

ESQUEMA JORNADA CONFEDERACIÓN HIDROGRÁFICA DEL JÚCAR

1º-NOTA MARGINAL SUELO ZONA FLUJO PREFERENTE O INUNDABLE

2º-OBRAS NUEVAS

3º-INMATRICULACIONES POR EL 205 LH

4º-MODIFICACIONES DESCRIPTIVAS Y GEORREFERENCIACIÓN

5º- COMUNICACIONES Y MODELOS

1º-NOTA MARGINAL SUELO ZONA FLUJO PREFERENTE O INUNDABLE

El apartado 4º del artículo 14.bis. del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, tras su modificación introducida por el R.D. 638/2016, de 9 de diciembre, establece:

“Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.”

En consecuencia, en los suelos que tengan calificación de suelo inundable o suelo en zona de flujo preferente, si el interesado se propone realizar una construcción, el Ayuntamiento, antes de concederle la licencia de obras, le exigirá que conste inscrita en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal que se extenderá en su finca, que la construcción que proyecta se encuentra en zona de flujo preferente o en zona inundable.

La mayoría de los Registros tienen cargada en la aplicación de bases gráficas la dirección URL correspondiente para poder acceder directamente a la Cartografía de Zonas Inundables y, en caso de no ser así, se puede contactar con el Decanato para que se incorpore dicha dirección, sin perjuicio de poder acceder directamente al Visor de la Confederación Hidrográfica del Júcar (a partir de ahora CHJ) o al Visor del Ministerio, el Mapama:

-Visor CHJ: <http://aps.chj.es/idejucar/>

-Visor MAPAMA(SNCZI): <http://sig.mapama.es/snczi/>

Para extender dicha nota marginal, el titular registral de la finca deberá solicitarlo expresamente mediante una instancia firmada por dicho titular ante el registrador. En cuanto a la constancia de que el suelo tiene dicho carácter, puede ocurrir varias cosas:

1-Lo más habitual que está ocurriendo en la práctica es que el titular registral de la finca acude al Registro con una comunicación del Ayuntamiento en la que se indica que la finca sobre la que ha solicitado la licencia de obras se encuentra en zona de flujo preferente o en zona inundable y que, por ello, deberá acreditar que se ha dejado constancia de ello en el Registro. En estos casos esta documentación junto con la instancia firmada por dicho titular ante el registrador podría ser suficiente para extender dicha nota marginal.

2-El interesado no acompaña dicho documento pero acompaña otra documentación de la que resulta tal carácter.

3-También puede ocurrir que el interesado no aporte ninguna documentación al respecto pero que nosotros podamos comprobarlo directamente en nuestra aplicación de bases gráficas o mediante consulta a los visores.

4-En última instancia, y si no concurre ninguno de los anteriores supuestos, el registrador puede solicitar a la CHJ un informe sobre este aspecto o bien puede calificar el documento indicando que existen dudas de que el suelo tenga dicha consideración por lo que deberá aportarse un informe de la CHJ en tal sentido, de manera que el interesado acuda a la CHJ con dicha calificación a los efectos de que le expidan el correspondiente informe.

2º-OBRAS NUEVAS

En materia de obras nuevas (en adelante on) hay que tener en cuenta que se ha de distinguir entre que la on esté en suelo que tenga la consideración de dominio público hidráulico (en adelante, DPH) o que esté en un suelo afectado por la servidumbre de protección, zona de policía o zona de flujo preferente.

En ningún caso pueden inscribirse on que se encuentren ubicadas en suelo que tenga la calificación de DPH.

Si se trata de on con licencia de obras, el Ayuntamiento es el órgano que se encargará de comprobar que no esté proyectada en suelo de DPH. Por otro lado, si estuviera proyectada en suelo afectado por la servidumbre de protección, zona de policía o zona de flujo preferente, antes de conceder la licencia, exigirá, como un trámite previo, la autorización de la CHJ y ello vendrá recogido en la licencia, por lo que podremos inscribir dicha on.

En el caso de que se trate de on por antigüedad:

1-Si está en suelo calificado como DPH no se va a poder inscribir. Ello se puede comprobar en nuestra aplicación de bases gráficas, al igual que se ha indicado en el apartado anterior, teniendo en cuenta que la posibilidad de que ello ocurra es poco probable.

2-Si está fuera del DPH pero dentro de la zona afectada por la servidumbre de protección, zona de policía o zona de flujo preferente, la inscripción podrá practicarse directamente, ya que la actuación sancionadora de la CHJ prescribe a los seis meses desde la terminación de la construcción y dicho plazo habrá transcurrido necesariamente teniendo

en cuenta que, para poder inscribir las on por antigüedad, el art. 28.4 TRLS, exige que haya prescrito la acción de restauración y ésta prescribe a los cuatro o a los quince años (según el plazo de prescripción que le sea aplicable en función de si es de aplicación la LOTUP o la LUV).

3-Si está ubicada en un suelo RÚSTICO con calificación de riesgo 1 o de riesgo 2 en el PATRICOVA, NO podrá inscribirse, salvo que haya prescrito la acción de restauración antes de la calificación de dicho suelo como de riesgo 1 o de riesgo 2. (Interpretación conforme a la doctrina de la DGRN R 1-3-2016 y 30-5-2016).

En virtud de DECRETO 201/2015, de 29 de octubre, del Consell, se aprueba el Plan de acción territorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunitat Valenciana (PATRICOVA).

El artículo 8 regula siete niveles de riesgo de inundación y la peligrosidad geomorfológica. Según el artículo 17, sólo los del riesgo 1 y 2 estarán calificados de especial protección, por lo que, al tener esta consideración de suelo de especial protección y conforme a lo previsto por el artículo 236.5 de la LOTUP, respecto del plazo de prescripción hay que tener en cuenta lo siguiente: *“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 las 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”*.

3º-INMATRICULACIONES POR EL 205 LH

El artículo 205 LH establece que *si el registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.*

Esto implica que cuando se inmatricule una finca y linde con la CHJ deberemos solicitar el informe que indica dicho artículo y la CHJ tiene el plazo de un mes para contestar.

El problema que nos plantean es que es imposible remitir dicho informe en el plazo de un mes, sin perjuicio de lo que se indicará en el último apartado sobre modelos de petición de informes y remisión por email. Por ello nos indican que, si pasa el plazo del mes y no hemos recibido el informe, podemos ponernos en contacto con Inma Serrano: inmaculada.serrano@chj.es) y ella nos podría anticipar cuál va a ser el sentido del informe.

La CHJ está obligada a remitirnos el informe aunque haya pasado el plazo del mes, por lo que nos puede llegar después de haber practicado la inmatriculación, planteándose en este punto la posibilidad de hacer constar el contenido del mismo por nota al margen de dicha inscripción de inmatriculación en base al artículo 9.a LH.

Si el contenido es favorable, se consideró conveniente extender dicha nota marginal pues daría publicidad de que no se invade el DPH.

Si el contenido es desfavorable porque el informe indica que hay una posible invasión del DPH, no hubo acuerdo al respecto de dejar constancia del mismo mediante nota marginal:

-unos consideraron que no se podía extender dicha nota marginal sin que el titular registral tuviera conocimiento de ello para poder alegar lo que considerara oportuno

- y otros consideraron que era necesario extender dicha nota marginal pues el informe forma parte del procedimiento inmatriculador y para dar publicidad de la situación real de la finca. Además, se puede plantear la posibilidad de evitar esa posible indefensión del titular registral si nosotros notificamos al titular que hemos extendido dicha nota.

4º-MODIFICACIONES DESCRIPTIVAS Y GEORREFERENCIACIÓN

En cuanto a las modificaciones descriptivas y/o inscripción de la georreferenciación de fincas que lindan con bienes de la CHJ, el artículo 199 establece:

-199.1 apartado cuarto: *“El registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado...”*

-199.2.: *“Cuando el titular manifieste expresamente que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de su finca, deberá aportar, además de la certificación catastral descriptiva y gráfica, una representación gráfica georreferenciada alternativa.*

El registrador, una vez tramitado el procedimiento de acuerdo con el apartado anterior, en el que además se deberá notificar a los titulares catastrales colindantes afectados...”

En relación a este punto se plantea la conveniencia de utilizar los modelos que se indicarán en el último apartado, quedando sujeto a la calificación del registrador el decidir en qué casos debe hacerse la comunicación a la CHJ para que alegue lo que considere oportuno en el plazo de los 20 días.

Nos manifestaron que en la mayoría de estos casos y por problema de tiempo, si la finca antes de la modificación descriptiva y/o georreferenciación ya lindaba con el DPH por el mismo lindero por el que sigue lindando con posterioridad a dicha operación, no va a realizarse por la CHJ alegación alguna al respecto, por lo que queda igualmente a criterio del registrador el practicar dicha comunicación o no. Se nos indica igualmente que, como antes se ha hecho constar, nos podemos poner en contacto con Inma Serrano para que nos informe sobre este expediente concreto.

5º- COMUNICACIONES Y MODELOS

En un futuro se espera que todas las comunicaciones con la CHJ se puedan realizar telemáticamente, pero mientras esto se produce se plantea la posibilidad de que las mismas se puedan remitir por correo electrónico, con el compromiso de que ellos contestarán expresamente acusando la recepción del mismo, para que pueda comenzar el día inicial del cómputo del plazo correspondiente.

Con ello lo que se pretende es acortar los plazos de emisión de informes, siendo las direcciones de correo electrónico, las siguientes:

-para inmatriculaciones, modificaciones descriptivas y/o georreferenciaciones:
Inmaculada Serrano: inmaculada.serrano@chj.es

-para obras nuevas e incluso informes o petición de información sobre suelo inundable:
Vicente Collado: vicente.collado@chj.es

Con la misma finalidad se han elaborado una serie de modelos para todas las comunicaciones que tenemos con la CHJ, siguiendo sus requerimientos. Dichos modelos son los que se adjuntan, siendo recomendable su utilización al efecto de facilitar una mayor eficiencia en el procedimiento.