

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**4431** *Resolución de 11 de marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Gandía n.º 1, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Gandía número 1, doña María Emilia Adán García, por la que suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Gandía, don Gonzalo Cano Mora, el día 18 de octubre de 2007, número 2.456 de protocolo, los cónyuges don J. M. S. y doña A. B. G., declaran que en cierta finca rústica de su propiedad, registral número 30.839, existe desde el año 1972 una edificación diseminada, de la que formalizan en dicho acto declaración de obra, que describen como «Urbana.–Vivienda diseminada, sita en término de Gandía (Valencia), Partida de Marchuquera, baja número 58, con una superficie construida de ciento ochenta y cuatro metros cuadrados... Linda: por sus cuatro puntos cardinales con terreno de la finca sobre la que está ubicada». Dicha escritura es rectificadora por otra posterior autorizada por el mismo notario, don Gonzalo Cano Mora, de 29 de enero de 2013 en la que se hace constar que en la escritura rectificadora se incorporó, por error, la referencia catastral que corresponde a la parcela 208 también de los comparecientes y no a la parcela 173 del polígono 2, que es la correcta, y que igualmente se omitió incorporar la referencia catastral de la edificación.

Se incorporan a la escritura las certificaciones catastrales correspondientes a ambas parcelas, así como certificación expedida el 31 de enero de 2012 por el secretario general del Ayuntamiento de Gandía en la que se hace constar en relación con la edificación declarada que: «Se trata de una edificación situada en la parcela 173 del polígono 2 de Gandía calificado por el Plan General como suelo no urbanizable protegido agrícola. La parcela no tiene carácter demanial, ni se encuentra afectado por servidumbre de uso público general. Según datos catastrales, tiene una antigüedad aproximada de 40 años y está conformada por dos plantas. No consta que se encuentre iniciado ningún expediente de protección de la legalidad urbanística ni ningún otro procedimiento que implique su demolición. No consta que exista expediente que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas. Su situación urbanística es de fuera de ordenación».

##### II

La citada escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Gandía número 1 el día 27 de agosto de 2013, asiento 5 del Diario 140, retirada el 30 de agosto, devuelta el 30 de octubre siguiente, y calificada negativamente el día 20 de noviembre de 2013, reiterando una anterior de 30 de mayo de 2013, en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Gandía 1 Notificación de defecto En relación al documento de fecha 18 de octubre de 2007, del notario de Gandía Gonzalo Cano Mora, protocolo/expediente 2456/2007. Asiento 5 del Diario 140, he acordado su calificación desfavorable por lo siguiente: Hechos: No se han subsanado todos los defectos apuntados en la nota de calificación de fecha 30 de mayo de 2013. Subsiste el defecto allí referido. No procede

nueva prórroga del asiento. Este/os defecto/s tiene/n el carácter subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. Contra esta calificación (...) En Gandía, a 20 de noviembre de 2013 La registradora (firma ilegible y sello del Registro) Fdo: María Emilia Adán García». La previa calificación que reitera la anterior fue emitida el 30 de mayo de 2013, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «(...) Hechos: Se solicita la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva antigua sobre suelo no urbanizable protegido agrícola. Se suspende la inscripción por los siguientes defectos subsanables: 1. No acreditarse la fecha a partir de la cual se consideró protegido el suelo sobre el que se asienta la edificación. Esta circunstancia es básica para determinar si el declarante puede o no obtener la inscripción de su inmueble en el Registro de la Propiedad, ya que la acción es imprescriptible en suelo no urbanizable protegido. 2. Se afirma que se acredita la descripción y antigüedad de la obra nueva por medio de certificación catastral, sin que tal extremo haya sido acreditado por lo que no consta que la declaración de la obra sea concordante con la certificación catastral, ni se dictamina la antigüedad, aunque del certificado del Ayuntamiento resulta una antigüedad de 40 años, por remisión a los datos catastrales. Deberá procederse a aportar certificación catastral o de técnico competente. Fundamentos de Derecho: El artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con: En cuanto al primer defecto conforme a la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Ley Urbanística Valenciana, en su artículo 224 relativo a las obras terminadas sin licencia o sin ajuste a sus determinaciones establece respecto del plazo de prescripción lo siguiente: «El plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural Valenciano: o sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a los cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado». El artículo 52 del RD 1093/97, de 4 de julio, permite la inscripción de las obras nuevas correspondientes a edificaciones terminadas siempre que se acredite, entre otras cosas, la fecha de la terminación de la obra, y 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. Este precepto ha de ser reinterpretado conforme a lo establecido en el artículo 20 del RDLeg 2/2008, de 20 de junio, tras la nueva redacción dada al mismo por el RDL 8/2001, de 1 de julio. En dicho artículo se establece:«...». 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 registrará por el siguiente procedimiento:«...». La acción de restablecimiento de la legalidad urbanística es una potestad pública y las potestades públicas son imprescriptibles, aunque el legislador puede establecer límites señalando unos plazos de ejercicio, como es este caso, donde se establece que sólo se podrá ejercitar durante cuatro años, salvo los casos antes indicados, zonas verdes, viales, suelo no urbanizable protegido... Aunque haya prescrito la infracción urbanística no tiene por qué haber prescrito la potestad para el restablecimiento de la legalidad urbanística, y uno de los motivos por el que se establece un plazo para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de la legalidad, es la confusión que existe entre la prescripción de las sanciones e infracciones y el restablecimiento de la legalidad. La potestad sancionadora y la potestad de restablecimiento de la legalidad son potestades independientes, lo que se establece con carácter general en el artículo 130.2 de la Ley 30/92. Esta confusión también existía en el art. 52 del RD 1093/97, el cual habla de «prescripción de la infracción» cuando en realidad se refiere a la prescripción de la potestad de restablecimiento, defecto que ha sido corregido por el RDL 8/2011, de 1 de julio. En consecuencia, para poder inscribir las declaraciones de obras nuevas correspondientes a edificaciones terminadas en suelo no

urbanizable, debe acreditarse que han transcurrido los plazos de prescripción de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, y tal y como se ha indicado anteriormente, en el caso del suelo no urbanizable protegido. Dichas medidas de restablecimiento son imprescriptibles, por lo que las construcciones privadas que se hubiesen realizado en dicho suelo protegido serán imprescriptibles. En consecuencia, no podrán inscribirse, salvo que a la fecha en la que se hubiese declarado la protección de dicho suelo ya se hubiese completado el plazo de prescripción vigente, en cuyo caso, el titular tendría derecho a que se le respete, como mínimo, con el régimen jurídico vigente aplicable al suelo al tiempo de cumplirse la prescripción. En este sentido las sentencias del Juzgado de Primera Instancia número 23 de Valencia en el juicio verbal 1845/10, de 12 de abril de 2011, ratificado por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Valencia de 21 de octubre de 2011, tras citar los artículos 52 del RD 1993/1997 de 4 de julio, y el 224 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat Valenciana, Urbanística Valenciana, señaló respecto a las manifestaciones de la parte actora relativas a que no consta que su parcela se encuentre en alguno de los casos previstos en el art. 224.4 y a que dicho precepto sólo puede aplicarse a construcciones realizadas a partir del 1 de febrero de 2006 –fecha de entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana–, y ello porque respecto de lo primero, si el art. 52 exige la acreditación del transcurso del plazo para la prescripción, será necesario que a la vista del párrafo cuarto del art. 224, por el interesado se demuestre la posibilidad de esa prescripción, lo que implique informe sobre la naturaleza del terreno sobre el que se ha ejecutado la ampliación de obra nueva. Y respecto de lo segundo, el hecho de que la Ley entrara en vigor al mes de su publicación en modo alguno significa que las construcciones ejecutadas con anterioridad queden excluidas de su ámbito de aplicación, como lo demuestra la jurisprudencia recaída al respecto en la jurisdicción contencioso-administrativa. Por su parte la sentencia de la Audiencia Provincial Por su parte E. N. señala que «de no haberse completado el plazo de prescripción queda sometido al nuevo régimen jurídico en lo que pueda beneficiarle o perjudicarle, aplicando el criterio del punto anterior. Si construyó ilegalmente en suelo rústico y se declara de especial protección, la administración no tendrá límite de plazo para el ejercicio de la potestad de restablecimiento de legalidad.» –En cuanto al segundo defecto de conformidad con el art. 52 del RD 1093/97: «Podrán inscribirse por el registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: a) Que se pruebe 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. b) 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. c) 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.» En cuanto a la fecha de terminación de la obra debe ser acreditada por quien solicita la inscripción como titular de la obra nueva como dice la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo Sección 1.ª del TSJVV de fecha 12 de mayo de 2010: «La expresión»... desde la total terminación de las obras realizadas», la Jurisprudencia lo ha entendido desde que las obras estén terminadas por no necesitar ningún acto de ejecución material, con independencia del certificado final de obras o cédula de habitabilidad, la prueba de la terminación corresponde al que manifiesta que la obra está terminada, ello a pesar de la dicción del art. 32 del reglamento de disciplina urbanística que exigía el certificado final de obra o cédula de habitabilidad.» Y la de 9 abril de 2010 que dice: «dado que no obra en el expediente informe previo de los servicios técnicos municipales en este sentido deberemos atender al criterio de que el plazo empieza a contarse desde la total terminación de las obras que resulta de la prueba practicada, y sin necesidad de acudir a las reglas generales de la carga de la prueba, elaboradas por inducción sobre la base de lo dispuesto en el art. 1214 CC, será de destacar que la carga de la prueba en el supuesto litigioso la soporta no la Administración sino el administrado que voluntariamente se ha colocado en una situación de clandestinidad en la realización de unas obras sin licencia, y

que por tanto, ha creado la dificultad para el conocimiento del «dies a quo» y el principio de la buena fe, plenamente operante en el campo procesal, art. 11.1 LOPJ, impide que el que crea una situación de ilegalidad pueda obtener ventaja de las dificultades probatorias originadas por esa ilegalidad.» Este/os defecto/s tiene/n el carácter subsanable. No se toma anotación preventiva de suspensión por no haber sido solicitada. El asiento de presentación queda prorrogado por sesenta días contados desde la fecha la última notificación practicada al presentante y al autorizante, en el modo establecido los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Contra esta (...) En Gandía, a 30 de mayo de 2013. La registradora (firma ilegible y sello del Registro), fdo.: María Emilia Adán García».

### III

La anterior calificación fue recurrida por el notario autorizante de la escritura calificada, don Gonzalo Cano Mora, mediante escrito fechado el 20 de diciembre de 2013, que fue presentado en el Registro de la Propiedad de Gandía número 1 en la misma fecha, en el que se formulan las siguientes alegaciones: «Hechos. El 18 de octubre de 2007, bajo número 2456 autoricé escritura de declaración de obra nueva terminada por antigüedad, otorgada por los cónyuges J. M. S. y Doña A. B. G. (...) A continuación el mismo día, bajo número siguiente de protocolo donaron a Don J. I. M. B. Este último formalizó un préstamo hipotecario con Caixa de Ontinyent el 14 de noviembre de 2007 sobre la finca adquirida por donación, en virtud de escritura por mí autorizada el 14 de noviembre de 2007. La escritura de obra nueva ha sido calificada negativamente seis veces, impidiendo la inscripción de los documentos posteriores. Algunos defectos ocasionados con razón de incorporar una certificación catastral descriptiva y gráfica errónea se subsanaron, mediante escritura de rectificación por mí autorizada el 29 de Enero de 2013, número 126 de protocolo (...). En dicha rectificación se incorporaba certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela rústica correspondiente a la finca registral. Asimismo se incorporaba a la misma, certificación catastral de finca urbana, diciendo que se acreditaría con posterioridad que esa referencia de urbana se refiere a una construcción sita en la parcela rústica cuya certificación catastral se había incorporado. En la certificación de urbana consta una antigüedad del año 1972, se hace constar en la escritura que es anterior a la fecha de entrada en vigor de la Ley Urbanística Valenciana que estableció la imprescriptibilidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística en suelos no urbanizables de especial protección. Además al haberse autorizado la rectificación con posterioridad a la penúltima reforma del artículo 20.4 de la Ley del Suelo, era necesario en ese momento acompañar el certificado municipal que se exigía entonces sobre la situación o no de fuera de ordenación; y se dice en la escritura que se acompañaría a esa copia. Requisito del que la última reforma de dicho artículo exige al otorgante estableciendo que el Registrador lo comunique al Ayuntamiento correspondiente. Se vuelve a presentar la escritura de obra nueva, junto con la escritura de rectificación acompañada de dos certificados del Secretario del Ayuntamiento de Gandía que se testimonian en el presente recurso. En uno de ellos el Secretario certifica que en una parcela rústica con referencia catastral coincidente con la que consta en el título, hay una edificación con referencia catastral coincidente con la que consta en el título; acompañando además ortofotografía con ubicación de la parcela coincidente con el plano que consta en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura de rectificación. En la segunda certificación, acredita la naturaleza de suelo no urbanizable protegido agrícola; que no tiene carácter demanial, ni afectado por servidumbres de uso público, que tiene una antigüedad aproximada de 40 años; que no tiene incoado expediente de infracción urbanística ni de procedimiento que implique su demolición; que no tiene expediente objeto de apremio administrativo; y que su situación es de fuera de ordenación. A lo que el recurso interesa, la primera calificación (de 15/02/2013) tras la presentación de la rectificación, plantea un único defecto exigiendo para la inscripción certificado municipal que acredite que la construcción se realizó con anterioridad a la fecha de protección del suelo, ya que en todo caso no cabe la prescripción. En mayo de 2013 hay otra calificación donde además del defecto anterior, se señala que en el título

«se acredita la antigüedad y descripción de la obra por medio de certificación catastral, sin que tal extremo haya sido acreditado por lo que no consta que la declaración de obra sea concordante con la certificación catastral, ni se dictamina la antigüedad aunque del certificado del Ayuntamiento resulta una antigüedad de 40 años por remisión a los datos catastrales. Deberá procederse a aportar certificación catastral o de técnico competente». El 20 de Noviembre de 2013 se produce la última calificación manifestando que subsiste el defecto de la de mayo. Fundamentos de Derecho Primero.—En cuanto al defecto consistente en exigir certificado municipal que acredite que la construcción es anterior a la fecha de protección del suelo: La DGRN se ha pronunciado en repetidas ocasiones que lo fundamental a efectos civiles y registrales es la prescripción de la infracción administrativa y no de las posibles medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Y si bien la mayoría se refieren a procedimientos en Andalucía, la última de 5 de noviembre de 2013 (BOE 12 de Diciembre) se refiere a un supuesto en la Comunidad Valenciana. De la misma resulta que a efectos de inscripción el Registrador debe sólo comprobar que hayan transcurrido los plazos de prescripción de la infracción, independientemente de que la obra pueda ser o no demolida de conformidad con las normas urbanísticas. En el supuesto de hecho de este expediente la Registradora exige un documento administrativo no contemplado en ninguna norma (certificación municipal que acredite la fecha de construcción anterior a la fecha de protección del suelo). Sin perjuicio de que en este caso concreto el Ayuntamiento haya certificado de acuerdo con los datos catastrales en los que se basa la declaración de obra, que la edificación tiene más de cuarenta años, y también ha certificado que no hay procedimiento abierto a causa de la edificación, por lo que habida cuenta de la fecha de construcción de la misma habría prescrito la posible infracción. De acuerdo con la información catastral es del año 1972, por lo tanto anterior a la fecha de la Ley del Suelo de 1975 que fue la primera que empezó a hablar de imprescriptibilidad de acciones contra edificaciones en zonas verdes. En conclusión: Se ha acreditado la prescripción de cualquier posible infracción administrativa. E incluso no siendo necesario para la inscripción conforme a la Resolución citada, en este caso se ha acreditado que la construcción es anterior a cualquier norma que planteara la imprescriptibilidad de las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, no constando ninguna clase de expediente administrativo a consecuencia de la edificación según el certificado municipal. Segundo.—En cuanto al defecto consistente en que deberá aportarse certificación catastral o de técnico competente para acreditar antigüedad y descripción. En la escritura de rectificación se incorporó la certificación catastral de rústica y la de urbana. La de rústica es descriptiva y gráfica, y la de urbana no contiene información gráfica por no tenerla el Catastro independizada en plano en ese momento. Los metros construidos y las plantas en que se dividen, además de la antigüedad constan de la certificación de urbana, que son coincidentes con los de la escritura, que se basa en ellos para declarar la obra. Por otro lado la certificación municipal acredita que los datos de la parcela urbana correspondiente a esa referencia, se refieren a la edificación existente en la parcela rústica cuya certificación catastral se incorporó en la escritura de rectificación, acompañando además el certificado municipal plano de la misma coincidente con la parcela rústica. Además el Ayuntamiento en el otro certificado vuelve a certificar los datos de la edificación existente en la parcela 173 del polígono 2 de Gandía, que es la que había identificado en el certificado anterior. Conclusión: La Registradora exige certificado catastral o de técnico competente, constando en la escritura de rectificación los dos certificados catastrales (de rústica y urbana) y habiéndose acompañado certificados municipales que acreditan que la edificación con referencia de urbana está en la parcela con referencia de rústica».

#### IV

Manteniéndose la registradora en su calificación en cuanto al primer defecto, estimando subsanado el segundo, remitió a esta Dirección General, con fecha 27 de diciembre de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 148.1.3.<sup>a</sup>, 149.1.1.<sup>a</sup> y 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; 17.2, 20 y 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 45, 52 y siguientes y 78 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; 24 y 25.2 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; 224 y 225 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 16 y 17 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable; 130.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 60, 61 y 188 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; 25, 26, 27 y 29, disposición adicional décima y disposición transitoria sexta de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; los artículos 137, 242 a 256 y 307 y disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; los artículos 525 a 533 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística; la Sentencia número 596/2011, de 21 octubre, de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Sexta; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 11, 12 y 14 de abril, 4 de mayo, 7 y 14 de junio, 12 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2011, 17 de enero, 1, 2 y 5 de marzo, 8 y 24 de mayo, 18 (2<sup>a</sup>) y 29 (2<sup>a</sup>) de octubre, 12 de noviembre (2<sup>a</sup>) y 3 de diciembre de 2012 (1<sup>a</sup>) y 25 de febrero, 4 de marzo, 15 (2<sup>a</sup>) de abril, 6 de mayo y 5 de noviembre de 2013.

1. Con carácter previo a entrar en las cuestiones de fondo que el presente recurso plantea, es preciso recordar, dados los reproches que realiza el escrito de recurso, que el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación (por todas, Resoluciones de 13 de marzo y 8 de mayo de 2012).

2. En el presente expediente se debate como única cuestión de fondo (dado que la registradora a la vista de la subsanación aportada sólo mantiene el primer defecto en su informe preceptivo) si es o no posible inscribir una escritura de declaración de obra antigua sobre una finca rústica en la que concurren las siguientes circunstancias:

a) Figura incorporada a la escritura una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca rústica sobre la que se declara la edificación con una superficie de 1.248 metros cuadrados, una segunda certificación catastral relativa a la edificación declarada, descrita como urbana de uso residencial, con una superficie de 184 metros cuadrados y en la que se señala como año de la construcción 1972. La vinculación entre ambas fincas, acreditando que la segunda se ubica en la primera, aparece acreditada por una certificación del secretario general del Ayuntamiento de Gandía, a través de las respectivas referencias catastrales.

b) Se une igualmente a la escritura otra certificación del secretario general del Ayuntamiento en la que se hacen constar en relación con la edificación declarada, entre otros, los siguientes extremos: «Se trata de una edificación situada en la parcela 173 del polígono 2 de Gandía calificado por el Plan General como suelo no urbanizable protegido agrícola. La parcela no tiene carácter demanial, ni se encuentra afectado por servidumbre de uso público general. Según datos catastrales, tiene una antigüedad aproximada de 40

años y está conformada por dos plantas. No consta que se encuentre iniciado ningún expediente de protección de la legalidad urbanística ni ningún otro procedimiento que implique su demolición. No consta que exista expediente que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de sanciones impuestas».

La registradora suspende la inscripción por no acreditarse la fecha a partir de la cual se consideró protegido el suelo sobre el que se asienta la edificación, circunstancia que considera básica puesto que, conforme a la legislación autonómica valenciana, la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística es imprescriptible en relación con el suelo no urbanizable protegido, por lo que no pueden inscribirse al amparo del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo las construcciones realizadas sobre dicho tipo de suelo, salvo que a la fecha en que se hubiese declarado la protección del mismo ya se hubiese completado el plazo de prescripción vigente en dicho momento, en cuyo caso el titular tendría derecho a que se le respete el régimen jurídico vigente aplicable al suelo al tiempo de cumplirse la prescripción.

El notario recurrente, por el contrario, entiende que ninguna norma exige la aportación de un certificado que acredite la fecha de declaración de suelo protegido, que la legislación no exige acreditar la prescripción de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística y que, en todo caso, la fecha de la construcción (1972) es anterior a la Ley del Suelo de 1975 que fue la primera en declarar la imprescriptibilidad de acciones contra edificaciones en zonas verdes.

Por tanto, la cuestión que se debate es si ha de acreditarse la fecha en que se declaró el carácter protegido de la parcela sobre la que se asienta la edificación, así como si dicho régimen de protección determina o no la imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística impidiendo la inscripción registral de la escritura calificada.

3. Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre de 2012 (2ª), 3 de diciembre de 2012 (1ª) y 15 de abril de 2013 (2ª), «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. artículo 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 Valencia) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas 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). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley del Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia

exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (art. 149.1.8 de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.<sup>a</sup> 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)».

Esta Dirección General, dentro del ejercicio de sus competencias, en las Resoluciones citadas en los «Vistos», ha fijado su criterio de interpretación respecto del artículo 20.4.b) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de enero, en relación con la legislación urbanística de distintas Comunidades Autónomas, si bien en el presente caso concurre la importante particularidad de que ha quedado acreditado en el expediente, a través de la documentación que fue objeto de calificación (en concreto a través de certificación municipal unida a la escritura de rectificación), que la finca sobre la que se asienta la edificación declarada tiene carácter de suelo no urbanizable protegido, a diferencia de otros supuestos analizados por este Centro Directivo en que dicha condición no había quedado probada (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2013), o bien habiendo quedado acreditada tal calificación urbanística sin embargo la sanción impuesta en el correspondiente procedimiento de disciplina urbanística, ya satisfecha, fue de carácter estrictamente pecuniario sin que procediera medida alguna de restablecimiento que implicase la demolición de la edificación declarada (cfr. Resolución de 8 de mayo de 2012). Procede, por tanto, que esta Dirección se pronuncie ahora sobre este nuevo supuesto de hecho, es decir, si solicitada la inscripción de una obra nueva de edificación antigua, ubicada sobre una parcela de suelo no urbanizable y de especial protección, al amparo del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, pueden entenderse cumplidos los requisitos previstos en el citado precepto y, en particular, si puede entenderse que concurre el requisito de que en relación a la edificación de que se trata no procede ya la adopción de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

4. La registradora invoca en su calificación el artículo 224 de la Ley Urbanística valenciana, conforme al cual «1. Siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de prescripción empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate»; y en el número 4 del mismo artículo se recoge la siguiente excepción: «El plazo de cuatro años establecido en el apartado primero no será de aplicación a las actuaciones que se hubiesen ejecutado sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio público o estén incluidos en el Inventario General del Patrimonio Cultural valenciano, o sobre suelo no urbanizable protegido, respecto a las cuales no existirá plazo de prescripción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado».

Por tanto, lo que se establece en este precepto es la imprescriptibilidad de la acción dirigida a la restauración de la legalidad urbanística y reparación de la realidad física al estado anterior a la realización del acto de edificación o uso del suelo infractor en los supuestos concretos citados, y entre ellos cuando el suelo afectado sea «no urbanizable protegido». El procedimiento a que da lugar esta acción, el procedimiento de protección de la legalidad urbanística, aunque están relacionados, es distinto del procedimiento sancionador que puede instarse con motivo de la infracción o ilícito urbanístico que da causa también a aquél. En concreto, el expediente de restauración de la legalidad concluirá mediante resolución en la que se ordenará, tratándose de obras de edificación, como medida de restauración, la demolición de las edificaciones realizadas ilegalmente (artículo 225 número 1.a) de la Ley de Urbanismo de Valencia). En caso de incumplimiento

por parte del interesado de la orden de restauración de la legalidad, y tras la imposición de las correspondientes multas coercitivas, la Administración procederá a la ejecución subsidiaria a costa del interesado o a la ejecución forzosa mediante cualesquiera otros medios previstos en el ordenamiento jurídico (artículo 228.1 de la citada Ley); y todo ello sin perjuicio de la imposición de sanciones que procedan y de las facultades que correspondan a las autoridades competentes, en virtud del régimen específico de autorización o concesión a que estén sometidos determinados actos de edificación o uso del suelo (artículo 229 de la misma Ley).

La posible concurrencia de distintos procedimientos urbanísticos en relación con unos mismos actos de edificación o uso del suelo requiere normas que arbitren la coordinación entre los mismos, función que cumple el artículo 538, del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística, consagrado a fijar las reglas de coordinación del procedimiento sancionador con el de protección de la legalidad urbanística, distinguiendo con claridad entre los supuestos de infracciones urbanísticas que no consistan en la ejecución de actos de edificación o uso del suelo respecto de los que proceda su restauración, en cuyo caso el procedimiento sancionador podrá iniciarse con independencia del de protección de la legalidad, y aquellos otros que consistan en actos de edificación o uso respecto de los que sí proceda su restauración, en cuyo caso se fijan distintas reglas, en función de que el requerimiento de legalización previo termine con la autorización del acto de uso, edificación o transformación, o bien de paso al inicio del procedimiento de restauración de la legalidad, aplazándose el procedimiento sancionador a la previa conclusión del de restauración, a fin de graduar la sanción en función del cumplimiento o incumplimiento por el interesado de la orden de restauración de la realidad alterada.

5. La aclaración sobre la distinción anterior (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».

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 Ley 24/2001 (cfr. Resoluciones de 24 de marzo y 2 de mayo de 2011).

6. 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.

7. Este planteamiento legal y doctrinal es congruente con la admisión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (o situación a ella asimilada), que consagró expresamente el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de junio, al modificar la redacción del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo. Explica esta reforma su Exposición de Motivos señalando que «se permite el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», lo que a «sensu contrario» excluye aquellas otras obras o edificaciones respecto de las cuales la acción de demolición siga viva. De esta manera, concluye la Exposición de Motivos, «se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica».

Por lo tanto, como ha declarado esta Dirección General (vid. por todas, Resolución de 6 de mayo de 2013), se mantiene la idea recogida en los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es decir, la posibilidad de inscribir edificaciones consolidadas por su antigüedad sin necesidad de un previo acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad. El número 4 del artículo 20 de la Ley del Suelo da rango de Ley de ámbito estatal a la regulación procedente del citado Real Decreto 1093/1997, reforzando a través de la letra b) la publicidad registral de la situación de fuera de ordenación o asimilado en que se pueda encontrar la edificación. De esta regulación no puede derivarse como consecuencia que la totalidad de las edificaciones u obras antiguas estén fuera de ordenación, ya que las obras antiguas pueden estar tanto dentro como fuera de ordenación, total o parcialmente. Así la Resolución de 17 de enero de 2012 indicaba que pueden encontrarse en tres diferentes situaciones: 1) aquellas que siendo lícitas, por no contravenir inicial ni posteriormente la ordenación urbanística, no están fuera de ordenación, pueden acceder al Registro de esta forma indirecta, sin que se exprese que están fuera de ordenación; 2) otras, que siendo inicialmente ilícitas no son demolidas, una vez transcurrido el plazo de ejercicio de la acción de disciplina, sin quedar incluidas de manera expresa en la categoría de obras fuera de ordenación (porque la Ley autonómica no las declara en tal estado), quedando genéricamente sujetas, según la jurisprudencia existente, a un régimen análogo al de fuera de ordenación; y 3) las que siendo igualmente ilícitas, la Ley las incluye en alguna categoría expresa de «fuera de ordenación».

Por tanto, lo que exige el artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, como presupuesto objetivo para su aplicación, tal y como afirmó la Resolución de esta Dirección General de 8 de mayo de 2012, es «que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido». No debe olvidarse, como recordó la misma Resolución, que el restablecimiento o restauración del orden urbanístico perturbado puede tener lugar, tratándose de edificaciones que no resulten contrarias al planeamiento, a través de su legalización (vid. artículo 249.1 del derogado Texto Refundido de la Ley de Suelo de 1992, y 223, 224 y concordantes de la Ley urbanística valenciana). Esta precisión es importante a fin de delimitar correctamente el ámbito de aplicación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo que, como se ha dicho, sólo exige para su aplicación que se haya producido la prescripción de las acciones de disciplina cuyo ejercicio pudiera provocar la demolición de la edificación declarada, y no de aquellas otras que, dando lugar a la imposición de una sanción, no impliquen el derribo de lo construido (cfr. Resolución de 8 de mayo de 2012). En este sentido se debe entender matizada la Resolución de 5 de noviembre de 2013, que por lo demás no es aplicable al presente supuesto en el que estamos ante una parcela calificada por el planeamiento urbanístico como suelo no urbanizable protegido, habiendo quedado así acreditado mediante certificación municipal incorporada a la escritura.

Cosa distinta de ello es que, a falta de constancia de datos en el Registro y en la documentación presentada de los que pueda derivarse o deducirse que se esté en el caso concreto en presencia de un supuesto de obra o edificación sujeto a un régimen legal de imprescriptibilidad de las correspondientes acciones de protección de la legalidad urbanística, deba mantenerse el criterio, reiteradamente sostenido por este Centro Directivo, de que lo que se ha de probar para obtener la inscripción, por la vía ahora examinada, de las declaraciones de obras antiguas es la fecha de la antigüedad de la obra, con antigüedad superior al plazo establecido por la legislación para la prescripción de la acción de disciplina urbanística, pero no necesariamente la efectiva extinción, por prescripción, del derecho de la Administración para la adopción de tales medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (vid. Resoluciones de 12 de noviembre y 11 de diciembre de 2012), sin necesidad por tanto de exigir una compleja prueba de hechos negativos, pero sin perjuicio de que si dicha prueba obra en el Registro o en la documentación presentada el registrador la tome en cuenta en su calificación.

Criterio de actuación que impone también un deber de diligencia a la Administración actuante para llevar al Registro, solicitando la correspondiente anotación preventiva, el eventual procedimiento de disciplina urbanística, en caso de que resulte procedente. Deber de diligencia que se ha reforzado, primero a través de la reforma operada por el Real Decreto-Ley 8/2011, y después por la nueva modificación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo, operada por el apartado 12 de la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, conforme a la cual cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación de declaración de fuera de ordenación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información de la inscripción practicada por el registrador, «estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario», añadiendo que «la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal 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. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

8. Por tanto, el registrador habrá de calificar la posible imprescriptibilidad de la acción de restauración de la realidad física alterada, con posible demolición de lo edificado, por lo que resulte del Registro y del documento calificado. En el primer caso – dada la falta de constancia, con carácter general, del planeamiento urbanístico en el Registro– bien a través de la anotación preventiva de la correspondiente incoación de expediente sobre disciplina o restauración de la legalidad urbanística (vid. artículo 51 número 1.c de la Ley de Suelo de 2008), bien a través de la constancia registral de la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca. En el presente caso no consta en el folio de la finca el carácter de suelo no urbanizable protegido de la parcela sobre la que se declara la edificación. Sin embargo, es la propia certificación municipal incorporada a la escritura la que expresamente acredita que la citada parcela está «calificado por el Plan General como suelo no urbanizable protegido agrícola», dato que obviamente el registrador puede y debe tomar en consideración en su calificación, y que puesto en relación con el mandato normativo del artículo 224 nº 4 de la Ley Urbanística valenciana y su declaración de imprescriptibilidad de las acciones de «restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes», llevan a la lógica conclusión de que no se cumple la premisa objetiva de aplicación del artículo 20 número 4 de la Ley de Suelo en cuanto a que se trate de «construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», norma que, por tanto, al no ser aplicable no daría cobertura a una solicitud de inscripción en un supuesto como el presente.

9. Alega, no obstante, el recurrente que en el presente caso la fecha de la construcción (1972) es anterior a la Ley Urbanística valenciana de 2005 que estableció la imprescriptibilidad de las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística en suelos no urbanizables de especial protección, e incluso anterior a la Ley de Suelo de 1975 que fue la primera que impuso la imprescriptibilidad de las acciones contra edificaciones en zonas verdes.

En relación con la eficacia temporal de las normas en esta materia, hay que recordar que, como tiene declarado este Centro Directivo, en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Son en consecuencia 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, Texto Refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Siendo ello así y estando vigente el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, en el momento del otorgamiento de la escritura calificada (atendiendo en este caso a la de rectificación que complementa la rectificadora), dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada (vid. Resolución de 17 de enero de 2012). Incluso tratándose de actas o 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 (vid. Resolución de 1 de marzo de 2012).

Ahora bien, este criterio no llega al punto de traducirse en un régimen de aplicación retroactiva de las normas materiales o sustantivas que regulan los requisitos de legalidad de la actividad edificatoria, como pueden ser las relativas a las licencias necesarias o las afectantes al régimen de prescripción de las acciones de restauración de la realidad física (cfr. Resolución de 6 de mayo de 2013), ámbito en el que rige el principio general de irretroactividad de las normas sancionadoras o restrictivas de derechos. Como declaró la citada Resolución, el derecho transitorio en esta materia «determina la prohibición de aplicación retroactiva de aquella regla de legalidad material, dada su condición de norma sancionadora o restrictiva de derechos (cfr. art. 9, apartado 3, de la Constitución, y disposición transitoria tercera del Código Civil); con exclusión, por ello, de cualquier aplicación limitadamente retroactiva del precepto, tan solo posible en el caso de las normas procesales o adjetivas (incluidas las de carácter registral), respecto de los hechos materiales realizados antes de la entrada en vigor de la ley nueva».

Ahora bien, según la interpretación de los Tribunales, la irretroactividad proscrita en esta materia no es la de grado atenuado que permite la aplicación de la nueva ley a efectos futuros de situaciones nacidas con anterioridad. Y en este sentido no es correcta la afirmación del recurrente de que el artículo 224 de la Ley Urbanística de Valencia no es aplicable a una obra ejecutada antes de su entrada en vigor, si en tal momento no estaba ya consolidada por prescripción de la acción de disciplina o protección de la legalidad urbanística correspondiente. Así resulta claramente de la Sentencia número 596/2011, de 21 octubre, de la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Sexta, según la cual «el hecho de que la Ley [se refiere a la citada Ley 16/2005, con referencia a su artículo 224] entrara en vigor al mes de su publicación en modo alguno significa que las construcciones ejecutadas con anterioridad queden excluidas de su ámbito de aplicación, como lo demuestra la jurisprudencia recaída al respecto en la jurisdicción contencioso-administrativa». Por el mismo motivo no cabe acoger favorablemente el argumento del recurrente basado en la afirmación de que la obra ahora debatida existía incluso con

anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y su Texto Refundido aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en el que se estableció, por primera vez en el ordenamiento español un régimen de imprescriptibilidad de la acción de restablecimiento, incluida la demolición de lo construido, en zonas verdes y espacios libres (vid. artículos 184, 185 y 188 del citado texto refundido), pues ello no supone que la obra declarada estuviese ya consolidada o purificada en la fecha de entrada en vigor de tales disposiciones por el transcurso del plazo de prescripción común de la acción de restablecimiento, de demolición o de disciplina urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación registral, en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 11 de marzo de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.