afectada por el proyecto de derribo en trámite que causó la anotación preventiva de incoación del expediente de disciplina urbanística que grava la finca, manteniendo estas su situación de fuera de ordenación.

De esta forma, el objeto de este expediente consiste en determinar si resulta suficiente la afirmación realizada por un técnico en cuanto a que las edificaciones cuya declaración por antigüedad se pretende no se encuentran afectadas por el expediente de disciplina urbanística cuya pendencia consta registralmente en el folio abierto a la finca por anotación preventiva.

Ciertamente, atendiendo a la doctrina jurisprudencial citada, debe admitirse la posibilidad de diferenciar el régimen jurídico de las distintas edificaciones existentes sobre la finca, que podrán acceder al Registro, según los casos, por la vía del artículo 28.1, por la del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, o no ser inscritas por no reunir los requisitos necesarios.

De igual modo, aun constando en el folio la anotación de expediente de disciplina urbanística sobre determinadas edificaciones debe aceptarse la posibilidad de inscribir aquellas respecto a las que se acredite que no resultan afectadas por el mismo y en las que concurren los requisitos necesarios para su inscripción.

Sin embargo, tal acreditación no puede basarse en una certificación técnica, sino que como resulta del artículo 62 del Real Decreto 1093/1997, debe resultar de certificación administrativa del acuerdo en el que se ordene la cancelación o aclaración, o solicitud del titular registral de cualquier derecho sobre la finca anotada a la que se acompañe dicha certificación.

Solo con esta forma de acreditación podrá matizarse la medida preventiva que consta en el folio abierto a la finca y permitirá dar a conocer a terceros las concretas edificaciones a las que afecta, en línea con el espíritu de la Ley de fomentar la publicidad registral de los distintos condicionantes urbanísticos afectantes a la finca.

En el presente caso, como afirma el registrador, no resulta acreditado mediante resolución administrativa que las concretas edificaciones cuyo acceso registral se pretende no resultan afectadas por el expediente de disciplina que consta registralmente, por lo que debe confirmarse el defecto expresado.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 17 de mayo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.