

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2424 *Resolución de 8 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corcubión a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña C. A. G. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Corcubión, doña María Jesús Franco Alonso, a la inscripción de una escritura de declaración obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por doña Fátima Vázquez Espierrez, notaria de Santa Comba, el día 27 de agosto de 2015, bajo el número 1.089 de protocolo, se formalizó la aportación a gananciales, agrupación y declaración de obra nueva respecto de determinadas fincas.

En dicha escritura consta: que doña C. A. G. aportó para su sociedad de gananciales las fincas registrales números 8.682 y 8.683 del Registro de la Propiedad de Corcubión; que la doña C. A. G. y su esposo proceden a la agrupación de las referidas fincas registrales, números 8.682 y 8.683, así como la número 8.681, por ser colindantes entre sí, y, finalmente, ambos otorgantes formalizan la declaración de obra nueva, manifestando que sobre las fincas 8.682 y 8.683 y ocupándolas parcialmente «han construido, hace más de veinte años, según resulta de la certificación expedida por el Ingeniero Agrónomo don E. R. O., la edificación que se describe...». Esta certificación queda incorporada a la escritura, contiene la descripción de la obra nueva declarada, en términos coincidentes con la descripción y en ella el citado técnico expresa que la expide «teniendo en cuenta las averiguaciones practicadas y la documentación que me facilita» y concluye «que la referida edificación tiene una antigüedad superior a los 20 años, según los datos y averiguaciones aportados, por lo que, como se puede deducir, la construcción de las mismas concluyeron antes del año 1995».

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Corcubión la referida escritura, fue objeto de calificación negativa por la registradora, doña María Jesús Franco Alonso, que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Corcubión N° Entrada: 4112 N° Protocolo: 1089/2015 Registro de la Propiedad de Corcubión 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 A. G., C., el día 15/09/2015, bajo el asiento número 58, del tomo 50 del Libro Diario y número de entrada 4112, que corresponde al documento otorgado por el Notario de Santa Comba Don/Doña F. V. E., con el número 1089/2015 de su protocolo, de fecha 27/08/2015, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En el certificado del técnico incorporado a la escritura que se califica, hay manifiestas discrepancias con las certificaciones catastrales aportadas: 1) Se señala que la edificación se construyó sobre las fincas registrales 8682 y 8683 de dos mil seiscientos metros cuadrados, respectivamente, pero según catastro la edificación estaría sólo sobre la finca registral 8682, cuya referencia catastral es 15094A507002070001TH. 2) La

edificación tiene una superficie diferente e inferior en el catastro que en la descripción de la escritura y certificado del técnico. 3) Asimismo en el certificado del técnico se señala que la edificación tiene una antigüedad superior a 20 años según “los datos y averiguaciones aportados según se puede deducir...”, el documento aportado es la certificación catastral y como he señalado la descripción de la obra nueva no coincide. Para poder en consecuencia inscribir la Obra Nueva al amparo del artículo 52 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, será necesario cumplir los requisitos del mismo y que ambas descripciones coincidan. Fundamentos de Derecho: Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria y 52 R.D. 1093/1997 de 4 de Julio. 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 calificación (...) Corcubión a cinco de Octubre del año dos mil quince. La Registradora».

III

El día 5 de noviembre de 2015, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Corcubión el día 10 de noviembre de 2015, doña C. A. G. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Y dado que la declaración de obra nueva no está protegida por la fe pública registral, el control de legalidad de formalidad extrínseca que efectúa el Registrador en la calificación no puede afectar a elementos fácticos que se constatan de forma suficiente con la certificación del técnico en base a su capacitación profesional y responsabilidad. Dicho de otro modo: el sr. Registrador debe comprobar el cumplimiento de los requisitos del art. 52 del RD 1093/1997 (que concurren), pero no puede calificar cuestiones fácticas certificadas por el técnico, tampoco mediante su contraste con las certificaciones catastrales apreciando posibles discrepancias (...) la negativa a la calificación en este supuesto está asentada en un extremo que queda fuera del margen de apreciación de la sra. Registradora, por lo que ha de revocarse la calificación y acordarse la inscripción. La sra. Registradora carece de competencia (...) para ir más allá de la constatación de los requisitos (en verdad concurrentes) del art. 52 del RD 1093/1997, no teniendo facultad legal para cuestionar los datos fácticos contenidos en el certificado expedido por el técnico, ni tampoco para valorar posibles discrepancias entre la realidad fáctica certificada por el técnico y lo que resulte de las certificaciones catastrales (...) 1º.—Se incurre en exceso por la sra. Registradora cuando afirma que existen discrepancias entre la ubicación de la obra nueva según el certificado del técnico (en la que se manifiesta que está en las fincas 8682 y 8683, que ocupa parcialmente) y la ubicación que obra en la certificación catastral (en la que consta en la 8682). No negamos que hay una discrepancia entre la realidad y la certificación catastral y que ello habrá de ser corregido ante el Catastro por el procedimiento establecido, pero la obra nueva está edificada donde está edificada, donde ha certificado el técnico dejando constancia de un dato fáctico, que la sra. Registradora no está facultada para cuestionar. La sra. Registradora podría denegar la inscripción si se pretendiera la declaración de obra nueva respecto de una edificación ubicada en una finca distinta de las agrupadas, pero en este caso como la edificación está en parte de dos de las fincas agrupadas, su control de legalidad formal extrínseca no cabe extenderlo a la exacta ubicación de la edificación en base a una discrepancia con la certificación catastral, porque como se ha razonado la fe pública registral no protege el dato fáctico ni de la propia existencia de la obra nueva, tampoco de su ubicación exacta. En este supuesto se describe en el título la obra nueva según la certificación del técnico ubicándola en unas fincas agrupadas concretas cuya descripción (la de la certificación técnica incorporada al título) coincide con la descripción registral, no habiendo pues duda alguna sobre la identidad de las fincas en las que se ubica el edificio (...) 2º.—Se incurre en otro exceso por la sra. Registradora cuando sostiene que hay discrepancia en la superficie de la edificación declarada entre lo que consta en el certificado del técnico y lo que obra en la certificación catastral. Una vez más recordar que la fe pública registral no protege el dato fáctico de la superficie de la edificación que se declara y que la sra. Registradora no puede denegar la inscripción por esa discrepancia entre las superficies que obran en el certificado del técnico

y el Catastro. La superficie real de la edificación ha sido certificada por el técnico y como tal ha de ser inscrita, con independencia de que pueda haber una discrepancia con la realidad catastral, que habrá de ser corregida por el cauce procedimental administrativo oportuno, pero no servir dicha discrepancia para denegar la inscripción registral. A mayor abundamiento cuando la superficie según la certificación técnica de las fincas agrupadas sobre la que se ubica la obra nueva, es coincidente con la superficie registral. Interesa la cita como precedente de la resolución nº 15124 de 12.11.12 de la DGRN: “En relación con la discrepancia entre los datos que resultan de las certificaciones incorporadas (la técnica, elaborada por un arquitecto y la catastral), ha de señalarse que como tiene declarado este Centro Directivo, las formas de acreditar la antigüedad de la obra construida –certificación del Catastro, certificación del Ayuntamiento, certificación técnica y acta notarial– constituyen una lista cerrada, pero no hay mención en la norma sobre la existencia de una jerarquía entre éstas pues, ante el silencio de la Ley, deben entenderse todas en el mismo orden de categoría sin que deban prevalecer unas sobre otras. Lo importante es que se acredite el hecho constructivo. Por ello, tampoco reviste especial trascendencia la ‘posible discrepancia entre el medio probatorio utilizado –certificado del técnico– y la certificación catastral incorporada, pues es necesario señalar que mientras el primero se utiliza para cumplimentar los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RCL 1997, 1861), al incluirse en el epígrafe de la escritura denominado ‘antigüedad de la construcción’ invocando como prueba de la misma, y acreditando además la descripción que coincide con la del título, ese certificado del técnico –arquitecto colegiado visado por colegio profesional competente– que es el que por voluntad del otorgante se utiliza para solicitar la inscripción; el segundo –certificado catastral– se obtiene telemáticamente por el notario y se relaciona en el título bajo el epígrafe ‘referencia catastral’ con la única finalidad, en este supuesto, de dar cumplimiento a la exigencia del artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004 en su nueva redacción de la Ley 2/2011, de 4 de marzo (RCL 2011, 384), de Economía Sostenible”. En este caso debe tenerse como acreditada la antigüedad que resulta del certificado técnico, que además es la más congruente con lo que resulta del certificado expedido por el técnico municipal. 3.–Se incurrir en otro exceso por la sra. Registradora al cuestionar la antigüedad del edificio certificada por el técnico. No es competente la sra. Registradora para no asumir la antigüedad que ha sido certificada por el técnico, cuando además esa antigüedad también consta más que reforzada en la propia certificación catastral, que como ya se ha razonado obviamente se refiere a la misma edificación (asumiendo que en el Catastro el edificio no está bien descrito y que habrá que corregirlo para adecuarlo a la realidad mediante el procedimiento administrativo que corresponda, pero no determinando la calificación registral negativa). La sra. Registradora carece de competencia para cuestionar la valoración probatoria que ha llevado al técnico a certificar la fecha de terminación de la obra (...) el título presentado cumple todos los requisitos prevenidos en este precepto (artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) que como es sabido es la vía para inscribir cualesquiera obras terminadas no adecuadas a la legalidad urbanística vigente: (...) 1º.–Se ha probado mediante certificación técnica la terminación de la obra en fecha determinada, así como su descripción coincidente con el título. El técnico certificador ha descrito con toda precisión la obra nueva y que la obra ha sido terminada antes de 1995, dato no contradicho por la certificación catastral que fija incluso una fecha anterior. 2º.–Se cumple además el requisito de que la fecha de terminación certificada por el técnico es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción que hubiera podido cometer el edificante. 3ª.–Y por último, no consta en el Registro la incoación de una anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca».

IV

La registradora de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 27 de noviembre de 2015.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 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; 308 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de agosto de 2008, 1 de febrero y 12 de noviembre de 2012 y 29 de enero de 2015.

1. Mediante la escritura calificada, autorizada el día 27 de agosto de 2015, se formalizó la aportación a gananciales, agrupación y declaración de obra nueva respecto de determinadas fincas.

En dicha escritura consta, entre otros extremos, que sobre las fincas registrales números 8.682 y 8.683 y ocupándolas parcialmente, los otorgantes «han construido, hace más de veinte años, según resulta de la certificación expedida por el Ingeniero Agrónomo don E. R. O., la edificación que se describe...». Esta certificación queda incorporada a la escritura, contiene la descripción de la obra nueva declarada, en términos coincidentes con la descripción y en ella el citado técnico expresa que la expide «teniendo en cuenta las averiguaciones practicadas y la documentación que me facilita» y concluye «que la referida edificación tiene una antigüedad superior a los 20 años, según los datos y averiguaciones aportados, por lo que, como se puede deducir, la construcción de las mismas concluyeron antes del año 1995».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, y habida cuenta de las discrepancias existentes entre la referida certificación técnica incorporada a la escritura y los certificados catastrales también incorporados, no se han cumplido las exigencias establecidas en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Concretamente, detalla las siguientes objeciones: Primera.—Según las certificaciones catastrales la edificación estaría construida sólo sobre la finca registral número 8.682; Segunda.—La edificación tiene una superficie inferior en el Catastro respecto de la descrita en la escritura y en el certificado del técnico, y Tercera.—En la certificación técnica se señala una antigüedad de la edificación superior a veinte años, con base en los datos y averiguaciones aportados, como se puede deducir, cuando el documento aportado es una certificación catastral no coincidente con la descripción de la edificación objeto de la declaración de obra nueva.

2. El artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se refiere a las exigencias para la inscripción de las obras nuevas ya construidas con antigüedad suficiente para no incurrir en expediente de disciplina urbanística: «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». La primera de tales exigencias se fundamenta en la necesidad de asegurar inequívocamente que la edificación que se describe en el título es la misma que aquélla respecto de la cual se acredita su terminación en fecha determinada. Por otra parte, nada impide que la descripción de la edificación coincidente con el título y la antigüedad de la misma se acrediten por el mismo medio probatorio, o por medios probatorios distintos —la certificación técnica y la certificación catastral—, siempre que no exista duda fundada de que uno y otro medio se refieren a la misma edificación (cfr., por todas, la Resolución de 4 de diciembre de 2009, con criterio confirmado por otras muchas citadas en los «Vistos» de la presente).

En el presente caso la certificación técnica incorporada a la escritura identifica suficientemente la finca y contiene también suficiente descripción de la vivienda cuya obra se declara. Además, es indudable que comporta una afirmación sobre la fecha de terminación de la obra y, según la norma reglamentaria referida, se confía a la exclusiva

responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de tal extremo. Asimismo, en una de las certificaciones catastrales incorporadas figura 1986 como año de construcción de la referida edificación. Ciertamente, existen algunas discrepancias entre la certificación técnica (así como en el título al que se ha incorporado) y las certificaciones catastrales. Pero es igualmente cierto que, como ha entendido este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de agosto de 2008, 1 de febrero de 2012 y 29 de enero de 2015, entre otras, no se trata de supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda de la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las discrepancias descriptivas referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni que haya contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último.

En definitiva, la identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada, la finca catastral cuya certificación se aporta y la descripción de la edificación en la certificación técnica únicamente importa ahora a los efectos de constatar que la obra realizada es anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante, y las objeciones que expresa la registradora no son en este caso fundadas a tales efectos.

3. También alega la recurrente que la registradora podría denegar la inscripción si se pretendiera la declaración de obra nueva respecto de una edificación ubicada en una finca distinta pero en este caso –afirma–, «como la edificación está en parte de dos de las fincas agrupadas, su control de legalidad formal extrínseca no cabe extenderlo a la exacta ubicación de la edificación».

Efectivamente, conforme a la normativa vigente al tiempo de practicarse el asiento de presentación, era en principio suficiente que la calificación registral comprobara que la edificación que se declara se encuentre íntegramente ubicada dentro de la finca en cuyo folio real se pide inscribir aquella, y no se ubique ni extienda, ni siquiera en parte, fuera de esa finca. Y una vez comprobados tales extremos esenciales, y acreditado fuera de toda duda cuál es la finca dentro de la cual se encuentra físicamente la edificación que se declara, la normativa anterior no exigía, con carácter general, precisar la exacta ubicación o posición que ésta ocupó físicamente dentro de aquella.

No obstante, pese a la que registradora sólo ha mencionado en su nota de calificación el precepto reglamentario del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, es claro que también resulta plenamente aplicable al supuesto aquí planteado otro precepto, posterior y además de rango legal, como es el contenido en el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, el cual, al regular los requisitos para la inscripción registral «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», sí que exigía expresamente en su apartado a) que «el Registrador comprobará (...) que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

También hemos de recordar aquí que, en los casos en los que la calificación registral acabe siendo favorable y se proceda a la inscripción de una edificación sin licencia pero presuntamente prescrita, el registrador habrá notificar y dar cuenta de tal inscripción «al Ayuntamiento respectivo», porque así lo impone el propio artículo 20.4 de la Ley de suelo, y además, «a la Comunidad Autónoma competente» y «con los datos resultantes del Registro», porque así lo exige el artículo 51.3 del mismo cuerpo legal.

Las exigencias y responsabilidades legales que tales preceptos imponen tanto a la calificación registral, como a la actuación posterior de la administración urbanística

competente, justifican la conveniencia en muchos casos de que el interesado acredite y aporte al registrador la concreta ubicación geográfica de la superficie ocupada por la edificación cuya inscripción se solicita.

4. Con esos antecedentes normativos, la reforma de la Ley Hipotecaria operada en virtud de la Ley 13/2015, y en particular, el nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria, resulta más explícito, y proclama, de manera clara, general y sin excepciones, que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Por su parte, la Resolución de 26 de octubre de 2015 dictada conjuntamente por esta Dirección General y por la Dirección General del Catastro en cumplimiento del mandato legal contenido en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, establece imperativamente, en su apartado séptimo que «en el caso de inscripción de edificaciones o instalaciones, habrá de remitirse también» (por los registradores al Catastro) «las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por las mismas».

En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Además, para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique, tal y como ya contempló este centro directivo en el apartado octavo de su Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la ley hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

5. Aun siendo clara e incondicionada la citada exigencia legal de georreferenciar la superficie ocupada por cualquier edificación cuya inscripción se pretenda, y la especial utilidad que tal exigencia tiene en los casos de edificaciones «antiguas» o aparentemente «prescritas», también es cierto que, de entre todos los supuestos legales en los que la nueva ley exige georreferenciación (como por ejemplo ocurre también, conforme al artículo 9, con las divisiones, agrupaciones, reparcelaciones, etc.), éste en concreto de las edificaciones es el que menor complejidad requiere para su cumplimiento y constancia registral, tanto desde el punto de vista técnico como desde el punto de vista procedimental.

En efecto, desde el punto de vista técnico, la georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, aun cuando deberá hacerse en el mismo sistema oficial de referencia que se especifica en la Resolución conjunta de 26 de octubre de 2015 (Proyección UTM, sistema ETRS89 para la península o RegCan95 para Canarias), no necesita, en cambio, ser aportada necesariamente en el concreto formato GML a que, para otros supuestos, sí que alude la citada Resolución. Igualmente será válida la aportación de una representación gráfica de la porción de suelo ocupada realizada sobre un plano georreferenciado o dentro de una finca georreferenciada, aunque no se especifiquen las coordenadas concretas de aquélla. En estos casos, dichas coordenadas de la porción de suelo ocupada por la edificación resultarán por referencia o en relación a las del plano o finca sobre el que se representa la edificación, quedando suficientemente satisfecha la exigencia del artículo 202 de la Ley Hipotecaria.

Y, desde el punto de vista procedimental, la obligada georreferenciación de la superficie ocupada por cualquier edificación, tampoco requiere con carácter general que se tramite un procedimiento jurídico especial con notificación y citaciones a colindantes y posibles terceros afectados, salvo que registrador en su calificación sí lo estimare preciso para disipar sus dudas fundadas acerca de que la edificación se encuentre efectivamente

incluida en la finca sobre la que se declara, tal y como se ha expresado en el anterior fundamento jurídico.

Y por último, no ha de olvidarse que la obligada georreferenciación de la superficie de suelo ocupada por cualquier edificación, aun cuando habrá de ser preceptivamente comunicada por los registradores al Catastro en cumplimiento de la citada Resolución conjunta, tampoco afecta propiamente al concepto ni al proceso de «coordinación geográfica» entre la finca registral y el inmueble catastral, ya que el atributo de «finca coordinada» o «finca no coordinada» se califica y predica respecto del contorno perimetral de la finca, es decir, su ubicación y delimitación geográfica, con independencia de los elementos físicos que puedan materialmente estar ubicados en el interior de la finca así delimitada, y por supuesto, con independencia también de las titularidades jurídicas que recaigan sobre ella.

6. En cualquier caso, y no obstante lo expresado en los anteriores fundamentos jurídicos cuarto, quinto y sexto, lo cierto es que en el concreto procedimiento registral que motiva el presente recurso y Resolución, al haberse practicado el asiento de presentación con anterioridad al 1 de noviembre de 2015, la nueva redacción del artículo 202 de la Ley Hipotecaria no le resulta de aplicación directa, sin perjuicio de las consideraciones jurídicas antes hechas a propósito de la comprobación de los requisitos impuestos por el artículo 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo.

Precepto que no fue invocado por la calificación registral, y que en la actualidad ya consta reemplazado, aunque con idéntico contenido, por el nuevo 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.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 8 de febrero de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.