

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8945 *Resolución de 6 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ejea de los Caballeros, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de cabida con identificación gráfica catastral y de una edificación declarada.*

En el recurso interpuesto por doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ejea de los Caballeros, don Miguel Temprado Aguado, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de cabida con identificación gráfica catastral y de una edificación declarada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria de Ejea de los Caballeros, el día 4 de febrero de 2016, con número 68de protocolo, el otorgante declaró que la finca registral número 100 de Erla, que tiene una superficie inscrita de 1.071 metros cuadrados, se corresponde con dos inmuebles catastrales concretos –con referencias catastrales 9849302XM6694H0001HJ y 50100A009050680000WS–, cuya superficie sumada es de 1.286 metros cuadrados, y se declaró sobre dicha finca registral una edificación descrita como vivienda merendero, de 27 metros cuadrados, y otra como almacén, de 51 metros cuadrados, ambas terminadas en el año 2005, expresándose las coordenadas UTM de la superficie ocupada por cada una de estas dos edificaciones.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros el día 12 de febrero de 2016, fue objeto de calificación negativa con fecha 25 de febrero de 2016. Vuelto a presentar, acompañando determinado documento complementario, fue objeto de una segunda calificación negativa en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Ejea de los Caballeros Nota de Calificación Negativa al asiento 766 del Diario 113 de 12/02/2016. Protocolo n.º 68/2016 de 04/02/2016 de don (sic) María del Carmen Galán Bermejo. Suspendida la inscripción del precedente documento al amparo de lo dispuesto en el artículo 18 y demás concordantes de la legislación hipotecaria al amparo de los siguientes Hechos En la fecha arriba indicada se presentó la referida escritura la cual ha sido objeto de calificación negativa, la cual fue objeto de calificación negativa por los motivos que se indicaban en la nota de defectos de fecha 25 de febrero de 2016. Con fecha 5 de mayo de 2016, se ha vuelto a presentar la escritura, en unión de testimonio de fecha 29 de abril de 2016, que incorpora diligencia de fecha 18 de abril de 2016 que incorpora certificación expedida el 4 de abril de 2016 por la Secretario Municipal de Erla, señora M. V. P. M. a través de la cual queda acreditada la correspondencia de la finca registral 100 de las de Erla con las parcelas catastrales 9849302XM6694H0001HJ y 50100A009050680000WS, quedando con ello el defecto señalado en el punto 1 de aquella nota subsanado. Sin embargo, a la vista de los demás defectos señalados ya en aquella nota, procede suspender su inscripción con arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho 1.–Se suspende la inscripción de la rectificación de la cabida, y en consecuencia no se toma razón de las referencias catastrales declaradas y se suspende asimismo, la inscripción, de la obra nueva, declarada respecto a la finca 100 de Erla, en el Otorgamiento

1º de la precedente escritura, por existir una diferencia superior al 10% entre la superficie inscrita de 1071 metros cuadrados y la que resulta de la suma de las parcelas catastrales de rústica y urbana, referidas que es del 286 metros cuadrados de superficie de solar por lo que para su inscripción deberá procederse, bien a iniciar la tramitación del expediente notarial previsto en el artículo 201.1 de la ley hipotecaria o la incoación, ante esta oficina registral de la tramitación del expediente registral, previsto en el artículo 199 de la ley hipotecaria y todo ello porque resulta ineludible para la inscripción solicitada, proceder por cualquiera de esas dos vías a la incorporación de la representación gráfica georreferenciada de la finca puesto que para la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito para la inscripción, la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca de naturaleza urbana y rústica donde se ubican. 2.–Debe aportarse, por último, dado que la fecha acreditada de finalización de la obra –año 2005– es posterior a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación, aportarse, para su archivo registral, el Libro del edificio, relativo a cada una de edificaciones existentes sobre la finca, requisito este, que desde la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, es de aplicación, para la inscripción de cualquier edificio, destinado a cualesquiera de los usos que enumera el artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, entre los que se incluyen expresamente el residencial y el agropecuario, según resulta del tenor literal del artículo 202 de la ley hipotecaria. Dicho Libro Edificio habrá de tener el contenido que especifica el artículo 7 de la Ley 8/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y presentarse en el formato –soporte informático, formato PDF– establecido al efecto por la disposición adicional 2.ª de la Resolución conjunta de 29 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y el Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro. Contra esta decisión (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Miguel Temprado Aguado registrador/a de Registro Propiedad de Ejea de los Caballeros a día doce de mayo del año dos mil dieciséis».

III

Doña María del Carmen Galán Bermejo, notaria autorizante del título calificado, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Sobre la rectificación de superficie y exigencia de georreferencia de la finca en su conjunto, alega la recurrente que, afirmada la identidad entre parcelas catastrales y finca registral mediante el certificado municipal aportado en los términos requeridos, debe ser atendido el criterio que resulta de la Resolución de 19 de febrero de 2015 (que cita), por todas, otras de 14 de marzo de 1996, 1 de junio de 2002 o 19 de abril de 2006, «en la que ante un exceso de cabida “declarado” se indica que aunque no se produzca en el Registro tal inscripción, ello no impediría que se practicaran las demás operaciones registrales que se pretenden respecto de la finca «siempre que la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita». En el mismo sentido se lee en otra Resolución de la misma fecha que la anterior, que «Caso distinto sería si la superficie de suelo ocupada por la obra cupiera en la finca inscrita, pues en tal supuesto no habría inconveniente alguno en que se practicara dicha operación registral.» En el presente supuesto la superficie inscrita de la finca es 1.071 metros cuadrados y la de la obra declarada conjuntamente considerada, 78». En cuanto al segundo aspecto, la imperativa exigencia de georreferenciar la finca en su conjunto, desconoce el criterio que resulta de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero 2016 conforme a la cual «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 va 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...». Entiende la notaria recurrente que «no ha lugar a la exigencia de la georreferencia de la finca en su conjunto» porque «en todo caso esa exigencia no ha de ser genérica ni puede tener por base lo que argumenta el Registrador sino la duda fundada que pudiera albergar el Registrador en los términos y con el contenido que indica el Centro Directivo. No ha sido ni tan siquiera invocada dicha duda. Idéntico criterio mantiene la Resolución de 19 de abril de 2.016 que añade además que «...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... 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...». Y sin que pueda admitirse, entiende, como argumento bastante en contrario el de la diferencia superficial entre Registro y Catastro porque: - La identificación del elemento principal, la finca registral, ha sido hecha en cuanto a los datos catastrales mediante el documento, Certificación Municipal, de inicio solicitado por el Registrador. - La obra declarada, cuya superficie de parcela ocupada queda perfectamente delimitada, tiene cabida en la superficie registral. - Y la antigüedad de la misma, así como la prescripción de la acción urbanística han sido acreditadas». Sobre la exigencia del libro del edificio alega la recurrente que «no es exigible (...) atendido lo que establece el artículo 2.2 letra a) de la Ley de Ordenación de la Edificación: «Tendrán la consideración de edificación a los efectos de esta ley las obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta». Ello en relación con las circunstancias del caso, atendidos los criterios de interpretación de la norma que ofrece el artículo 3 del Código Civil y considerada, en fin, además, la Disposición Transitoria Única de la Ley 13/2.015».

IV

Mediante escrito, de fecha 23 de junio de 2016, el registrador, ratificándose en su calificación, emitió el correspondiente informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 y 202 de la Ley Hipotecaria; 1, 2 y 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; el apartado octavo de la Resolución-circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo y 14 de abril de 2011, 16 de mayo de 2013, 17 de noviembre de 2015 y 8 de febrero, 19 y 22 de abril y 9 y 23 de mayo de 2016.

1. Respecto de una finca registral que tiene una superficie inscrita de 1.071 metros cuadrados, se declara en escritura pública que se corresponde con dos inmuebles catastrales concretos, cuya superficie sumada es de 1.286 metros cuadrados y que sobre dicha finca registral existe una edificación descrita como vivienda merendero de 27 metros cuadrados y otra como almacén de 51 metros cuadrados, ambas terminadas en el año 2005, expresándose las coordenadas UTM de la superficie ocupada por cada una de

estas dos edificaciones. La declaración de la obra nueva se realiza por antigüedad de las edificaciones acreditadas por certificaciones catastrales.

El registrador suspende la inscripción de esa rectificación superficial y de la correspondiente representación gráfica catastral por ser superior al 10% de la cabida inscrita y necesitar para ello la tramitación del procedimiento del artículo 199 o del 203 de la Ley Hipotecaria. Y suspende la inscripción de la edificación por entender que la para la inscripción de las edificaciones existentes sobre la finca, es requisito la previa determinación de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca donde se ubican, así como por no aportarse el libro del edificio.

La notaria recurrente alega que no se precisa la inscripción de la mayor cabida si pueden realizarse las demás inscripciones registrales; que la exigencia de la georreferencia de la finca en su conjunto no ha de ser genérica sino que sólo procede cuando el registrador tenga dudas de que la edificación se ubique dentro de la finca, y que en el presente caso no ha sido ni tan siquiera invocada dicha duda. En cuanto al libro del edificio sostiene que no es exigible por tratarse de «construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta».

2. La Resolución de este Centro Directivo de 17 de noviembre de 2015, según doctrina reiterada en otras Resoluciones posteriores como las de 22 de abril y 23 de mayo de 2016, señaló que, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, cabe enunciar los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas y sistematizarlos en tres grandes grupos:

– Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes».

– El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, cuando tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que «una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constare en la descripción literaria». Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, «el Registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– Y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10% de la superficie previamente inscrita) y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices –pues no en vano, como señala el artículo 199, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203, de la Ley Hipotecaria. Ambos procedimientos, especialmente cualificados, si

que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos.

En el presente caso, entre la superficie catastral de 1.283 metros cuadrados que ahora se alega corresponder a la finca y la registral inscrita de sólo 1.071 metros cuadrados, existe un exceso de cabida de un 20%. Por tanto, para la inscripción de tal rectificación superficial que se fundamenta en la correspondencia alegada de la finca con dos inmuebles catastrales concretos, así como para la simultánea inscripción de la delimitación geográfica resultante de esas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, sí que es necesaria la tramitación del procedimiento del artículo 199 o del artículo 203.1 de la Ley Hipotecaria.

Lo que ocurre en el presente expediente es que la notaria en el recurso manifiesta que no es precisa dicha rectificación de superficie, solicitando únicamente la inscripción de la obra nueva, por tener la finca, según Registro, una superficie de 1071 metros cuadrados y las edificaciones de 78 metros cuadrados, lo cual, aunque es cierto, debe entenderse sin perjuicio de lo que seguidamente se expone. Además, dicha solicitud de inscripción parcial debió realizarse en el momento de la calificación y no en vía de recurso.

3. La cuestión adicional que aquí se plantea es la de si para inscribir sobre una finca una edificación con las coordenadas de la superficie ocupada por ella es necesaria o no la previa inscripción de la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca sobre la que se dice estar ubicada dicha edificación.

A este respecto, Resolución-circular de 3 de noviembre de 2015 de esta Dirección General, 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, señaló, en su apartado octavo, punto 1, que «cuando, conforme al artículo 202 de la Ley Hipotecaria, proceda inscribir la relación de coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación, deberá constar inscrita, previa o simultáneamente, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique».

La razón de dicha exigencia estriba en que para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca.

Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, el artículo 202 de la Ley Hipotecaria exige que «la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica».

Y, como señaló este Centro Directivo en su Resolución de 8 de febrero de 2016, cuya doctrina se reitera en las de 19 de abril y 9 de mayo de 2016, al interpretar el ámbito de aplicación temporal del nuevo artículo 202 de la Ley Hipotecaria «...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».

El cumplimiento de tal exigencia legal de georreferenciación de las edificaciones, cuando además conste inscrita la delimitación georreferenciada de la finca, permite efectuar el referido análisis geométrico espacial y concluir, sin ningún género de dudas, si la porción ocupada por la edificación, debidamente georreferenciada, está o no totalmente incluida dentro de la porción de suelo correspondiente a la finca.

Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara.

Por eso, la Resolución de 8 de febrero de 2016 señaló que «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».

En el presente caso, las dos edificaciones declaradas y cuya inscripción se solicita, aportando sus respectivas coordenadas UTM, miden tan sólo 27 y 51 metros cuadrados respectivamente. Y la finca registral sobre la que se declara estar ubicadas, tiene una superficie muy superior –de 1.071 metros cuadrados según consta registralmente–, o incluso mayor –de 1.286 metros cuadrados según datos catastrales–.

Pero como se ha razonado antes, no basta comparar en términos aritméticos las superficies de las edificaciones declaradas con respecto a la de la finca sobre la que se declaran, sino que es preciso comparar las ubicaciones geográficas de aquélla con la de ésta. Y no constando inscrita esta última, no es posible efectuar tal comparación geométrica.

Aun sin ella, hipotéticamente podría darse el caso de que, por otros datos descriptivos no georreferenciados el registrador, ya bajo su responsabilidad, alcanzara la certeza de que esa porción de suelo ocupado por las edificaciones se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir.

Pero en el presente caso, tal certeza parece difícil de alcanzar, y por tanto, la duda del registrador, aun cuando no haya sido explicitada con todo el detalle deseable, también parece razonable y fundada, pues a las dudas que ya son inherentes a la falta de previa inscripción de la representación gráfica de la finca, lo que dificulta o impide, como se ha dicho el análisis, comparación o calificación geométrica y espacial, se añaden las que resultan de la posibilidad de que las edificaciones ahora declaradas pudieran estar ubicadas, aunque fuera en parte, en algunos de esos 215 metros cuadrados de diferencia entre la superficie inscrita y la que resulta de la suma de las parcelas catastrales con las que se dice que se corresponde la finca.

Por otra parte, de la documentación gráfica incorporada a la escritura se desprende que las edificaciones no están en el centro aproximado de las parcelas catastrales, lo que permitiría relajar en parte la preocupación de que pudieran invadir fincas o caminos colindantes, sino que la vivienda está en el extremo sur-este y el almacén está en el mismo lindero este, datos estos que aumentan las dudas que justifican, en el presente caso, la exigencia de previa inscripción de la georreferenciación de la finca, con las debidas garantías legales de publicidad y notificaciones a terceros, conforme a alguno de los procedimientos hábiles para ello.

En consecuencia, en el presente caso, este defecto señalado en la nota de calificación ha de ser confirmado.

4. Queda por analizar lo relativo a la exigibilidad o no del libro del edificio para la inscripción de las edificaciones declaradas, que dicen estar terminadas en el año 2005.

El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo establece que «salvo que por la antigüedad de la edificación no le fuera exigible, deberá aportarse para su archivo registral el libro del edificio, dejando constancia de ello en el folio real de la finca».

Respecto del llamado libro del edificio, su depósito es exigido en las obras nuevas terminadas que se formalizan al amparo del artículo 20.1 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, pero no a las que se formalizan al amparo de su apartado cuarto en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, las llamadas obras nuevas antiguas, sin que su exigencia tampoco venga impuesta para la autorización de las escrituras, ni para su inscripción, de las declaraciones de obras nuevas de edificios, ni antiguos, ni nuevos, por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por cuanto el citado artículo 20 de dicha Ley, se refiere única y exclusivamente a las garantías del artículo 19, no al libro del edificio.

Ciertamente esta Dirección General lo exigió en sus Resoluciones de 24 de marzo y 14 de abril de 2011, pero debe recordarse que estas son anteriores a la reforma llevada a cabo en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, por el artículo 24 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa, por lo que su doctrina se modificó en la Resolución de 16 de mayo de 2013, criterio que es seguido en la presente Resolución.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación registral en cuanto al primer defecto en los términos expuestos, y revocar la nota de calificación y estimar el recurso en cuanto al segundo defecto.

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, 6 de septiembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.