

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 2441** *Resolución de 19 de febrero de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.*

En el recurso interpuesto por don Jorge López Navarro, notario de Alicante, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, don Fernando Trigo Portela, por la que se suspende la inscripción de una escritura de adjudicación de herencia.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada en Alicante, el día 26 de abril de 1963, por el notario, don José María Martínez Peduchi, con el número 1.860 de protocolo, doña D. S. C., vendió a don J. B. O. estando éste soltero, una parcela de terreno, segregada de otra anterior, sita en término de Alicante, Partido de Atalayas, Llano de Nadal o Bacarto, finca registral número 1136-1.ª de la Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Alicante, y que fue inscrita como privativa de mismo. Posteriormente y por otra escritura autorizada en Alicante por el mismo notario, don José María Martínez Peduchi, el día 1 de abril de 1965, con el número 1.773 de protocolo, don F. P. S. y esposa, vendieron al mismo don J. B. O. estando éste ya casado con doña A. F. E., otra parcela de terreno, segregada de otra mayor, al mismo Pago de Atalayas. Plano de Nadal o Bacarot, que se inscribió como finca ganancial, número 5613-1.ª, en la misma Sección Tercera del Registro de la Propiedad de Alicante. Por otra escritura autorizada en Alicante el día 10 de mayo de 1972, por el notario, don Francisco Vigil de Quiñones y Villalva, con el número 1.121 de protocolo, don J. B. O. casado con doña A. F. E., procedió a agrupar ambas fincas (privativa y ganancial) y a declarar la obra nueva de una vivienda sobre la total finca agrupada. No obstante, dicha agrupación se llevó a cabo sin la intervención de su esposa y sin la fijación, en la nueva finca agrupada, de la cuota correspondiente a la participación privativa y ganancial, así como tampoco se indicó en la escritura de declaración de obra nueva la transformación de la participación privativa en ganancial. Dicha escritura de agrupación y obra nueva no tuvo acceso al Registro de la Propiedad, quedando pendiente de inscripción. Finalmente, por escritura de adjudicación de herencia, autorizada por el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, el día 7 de agosto de 2015, con el número 1.462 de protocolo, se formalizaron, por parte de don J. B. O. y sus hijos, las operaciones particionales de los bienes relictos al fallecimiento de la finada doña A. F. E., (esposa del primero), fallecida en Alicante el día 15 de febrero de 2015.

II

Presentado el día 13 de agosto de 2015 en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3 el documento autorizado por el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, fue objeto de calificación desfavorable en los siguientes términos: «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. M., M. P., el día 13/8/2015, bajo el asiento número 797, del tomo 144 del Libro Diario y número de entrada 6068, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Jorge López Navarro, con el número 1462/2015 de su protocolo, de fecha 7/8/2015, ha resuelto no

practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: –Falta la inscripción de título previo respecto de la finca descrita bajo el número 2.–, escritura de agrupación y obra nueva, que ha sido calificada desfavorablemente.– En los siguientes términos: Hechos: 1–En la escritura de adjudicación de Herencia autorizada por el Notario de Alicante don Jorge López Navarro el día siete de agosto de dos mil quince, –que fue presentada con anterioridad al precedente documento–, se protocoliza certificación del vicesecretario del Excmo. Ayuntamiento de Alicante en la que la finca agrupada, según el vigente Plan General, está calificada como Suelo No Urbanizable de Especial Protección.–2–Podrá efectuarse la inscripción del documento solo en cuanto a la agrupación de las fincas, si así lo solicita la parte interesada, y de conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria; haciéndose constar que proporción de la finca resultante tiene carácter privativo y cual ganancial.–Fundamentos de Derecho: 1–Artículo 28 de la Ley 5/2014 de 25 de Julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.–Resolución de 11 de Marzo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado: “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 n.º 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.” 2–Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y artículo 54 de su Reglamento.–Fundamentos de Derecho: –Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.–Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.–Podrá efectuarse la inscripción del documento respecto del resto de las fincas mismo comprende, si así lo solicita la parte interesada y de conformidad con artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria.–Contra esta decisión, (...) Alicante, uno de septiembre del año dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Fernando Trigo Portela». Presentado nuevamente el citado documento, en unión de acta complementaria, en el Registro de la Propiedad, el registrador resuelve, con fecha de 29 de octubre de 2015, reiterar la calificación que motivó la nota de fecha 1 de septiembre de 2015, y no practicar los asientos solicitados en base a lo siguiente: «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. M., M. P., el día 13/08/2015, bajo el asiento número 797, del tomo 144 del Libro Diario y número de entrada 6068, que corresponde al documento autorizado por el notario de Alicante/Alacant Jorge López Navarro, con el número 1462/2015 de su protocolo, de fecha 07/08/2015, en unión de Acta complementaria autorizada por el Notario de Alicante don Jorge López Navarro, el día veintinueve de septiembre de dos mil quince, ha resuelto reiterar la calificación que motivó la nota de

fecha 1 de septiembre de 2015, y no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: –Falta la inscripción de título previo respecto de la finca descrita bajo el número 2.–, escritura de agrupación y obra nueva, que ha sido calificada desfavorablemente.–En los siguientes términos: Hechos: –La Licencia concedida para la construcción de una casa de planta baja y que se protocoliza en el Acta complementaria, que se acompaña al precedente documento, no identifica la obra nueva declarada en el mismo; así como tampoco identifica en modo alguno la parcela sobre la cual se dice que se ha efectuado la construcción.–No consta la superficie, ni tampoco se especifica la superficie a construir. Aunque se refiera a esta finca, la superficie que se describe en el documento –ocupando todo ello una superficie de ciento setenta y seis metros ochenta decímetros cuadrados– es distinta a la que consta en el Catastro, –vivienda 215 metros cuadrados, almacén 103 metros cuadrados y deportivo 30 metros cuadrados– por lo que existen ampliaciones y modificaciones posteriores.–En todo caso no cabe la declaración de Obra Nueva sobre un Suelo No Urbanizable de Especial Protección Infraestructuras, tal y como se recoge en el certificado municipal que se protocoliza en la escritura de Adjudicación de Herencia autorizada por el Notario de Alicante don Jorge López Navarro el día siete de agosto de dos mil quince, y a la que el citado Notario hace referencia en la mencionada Acta complementaria.–También debe tenerse en cuenta las distancias recogidas en la Ley 37/2015; extremo este que se complica al no ubicar la situación de Obra Nueva declarada sobre la finca, máxime cuando hay construcciones posteriores.–Fundamentos de Derecho: –Artículo 18 de la Ley Hipotecaria; artículo 437 del Reglamento Hipotecario; artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio sobre Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario.–Artículos 28, 236 y 246 de la Ley 5/2014 de 25 de julio, de la Generalidad, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.–Resoluciones de 4 de diciembre de 2009 y 11 de marzo de 2014 de la Dirección General de los Registros y del Notariado.–Resolución de 11 de marzo de 2014: “...Por tanto, lo que exige el artículo 20 número 4 de la Ley del 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 implique el derribo de los construido’...”. Artículo 28 de la Ley 5/2014 de 25 de julio: Clasificación del Suelo– 1. Los instrumentos de planeamiento clasifican el suelo en suelo urbano, suelo urbanizable y suelo no urbanizable. 2. El plan general estructural clasificará como suelo no urbanizable los terrenos que zonifique como zonas rurales, según esta ley. 3. Son suelo urbano los solares y los terrenos que el plan general estructural zonifique como zonas urbanizadas, de acuerdo con el artículo 25.2.b de esta ley. 4. El plan general estructural clasificará como suelo urbanizable los terrenos que zonifique como zonas de nuevo desarrollo o expansión urbana. La clasificación como suelo urbanizable por el plan supone la mera aptitud de los terrenos para su urbanización, previa programación de los mismos.–Artículo 236 de la Ley 5/2014 de 25 de julio: Obras terminadas sin licencia o sin ajuste a sus determinaciones. Plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística... 5. El plazo de quince 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 sujeto a protección, respecto a los cuales no existirá plazo de caducidad de la acción, en cuanto a la posibilidad de restauración de la legalidad y reparación al estado anterior de los bienes a que se refiere este apartado.” Artículo 246 de la Ley 5/2014 de 25 de Julio: Infracciones muy graves, graves y leves. 1 –Las infracciones urbanísticas se clasifican en muy graves, graves y leves.–2– Son infracciones muy graves las acciones y omisiones tipificadas en esta ley que constituyan incumplimiento de las normas urbanísticas relativas al uso del suelo y construcción que afecten a zonas verdes, espacios libres, dotaciones y equipamientos públicos o al suelo no urbanizable

protegido.—Disposición Transitoria Novena de dicha Ley: Régimen del suelo no urbanizable en municipios sin medidas de especial protección.—En los municipios cuyo planeamiento urbanístico no contenga para el suelo no urbanizable medidas de especial protección de parte del mismo, y hasta que se aprueben definitivamente los correspondientes instrumentos de planeamiento, a todo su suelo no urbanizable se le aplicará el régimen urbanístico establecido por esta ley para suelo no urbanizable protegido. No obstante, podrán admitirse caso por caso aquellas actuaciones previstas en esta ley que cuenten con informe favorable emitido por la consellería competente en materia de urbanismo.—Además debe tenerse en cuenta la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras.—1.—Artículo 28. Zona de protección. Distinguimos 4 niveles de zonas de protección: 1) Dominio público. 2) Servidumbre. 3) Afección. 4) Limitación a la edificabilidad. En estas zonas no podrán realizarse obras o instalaciones ni se permitirán más usos o servicios que aquellos compatibles con la seguridad viaria y con las previsiones y la adecuada explotación de las carreteras, sin autorización del Ministerio de Fomento, sin perjuicio de otras competencias concurrentes, tanto respecto a carreteras construidas como proyectadas o en construcción una vez aprobado definitivamente el estudio informativo correspondiente o, en su defecto, el anteproyecto o proyecto, incluyendo los nudos viarios, los ramales de enlaces, los cambios de sentido, las intersecciones y las vías de giro, las vías colectoras-distribuidoras y las calzadas laterales tendrán la consideración de carretera convencional y por último, las vías de servicio, pero estas, solo a efectos de la existencia de zona de dominio público, no así de las restantes zonas de protección. Las licencias de uso y transformación del suelo que se concedan para la realización de actuaciones en las zonas de protección deberán quedar siempre expresamente condicionadas a la obtención de las autorizaciones a que hace referencia esta Ley. Serán nulas de pleno derecho las autorizaciones administrativas y licencias que hayan sido otorgadas contraviniendo los preceptos de la presente Ley. Artículo 31. Zona de Servidumbre.—1. La zona de servidumbre de las carreteras del Estado esté constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de la misma, delimitadas interiormente por la zona de dominio público y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia... de 8 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.—Artículo 32. Zona de Afección.—1. La zona de afección de las carreteras del Estado está constituida por dos franjas de terreno a ambos lados de las mismas, delimitadas interiormente por la zona de servidumbre y exteriormente por dos líneas paralelas a las aristas exteriores de la explanación, a una distancia... de 50 metros en carreteras multicarril y convencionales, medidos horizontalmente desde las citadas aristas.—Artículo 33.—Zona de limitación a la edificabilidad.—A ambos lados de las carreteras del Estado se establece la línea límite de edificación, que se sitúa... a 25 metros en carreteras convencionales y carreteras multicarril, medidos horizontal y perpendicularmente a partir de la arista exterior de la calzada más próxima. La arista exterior de la calzada es el borde exterior de la parte de la carretera destinada a la circulación de vehículos en general.—Fundamentos de Derecho: —Artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria.—Y por consiguiente se procede a la denegación de los asientos solicitados del documento mencionado.—Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación y el computo de los plazos a efectos legales es el derivado de la anterior calificación que continua vigente en cuanto al extremo expresado.—Alicante, veintinueve de octubre del año dos mil quince. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: Fernando Trigo Portela».

III

Presentada el día 19 de noviembre de 2015 solicitud de calificación sustitutoria ante doña María Elena Moreno Romero, registradora de la Propiedad de Jijona, a la efectuada con fecha 1 de septiembre de 2015, reiterada con fecha 29 de octubre de 2015, por don Fernando Trigo Portela, Registrador de la Propiedad de Alicante número 3, relativa a la escritura de adjudicación de herencia autorizada por el notario de Alicante, don Jorge López Navarro, con el número 1.462 de su protocolo, de fecha 7 de agosto de 2015, acordó, mediante nota de fecha 3 de diciembre de 2015, confirmar la calificación en cuanto

a la necesidad de la previa inscripción de la escritura de agrupación y obra nueva, para poder inscribir la adjudicación de herencia, no entrando en si es o no inscribible aquella, y en los hechos y fundamentos de Derecho de su nota de calificación propia pues excedería el ámbito de la calificación sustitutoria.

IV

El día 9 de diciembre de 2015, el Notario autorizante de la escritura calificada, don Jorge López Navarro, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 3, en relación con las escrituras referidas, solicitando la revocación de la nota de calificación, se ordene la inscripción registral de la escritura de herencia y obra nueva en unión del acta complementaria referidas, con base en los siguientes fundamentos de Derecho: «I.—El Sr. Registrador, en relación con la inscripción del título previo, relativo a la escritura de agrupación y obra nueva de 1972, la califica de nuevo, negativamente, tras de la escritura de herencia y acta complementaria referidas, en base a que la licencia concedida (nada menos que en el año 1963) para la construcción de la casa de planta baja, no identifica la obra nueva declarada, ni tampoco la parcela sobre la cual se dice que se ha efectuado la construcción, no consta la superficie, ni la superficie a construir y además infringe una serie de normas de actual vigencia (Ley Valenciana de Urbanismo e incluso la actual ley de Carreteras). Y aunque el Sr. registrador se refiera a esta finca de forma determinante (con lo que estimo que no tiene por cierta la duda anterior) la superficie que se describe en el documento, ocupando 176 m², que es la original de la escritura del año 1972, aunque luego existen, según él, ampliaciones y modificaciones posteriores, en todo caso no cabe la declaración de obra nueva sobre suelo no urbanizable especial protección para Infraestructuras, tal y como recoge el certificado municipal unido. También deben tenerse en cuenta las distancias que establece la Ley de Carreteras 37/2015. Se refiere luego el Sr. Registrador a la RS de 11 de marzo de 2014 en relación con la de 8 de mayo de 2012, que distingue entre las acciones que pueden afectar a una construcción indebida, distinguiendo las que pueden dar lugar a una sanción y aquellas que son imprescriptibles y pueden dar lugar a la demolición de la edificación. Finalmente hace referencia a una serie de leyes actuales de dudosa aplicación a una construcción legalmente edificada con arreglo una licencia de 1963:..—Art 28 de la ley Valenciana 5/2104 (*sic*), que determina la clasificación del suelo, o su artículo 236 sobre la prescripción, que declara la imprescriptibilidad de actuaciones ejecutadas sobre terrenos calificados de zonas verdes, viales, espacios libres o usos dotacionales o sobre suelo no urbanizable sujeto a protección, o el art. 246 sobre infracciones urbanísticas y la disp. Transitoria 9 de dicha ley, cuando en suelo no urbanizable de los municipios sin medidas de especial protección, se le aplicarán las normas del suelo rústico no protegido. Finalmente aplica la actual Ley de Carreteras 37/2015 que determina que son nulas las autorizaciones administrativas y licencias otorgadas contraviniendo los preceptos de la ley, etc. II.—a).—Este Notario podría estar de acuerdo con la calificación del Sr. Registrador, si la actuación a que se refiere la escritura de herencia y acta complementaria, se refirieran a una edificación más o menos actual, pero como se comprende, nada de lo que se alega, se puede aplicar a una construcción autorizada y con licencia del año 1963. No cabe dudar como hace el Sr. Registrador sobre la identificación entre la licencia para construir y la construcción realizada, por cuanto ya en la escritura de herencia, se formalizó un acta de notoriedad, especificando como hace el certificado catastral unido que la ubicación de la vivienda se encuentra inmediata al número 110 de la Carretera de Ocaña, y en cuanto a la construcción queda claro que contaba con la oportuna licencia municipal desde el año 1963, y respecto de su medida superficial, se ha recogido la que se estableció en la escritura de obra nueva de 1972, que es la que se pretende inscribir, sin ninguna modificación en cuanto al exceso o defecto, y que queda ratificada por el certificado técnico y por el certificado catastral (que es un documento público, no se olvide) que incluso fija una superficie superior, y que señala como fecha de construcción la de 1970 (concordando pues en gran parte con lo que aquí se indica), por lo que si hubiera una modificación o alteración se recogería en

otro documento de ampliación: pero lo cierto es que lo único que se pretende es la inscripción de la vivienda declarada en la escritura de 1972. b).—Es cierto que la DG con un criterio, a mi juicio, discutible, ha aplicado normas recientes a situaciones antiguas, ya consolidadas, distinguiendo, sobre todo en materia de urbanismo, y así lo ha hecho en varias Rs, entre los plazos para aplicar una sanción, y la prescripción de determinadas actuaciones urbanísticas que pueden dar lugar a la demolición de la finca indebidamente construida (es decir se pretende que las normas a que se ha adecuar las operaciones urbanísticas que lleguen al Registro, deben atenerse a la normativa del momento, aunque se hubieran autorizado con arreglo a normas anteriores), pero en otros casos, no ha tenido más remedio que reconocer que determinadas operaciones antiguas (por ejemplo de segregación) debidamente aprobadas según la normativa anterior, debían tener acceso al Registro, pese a todo, dado que la Autoridad Urbanística no había puesto objeción a la operación en cuestión. Así por ejemplo la RS de 17 de octubre de 2014, en el supuesto de una segregación antigua y un certificado catastral de que la finca ya figura segregada en el Catastro, y no consta en los archivos municipales la licencia de segregación, sí se indica que “por el tiempo transcurrido, la posible infracción estaría prescrita”. O la de 26 de mayo de 2015, donde se pasa a reconocer que la DG admite ciertos efectos retroactivos a determinados actos o hechos, nacidos al amparo de la legislación anterior, siempre que sus efectos no se hayan consumado o agotado y no perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares, infringiéndose en estos casos, la retroactividad del sentido, el espíritu o la finalidad de la ley. E incluso el TS s de 6 junio de 2013 distingue entre determinados grados de retroactividad. La DG en el campo del Dcho. Urbanístico llega a la conclusión de que el problema, por ejemplo planteado, con una segregación de 1988, efectuada sin licencia, que el Ayuntamiento reconoce que entonces era innecesaria, presentada ahora al Registro, puede quedar sujeta a los requisitos vigentes al tiempo de su presentación, pero esto se debe conciliar con los efectos del acto de segregación en la fecha en que se produjo y que parece se agotaron en aquel momento. c).—Todo ello nos lleva a concluir que una licencia de construcción concedida en el año 1963 y en base a la cual se había declarado la obra nueva de una vivienda en 1972, y cuya antigüedad no sólo se justifica por un certificado técnico, sino además por un certificado catastral que fija su antigüedad, y existiendo un certificado municipal que reconoce que pese a su anterior afección a Infraestructuras no ha sido utilizada para ello, sino que ha cambiado su calificación urbanística y por tanto en el próximo Plan Municipal, va a quedar excluida y calificada como urbana y con esta calificación “de urbana” resulta del propio Catastro, sin existir desde el punto de vista registral, ninguna limitación en el Registro de la Propiedad, que pueda limitar la calificación del suelo. (Ver en tal sentido la Rs de 1 julio 2015, BOE 18 agosto 2015 que indica que “el registrador 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”). d) Y por tanto, y ya como tema final, si el Catastro Estatal, tiene reconocida dicha finca como urbana, satisfaciendo el IBI como tal y pagando al Estado una importante cantidad sus propietarios (e incluso siendo el domicilio de determinada Entidad Mercantil), el Registro ni por esta calificación de finca urbana que hace un Organismo Estatal, ni por la reciente y dificultosa «coordinación» Catastro-Registro, esta DG debe dejar de reconocer y aceptar la inscripción de obra nueva referida (del año 1972) en el Registro de la Propiedad».

V

Mediante escrito, de fecha 11 de diciembre de 2015, el registrador de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 17, 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; 27, 28 y 65 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; la Ley de Carreteras, de 4 de mayo de 1877; la Ley de Edificaciones Contiguas a las Carreteras, de 7 de abril de 1952; la Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras; la Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras; la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; los artículos 2, 33, 37, 42 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana; 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 para la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbana; la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable; la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; los artículos 8, 28 y 246 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; las Sentencias de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2004 y 30 de mayo y 31 de octubre de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio y 11 de diciembre de 2012, 11 de junio de 2013, 21 de enero, 27 de febrero, 11 de marzo y 17 de octubre de 2014 y 28 de febrero, 26 de mayo, 29 de junio y 1 de julio de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de herencia, cuya inscripción fue suspendida por el defecto de falta de inscripción del título previo, agrupación de fincas y declaración de obra nueva, afectante a una de las fincas inventariadas.

Tras sucesivas calificaciones negativas, confirmadas por la registradora sustituta, si bien de forma limitada, el defecto mantenido en la última de ellas, y que constituye el objeto de este recurso es la falta de inscripción de título previo respecto de la finca descrita bajo el número 2 en la escritura de agrupación y obra nueva, que ha sido calificada desfavorablemente. Los motivos sostenidos por el registrador son: la licencia concedida para la construcción de una casa de planta baja y que se protocoliza en el acta complementaria, que se acompaña al documento, no identifica la obra nueva declarada en el mismo; así como tampoco identifica en modo alguno la parcela sobre la cual se dice que se ha efectuado la construcción, tampoco consta la superficie, ni tampoco se especifica la superficie a construir. Además la superficie que se describe en el documento –ocupando todo ello una superficie de 176,85 metros cuadrados– es distinta a la que consta en el Catastro –vivienda 215 metros cuadrados, almacén 103 metros cuadrados y deportivo 30 metros cuadrados– por lo que existen ampliaciones y modificaciones posteriores. En todo caso, no cabe la declaración de obra nueva sobre un suelo no urbanizable de especial protección infraestructuras, tal y como se recoge en el certificado municipal que se protocoliza en la escritura de adjudicación de herencia y a la que el notario hace referencia en la mencionada acta complementaria. También debe tenerse en cuenta las distancias recogidas en la Ley 37/2015; extremo este que se complica al no ubicar la situación de obra nueva declarada sobre la finca, máxime cuando hay construcciones posteriores.

Como cuestión previa ha de estimarse la legitimación del recurrente en cuanto notario autorizante de la escritura de herencia, conforme al artículo 325, letra b, de la Ley Hipotecaria, por cuanto el defecto objeto de impugnación, relativo a la declaración de obra nueva del título previo, se vuelve a contener en el título por él autorizado y es subsanado por acta notarial complementaria –Resolución de 13 de febrero de 2014–.

2. El problema de determinar el alcance temporal de las normas aplicables en la inscripción registral de la escritura de declaración de obra nueva, a partir de la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio (con dos correcciones de errores en sendos boletines oficiales del Estado del mismo año), fue tratado en varias ocasiones por este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000 y 3 de octubre de 2002–. El artículo 25.2 de la citada Ley, matizado por sus disposiciones transitorias, estableció que: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado».

Más recientemente, tras varias reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) 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, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hasta el vigente 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), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de 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». En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular –vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...– para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción –cfr. Resolución de 2 de abril de 2013 y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria–.

3. En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 20.4 texto refundido de la Ley de suelo, hoy 28.4) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo pero eventualmente se extralimitó en lo edificado.

Como ha señalado este Centro Directivo (*vid.* por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: *vid.* artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso

del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística. Por el contrario, el artículo 20.4, actual artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, 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 la Ley 24/2001 (cfr. Resoluciones de 24 de marzo y 2 de mayo de 2011).

Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del presupuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 28, número 4, 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 calificador. Como dice la Resolución de este Centro Directivo de 6 de mayo de 2013: «El legislador sigue exigiendo que el registrador califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición y, además que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público». Y en esta calificación el registrador, como afirmó la Resolución de 11 de diciembre de 2012, deberá «constatar, por lo que resulte del Registro (y, cabe añadir, del propio título calificado), que la finca no se encuentra incluida en zonas de especial protección», en aquellos casos en que la correspondiente legislación aplicable imponga un régimen de imprescriptibilidad de la correspondiente acción de restauración de la realidad física alterada, pues en tales casos ninguna dificultad existe para que el registrador aprecie la falta del requisito de la prescripción, dado que su ausencia no queda sujeta a plazo y su régimen resulta directamente de un mandato legal.

4. En este sentido, como la Resolución de 1 de julio de 2015 reconoció, ciertamente no es competencia de este Centro Directivo, ni tampoco del registrador calificar la naturaleza de la eventual infracción cometida, pero sí lo es la de decidir el plazo aplicable a efectos del artículo 20.4 de la Ley de suelo estatal que, recordemos, no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción; destacando que si la norma sustantiva

aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial –generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica– la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad. Supuesto que demuestra la importancia de contar de elementos auxiliares de calificación en cuanto a la localización y la situación urbanística del suelo, necesidad a la que responde la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y de la Ley de Catastro Inmobiliario, en su disposición adicional quinta. En el supuesto de la citada Resolución, sin embargo, la cuestión se facilitaba al contar con certificación municipal de la que resultaba la concreta situación urbanística de la finca.

También se comprende el actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria: «Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica...». Es decir, a partir de la entrada en vigor de esta Ley no es posible el acceso registral de declaración de edificaciones o instalaciones sin que en el título correspondiente conste la identificación geográfica de su localización. 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 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. Dicha delimitación y lista de coordenadas de la finca se incorporarán a los libros registrales a través de los procedimientos regulados por la misma Ley, con un relevante papel del registrador en su función calificadora –cfr. artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria–.

Como destaca la Exposición de Motivos de la Ley 13/2015, la fiabilidad de la información incrementa la seguridad jurídica. La seguridad jurídica en las transmisiones es un importante valor añadido a la propiedad inmobiliaria, que evitará supuestos litigiosos y los costes, tanto económicos directos de todo contencioso, como los indirectos, derivados de las situaciones de pendencia, dotando al mercado inmobiliario de mayor transparencia.

Más en concreto, existen importantes efectos jurídicos y económicos que justifican el elevar a requisito de inscripción de la declaración de obra nueva, la localización a través de sus coordenadas de referenciación geográfica, entre esos efectos se encuentran destacadamente la clara determinación del régimen jurídico aplicable a la concreta edificación, afectada por una cada vez más compleja normativa administrativa, lo que redundará, desde un punto de vista administrativo, en una mejor aplicación de dicha normativa, pero especialmente en una mayor transparencia en el mercado inmobiliario, tanto para los eventuales adquirentes de los inmuebles, como los acreedores, con incidencia directa en los costes de transacción y la valoración económica de los derechos, incluidos los derechos del propietario que se ve afectado por procesos de equidistribución o expropiatorios, aumentando además sus garantías jurídicas.

5. En lo que respecta al cumplimiento de los requisitos de acceso registral de la edificación consolidada por antigüedad, esta Dirección General ha mantenido una doctrina reiterada en la aplicación de la norma sobre requisitos de inscripción –*vid.* «Vistos»– que es acorde con la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre la normativa de disciplina urbanística en sede sustantiva y el reparto competencial existente en nuestro ordenamiento.

En el presente supuesto, se pretende declarar la existencia de una edificación con una descripción acreditada por certificado técnico, si bien, distinta a la que consta en el Catastro, el técnico manifiesta la antigüedad de la obra, en mayo de 1972 y según el certificado catastral, de 1970. Igualmente de incorpora licencia concedida por el Ayuntamiento de Alicante, en 1963 al interesado, titular registral y catastral, para realizar la construcción de una casa de planta baja en partida Bacarot, carretera de Ocaña, si bien no expresa la superficie construida autorizada y sí una serie de condicionantes de distancia. Se incorpora además certificado municipal que acredita conforme al planeamiento vigente que la finca sita en carretera Ocaña, se encuentra en situación de suelo no urbanizable especial de protección de infraestructuras.

De lo expuesto podría deducirse la concurrencia de los presupuestos necesarios para el acceso registral de una edificación cuya antigüedad resulta acreditada, bien por certificado técnico, bien por catastral, medios que, previstos alternativamente en la norma registral sobre inscripción de obra nueva, permitirían, completar la insuficiencia descriptiva de la licencia en su día concedida, resultando un año aproximado de construcción que resulta muy anterior a las normas que en el caso de la Comunidad Valenciana impusieron un régimen de imprescriptibilidad de las medidas de reposición de legalidad urbanística para el suelo no urbanizable especial o protegido –cfr. Resoluciones de 28 de febrero y 1 de julio de 2015–, evitando una aplicación retroactiva de la norma o situación urbanística a situaciones ya consolidadas, conforme a la citada doctrina jurisprudencial.

6. Mas este supuesto presenta una especialidad que lleva a mantener el defecto invocado por el registrador, si bien, en términos diferentes. De los hechos expuestos resulta que la finca en cuestión, como consta en la licencia de 1963, en el certificado catastral, en la descripción registral y de la propia calificación urbanística, linda con carretera de Ocaña, estando sujeta a las limitaciones que impone su normativa especial, la actual Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras y en su caso, la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana –cfr. artículo 2–.

Cierto es que las normas citadas reconocen la posibilidad de que ciertas edificaciones consolidadas, realizadas de conformidad o no a las sucesivas normas sectoriales (Ley de Carreteras, de 4 de mayo de 1877, Ley de Edificaciones Contiguas a las Carreteras, de 7 de abril de 1952, Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras y Ley 37/2015, de 29 de septiembre) continúen existiendo, aún con un régimen limitativo de fuera de ordenación o asimilado, en este caso impuesto por la normativa especial de carreteras que condiciona la propia regulación urbanística –cfr. artículo 32.3 en relación al 16 de la Ley 37/2015 y 33.4 y 37 de la Ley 6/1991– quedando, por tanto, en principio, al margen de la adopción, por la respectiva Administración competente, según la clase de carretera, de medidas de restablecimiento de legalidad con consecuencia de demolición; medidas que tratándose de obras con esta clase de afecciones están sujetas a un régimen particular, acorde con la naturaleza del suelo –vid. artículos 35 de la norma estatal y 42 de la norma autonómica–, donde no se prevé, al igual que en la situación urbanística genérica de suelo no urbanizable especial, limitación alguna de plazo para actuar en reposición del orden legal infringido. En este sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2004 confirma la no aplicación de la normativa urbanística de edificaciones fuera de ordenación y sí la especial prevista en la normativa de carreteras, a pesar de su analogía.

Mas aunque se reconozca expresamente la posibilidad de edificaciones en fuera de ordenación o asimilado, con su consiguiente régimen limitativo, en zonas de colindancia con carretera, bajo un régimen transitorio acorde con el respeto a los derechos adquiridos o situaciones consolidadas, la propia norma estatal sobre requisitos de inscripción de las edificaciones consolidadas por antigüedad –artículo 20.4, actual 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–, dispone que el registrador comprobará que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. Es lo que ocurre en el presente supuesto, en el que resulta con claridad la afección de la finca a las limitaciones de la normativa especial de carreteras.

Cuando el artículo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, artículo 28,4 del texto refundido, impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción. Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de la legislación administrativa sectorial puedan constar en el Registro a través de las bases gráficas a que se refería el último párrafo del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima octava de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podrá constar incorporada la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, como en el caso examinado de las carreteras, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectada por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el «ius aedificandi» del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente resolución administrativa –*vid.* Resoluciones de 11 de junio de 2013, 27 de febrero de 2014 y 29 de junio de 2015–.

Se trata de afecciones cuyo reflejo registral prevé hoy la actual norma estatal de carreteras –artículo 29.11– como información territorial asociada y con efectos meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad y también la propia Ley Hipotecaria tras la redacción dada por Ley 13/2015, artículo 9.b), al regular el sistema informático que permita relacionar la descripción del folio real con las diferentes limitaciones o afecciones administrativas, como elemento auxiliar de calificación, cuya aplicación y efectividad dependerá del nivel de precisión y actualización de tal información georreferenciada.

Por todo ello, la declaración de la concreta situación administrativa de la edificación conforme a ese estatuto particular derivado de su colindancia con carretera, requerirá la oportuna resolución administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma, pues sólo así podrá cumplirse el requisito impuesto por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, esto es, no afectar a servidumbre de uso público general.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de febrero de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.