

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**857** *Resolución de 4 de diciembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don José Manuel Cartagena Fernández, notario de Alicante, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 3 de Alicante, a la inscripción de una declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por Don José Manuel Cartagena Fernández, Notario de Alicante, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, Don Fernando Trigo Portela, a la inscripción de una declaración de obra nueva.

##### Hechos

###### I

Se presenta en el Registro escritura por la que los cónyuges propietarios de una finca inscrita como rústica declaran que sobre la misma existe una construcción, cuya obra declaran, desde hace más de treinta años. Acompañan certificación de arquitecto, que acredita el hecho de existir una construcción en una finca cuyos linderos coinciden con los del Registro (los linderos se identifican sólo con los nombres de los titulares de los predios colindantes) y que se dice situada en el lugar denominado «Camino del Barranco, número 28, partida de Verdegas». Se protocoliza certificación catastral que dice que la finca está sita en «DS Verdegas 64» en la que no figura construcción alguna.

###### II

El Registrador suspende la inscripción de la obra nueva, extendiendo la siguiente nota de calificación:

«Notificación de calificación desfavorable:

Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña G. C., J, el día 23/01/2009, bajo el asiento número 869, del tomo 114 del Libro Diario y número de entrada 455, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant José Manuel Cartagena Fernández, con el número 2230/2008 de su protocolo, de fecha 28/11/2008, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: El Arquitecto dice que ha efectuado una visita de inspección a la finca sita en el Camino del Barranco número 28, partida de Verdegas.–A continuación se describe la finca según el Registro.–No obstante, no hay ningún dato por el que se determine que la finca registral esté situada en Camino del Barranco número 28.–La Certificación Catastral que se protocoliza es de la finca sita en DS Verdegas 64 (c), cuyos datos tampoco constan del Registro.–La certificación del arquitecto no es documento fehaciente que acredite la situación de la finca.–Consecuentemente no se pueden tomar en consideración dichas certificaciones, toda vez que no se determina que la finca sobre la cual se declara la obra nueva sea la registral sita en la Partida de Verdegas.–No se acredita mediante documento fehaciente que la vivienda declarada, no se ha construido sobre suelo no urbanizable de especial protección.–Fundamentos de derecho: –Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.–Artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.–Resolución de fecha 4 de marzo de 1996.–Artículos 3 y 17 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable.–Además, es de destacar que 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 calificador en el planeamiento como zonas verdes, viales espacios libres o usos dotacionales públicos, terrenos o edificios que pertenezcan al dominio publico 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.—Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.—No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.—Contra esta decisión (...) Alicante, veintinueve de enero del año dos mil nueve.—El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Fernando Trigo Portela.»

## III

El Notario anteriormente expresado impugna la calificación alegando: que el lugar donde dice el Arquitecto que está situada la finca no es necesario que coincida con el que se señala en el Registro, pues nada obliga a que haya que registrar cualquier cambio de denominación cada vez que se da nombre a una calle o un paraje; que igual ha de afirmarse del certificado catastral, cuya aportación, además no es necesaria; que sin embargo coinciden los linderos con los que figuran en el Registro; y, en cuanto a que no se acredita mediante documento fehaciente que la vivienda declarada no se ha construido sobre suelo no urbanizable de especial protección, no es un documento exigible.

## IV

El Registrador se mantuvo en su criterio elevando las actuaciones a este Centro Directivo con el oportuno informe, con fecha 30 de marzo de 2009. En el mismo, además de ratificarse en los argumentos de la nota, resalta que el lugar donde está sita la finca no coincide en las tres descripciones que se aportan: la catastral, la del Registro y la del Arquitecto; que no es lógico que una edificación que se dice de una antigüedad superior a treinta años no figure en el Catastro; que se imputa a la finca una referencia catastral sita en otro lugar como es el camino del Río Mundo; y que ante tal cúmulo de contradicciones, el tema se podría haber aclarado con un acta de notoriedad autorizada por el Notario.

Al informe se acompaña oficio remitido al Delegado Provincial de los Registradores en Alicante por la entonces Subdirectora General del Notariado y de los Registros de la Propiedad y Mercantiles, de fecha 21 de noviembre de 2005, para su traslado a todos los Registradores de la Provincia, en el que se pone de relieve que, según denuncias, se están inscribiendo obras nuevas sin licencia municipal, mediante certificaciones falsas de haber prescrito la acción de infracción urbanística, procediéndose después a la venta de tales edificaciones a terceros de buena fe.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 3 y 17 de la Ley Valenciana 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo no Urbanizable; 224 de la Ley Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos, así como las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de enero de 2006 y 21 de septiembre de 2007.

1. Se trata en el presente recurso de dilucidar si está identificada la finca sobre la que se dice existir una edificación antigua, siendo así que el paraje en que se dice sita no coincide en la certificación del Arquitecto, la catastral y la que resulta del Registro.

2. Con anterioridad se ha dicho por este Centro Directivo (*vid.* Resoluciones citadas en el «Vistos») que se exige para la constatación registral de las obras nuevas terminadas respecto de las cuales no puede acreditarse la obtención de la licencia urbanística y la certificación del técnico competente, una serie de requisitos, entre los que se encuentran

que se pruebe con 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, lo cual tiene su fundamento en asegurar que no exista duda acerca de que la edificación que se describe en el título es la misma que aquella respecto de la que se acredita su terminación en fecha determinada, de manera que demuestra haber transcurrido el plazo de prescripción de la acción urbanística. Por otro lado, nada obsta a que la descripción de la edificación coincidente con el título y la antigüedad de la misma, se prueben por el mismo medio probatorio, o por medios probatorios distintos, la antigüedad por la certificación municipal y la descripción coincidente con el título por Certificación Catastral, siempre que no exista duda fundada de que uno y otro medio se refieren a la misma edificación.

3. Pero, en el presente supuesto, la certificación del Arquitecto no identifica suficientemente la finca, pues se identifica sólo por los nombres de quienes se dice titulares colindantes, circunstancia ésta sobre la que el Arquitecto no tiene ni un conocimiento ni una competencia especial, divergiendo, por el contrario, en la descripción, sobre el nombre del pago o paraje en el que se sitúa la finca, circunstancia que sí puede ser conocida por dicho profesional.

4. A tales circunstancias hay que añadir las divergencias que aprecia el Registrador en el cotejo que hace entre el paraje descrito y los mapas catastrales correspondientes, a todo lo cual se agregan las denuncias efectuadas por autoridades de la zona, que exigen extremar el celo en estos casos de registración de obras por prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 4 de diciembre de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.