

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

3510 *Resolución de 18 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Murcia n.º 7, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva por antigüedad.*

En el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Murcia número 7, don Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, por la que se suspende la inscripción de una obra nueva por antigüedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 4 de octubre de 2023 por el notario de Murcia, don Pedro Martínez Pertusa, se formalizaba una aceptación y adjudicación de herencia previa declaración de obra nueva por antigüedad sobre la finca registral número 8.238 de la Sección Cuarta del Registro de la Propiedad de Murcia número 7, que se agrupaba a continuación con la finca registral 8.237 de la misma Sección, adaptando su descripción a la representación gráfica catastral, y se determinaba el resto de la finca 11.327 de la Sección Sexta de dicho Registro, en base a representación gráfica alternativa.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Murcia número 7, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada n.º: 5590/2023.

Asiento: 711 del Diario 118, de fecha 09/10/2023.

Notario Autorizante: Don Pedro Martínez Pertusa.

Lugar de otorgamiento: Murcia.

N.º de Protocolo: 2.201/2.023, de 4 de octubre.

Hechos:

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, siendo objeto de calificación con esta fecha.

Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que se declara una obra nueva por antigüedad sobre la finca registral 8.238 de la Sección 4.^a, que se agrupará con la finca registral 8.237 de la Sección 4.^a, según base gráfica catastral y se determina el resto de la finca 11.327 de la Sección 6.^a, según base gráfica alternativa.

Fundamentos de Derecho:

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, el artículo 294 de la Ley 13/2015, de 30 de marzo, de ordenación territorial y urbanística de la Región de Murcia, y los artículos 49, 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de

julio, el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

Respecto de la declaración de Obra Nueva:

Primero. Vistos los artículos 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la Resolución de la D.G.R.N. de 23 de enero de 2006, resulta necesario acreditar las facultades del técnico certificante por medio de certificado colegial o visado.

En este sentido, la citada resolución recuerda que cuando el técnico certificante no sea el autor del proyecto o el director de la obra, será necesario acreditar sus facultades con arreglo al artículo 50.3 del citado Real Decreto.

Y la más reciente Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2021 –BOE 14 de octubre–, sigue este criterio y resume la doctrina del Centro Directivo en los siguientes términos:

En cuanto a la cuestión del visado del certificado técnico, como ya se afirmó en la Resolución de 16 de junio de 2020, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. En concreto, los certificados de antigüedad son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate con la descripción de esta.

El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (número 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (número 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (número 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (número 3).

En el caso de los números 1, 2 y 4 se exige únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 11 de marzo de 2009 y 16 de diciembre de 2016, entre otras). Y como afirmó este Centro en Resoluciones de 5 de febrero de 2011 y 16 de diciembre de 2016, es evidente que el visado no se exige en ningún momento, y sólo se exige certificación del Colegio para determinar las facultades del técnico cuando este sea el comprendido en el número 3 del citado artículo 50.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de esta.

En el presente caso únicamente se aporta testimonio notarial de “Tarjeta del Colegio de Arquitectos”, en la que no figura fecha de expedición ni de validez, por lo que no queda acreditado que quien emite el certificado tenga facultades, cualificación y habilitación profesional para ello vigentes en el momento de la emisión de dicho certificado. Tal es la exigencia contenida en la calificación del registrador, que debe confirmarse, sin que pueda entenderse (como lo hacen el recurrente y el notario autorizante en sus alegaciones) en el sentido de dudar de si genéricamente un Arquitecto Superior puede emitir un certificado de antigüedad, cuestión que no es objeto de discusión.

Segundo. Dispone el párrafo segundo del artículo 202 de la Ley Hipotecaria en su redacción introducida por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que se ocupa de la inscripción de obras nuevas: "La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica". A su vez, de los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio resultan las circunstancias descriptivas de la obra que deben constar necesariamente en el título, entre otras, el número de plantas, superficie de parcela ocupada y total de metros cuadrados edificados.

A la hora de describir la obra declarada, resulta que la superficie del almacén recogida en la descripción literaria de la obra según el título no coincide con la declarada por el Técnico, descripción que debe ser conforme a la que resulta del certificado expedido por este. Y ello en base a los preceptos citados pues solo así se comprenderá una descripción de la obra en cuanto a todos los extremos exigidos por los mismos y coincidente con la que resulta de la certificación que acredita el cumplimiento de los requisitos urbanísticos, tal y como exige también el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

Tercero. La modificación operada en el Reglamento de Dominio Público Hidráulico por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, determina para los propietarios una serie de obligaciones, derivadas del hecho de que la finca se sitúe en una de las zonas clasificadas como inundables por la administración.

Así, la modificación incluye como requisito adicional en los artículos 9 ter, 9 quater y 14 bis que: "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 de flujo preferente o zona inundable".

Esta condición se hará constar por nota marginal, al margen de la última inscripción de dominio de la finca.

Por lo tanto, resulta de la normativa citada que debe constar en el Registro de la Propiedad por nota marginal la condición de inundable, nota marginal que se extenderá a solicitud del titular de la finca.

En el presente supuesto, la finca se encuentra en zona inundable, de manera que será necesaria la previa práctica de esa nota marginal a solicitud del titular de la finca.

Vistos los expresados hechos y Fundamentos de Derecho.

Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por los defectos subsanables siguientes: 1/ no acreditarse las facultades, cualificación y habilitación profesional del técnico certificador en el momento de expedir el certificado técnico por medio de visado o certificado colegial. 2/ No coincidir la descripción de la obra nueva recogida en el título –en cuanto a la superficie del almacén– con la descripción recogida en la certificación expedida por el técnico, acreditativa de su descripción y antigüedad y 3/ debe extenderse previamente nota marginal expresiva de que la finca está situada en zona inundable a solicitud del titular de la finca.

Y todo ello sin perjuicio del resultado del expediente que con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria se tramitará una vez subsanados los defectos a fin de la inscripción de la representación gráfica de la finca resultante de la agrupación de las registrales 8.238 y 8.237 de la Sección 4.^a y de la determinación de resto de la finca 11.327 de la Sección 6.^a y modificar sus descripciones literarias con arreglo a las mismas.

Contra el presente fallo del registrador los interesados podrán (...)

Lo que hago constar a los efectos oportunos en Murcia en el día de la firma electrónica.

Carlos Domingo Rodríguez Sánchez, registrador de la Propiedad del distrito hipotecario de Murcia, Registro de la Propiedad de Murcia 7, Tribunal Superior de Justicia de la Región de Murcia.

Certifica: Que una vez realizada la consulta a la información geográfica publicada en el WMS de la Confederación Hidrográfica del Segura, y habiéndose comprobado que las fincas registrales números 8.238 y 8.237 de la Sección 4.^a, del Ayuntamiento de Murcia, se hallan situadas en zona inundable (T= 100 años), tal como se acredita con plano de situación geográfica que se acompaña, queda sujeta la titularidad de las mismas a las

limitaciones establecidas en el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, debiendo hacer constar por nota marginal la condición de zona inundable, para poder realizar actividades de edificación u otras que se encuentren limitadas. (...)

Lo que hago constar a los efectos oportunos en Murcia en el día de la firma electrónica.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Murcia 7 a día diecinueve de octubre del dos mil veintitrés.»

III

El notario autorizante del título, don Pedro Martínez Pertusa, efectuó por sí mismo, a continuación de la misma escritura matriz objeto de la referida calificación negativa, una diligencia de subsanación de fecha 15 de noviembre de 2023 «que redactó yo, el Notario, para hacer constar lo siguiente» [se reseña lo esencial]:

Primero. Que en la redacción de la escritura matriz quedaron erróneamente transcritos determinados extremos del informe técnico, y se procede a dar la nueva redacción literaria correcta.

Segundo. Que, en relación a la referida nota de calificación registral negativa, y «a solicitud del titular de la finca», transcribe determinados artículos reglamentarios y hace determinadas afirmaciones para argumentar que la nota marginal de suelos inundables sólo es aplicable a las obras nuevas y no a las obras declaradas por antigüedad.

Tercero. Y finalmente dice que «por todo ello se solicita que se practique la inscripción sin necesidad de solicitar anotación marginal alguna, y en caso contrario, que se tenga por interpuesto el oportuno recurso gubernativo con base en los anteriores hechos y fundamentos de derecho». Concluye diciendo que «en tales términos queda completada esta matriz».

IV

A la vista de tal diligencia notarial, y de otros documentos subsanatorios, el registrador de la Propiedad emitió una segunda nota de calificación, de fecha 23 de noviembre de 2023, en los siguientes términos:

«Entrada n.º: 5590/2023.

Asiento: 711 del Diario 118, de fecha 09/10/2023.

Notario Autorizante: Don Pedro Martínez Pertusa.

Lugar de otorgamiento: Murcia.

N.º de Protocolo: 2.201/2.023, de 4 de octubre.

Hechos:

El título expresado fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados. Se trata de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia en la que se declara una obra nueva por antigüedad sobre la finca registral 8.238 de la Sección 4.^a, que se agrupará con la finca registral 8.237 de la Sección 4.^a, según base gráfica catastral y se determina el resto de la finca 11.327 de la Sección 6.^a, según representación gráfica alternativa.

El título fue objeto de calificación el pasado 19 de octubre de 2023 con arreglo a la siguiente nota que en lo pertinente se transcribe: (...)

Vigente el asiento de presentación, se vuelve a aportar el título el 15 de noviembre en unión de otro ejemplar del certificado técnico en el que consta sello del correspondiente colegio profesional de registro y acreditación de documentos profesionales, y diligencia de igual fecha por la que se modifica la descripción de la finca resultante de agrupación en cuanto a la obra nueva declarada por antigüedad, a fin de acomodarla a la descripción resultante del certificado técnico, y por último en la diligencia el Notario autorizante alega, tras transcribir algunos preceptos del Reglamento de Dominio Público Hidráulico, la

improcedencia de la extensión en virtud de solicitud del interesado de nota marginal expresiva de encontrarse la finca en zona inundable cuanto se trate de obras declaradas por antigüedad al amparo del artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, entendiéndose que se trata de un requisito aplicable solo para obras nuevas inscritas al amparo de licencia, y solicitando en caso contrario “que se tenga por interpuesto el oportuno recurso gubernativo”.

Fundamentos de Derecho:

Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), y visto además lo dispuesto en los artículos 19.bis, 322, 323, 325 y 327 de la Ley Hipotecaria.

Resulta que en virtud de la documentación ahora presentada se subsanan los defectos expresados en los apartados primero y segundo de la nota de calificación que precede (sin perjuicio en su caso del resultado de los expedientes que en su día se tramitarán con arreglo al artículo 199 de la Ley Hipotecaria), pero no el tercero, es decir, la necesidad de extender a solicitud del titular de la finca nota marginal expresiva de que la finca se encuentra situada en zona inundable, según resulta además de la información gráfica adjunta a la nota de calificación extendida con anterioridad. Requisito este que en esta zona viene impuesto por el artículo 14.bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en su apartado 4, que expresamente alude al apartado anterior, el 3, relativo a edificaciones ya existentes, por lo que claramente resulta aplicable a las mismas.

No aportándose documento alguno a los efectos de subsanación del indicado defecto se reitera la nota de calificación extendida con anterioridad respecto del mismo, sin que proceda extender nueva nota de calificación ni prórroga del asiento, y dando curso a la solicitud subsidiaria de interposición de recurso recogida en la diligencia aportada, iniciándose con esta fecha la tramitación prevista en el artículo [sic] 327 de la Ley Hipotecaria, de todo lo cual se deja constancia por nota al margen del correspondiente asiento del Libro Diario.

Lo que hago constar a los efectos oportunos en Murcia en el día de la firma electrónica. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Carlos Domingo Rodríguez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Murcia 7 a día veintitrés de noviembre del dos mil veintitrés.»

V

Mediante escrito, de fecha 4 de diciembre de 2023, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 325 de la Ley Hipotecaria; 153, 154, 208 y 241 del Reglamento Notarial, y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, añadido por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, por el que se modifica el Reglamento del Dominio Público Hidráulico aprobado por el Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, el Reglamento de Planificación Hidrológica, aprobado por el Real Decreto 907/2007, de 6 de julio, y otros reglamentos en materia de gestión de riesgos de inundación, caudales ecológicos, reservas hidrológicas y vertidos de aguas residuales.

1. El registrador suspende la inscripción de una edificación declarada por antigüedad, además de por otros dos defectos que posteriormente fueron subsanados, por el de que «debe extenderse previamente nota marginal expresiva de que la finca está situada en zona inundable a solicitud del titular de la finca», y acompaña a su

calificación negativa una certificación registral, con información gráfica, acreditativa de que la finca está situada en zona inundable.

El notario autorizante efectuó por sí mismo a continuación de la misma escritura matriz objeto de la referida calificación negativa una diligencia de subsanación de fecha 15 de noviembre de 2023 «que redactó yo, el Notario, para hacer constar lo siguiente» [se reseña lo esencial]:

Primero. Que en la redacción de la escritura matriz quedaron erróneamente transcritos determinados extremos del informe técnico, y se procede a dar la nueva redacción literaria correcta.

Segundo. Que, en relación a la referida nota de calificación registral negativa, y «a solicitud del titular de la finca», transcribe determinados artículos reglamentarios y hace determinadas afirmaciones para argumentar que la nota marginal de suelos inundables sólo es aplicable a las obras nuevas y no a las obras declaradas por antigüedad.

Tercero. Y finalmente dice que «por todo ello se solicita que se practique la inscripción sin necesidad de solicitar anotación marginal alguna, y en caso contrario, que se tenga por interpuesto el oportuno recurso gubernativo con base en los anteriores hechos y fundamentos de derecho». Concluye diciendo que «en tales términos queda completada esta matriz».

Ante dicha diligencia subsanatoria y/o complementaria, y la aportación de otros documentos, el registrador emitió una segunda nota de calificación, teniendo por subsanados los dos primeros defectos iniciales, pero manteniendo el defecto tercero relativo a que para la inscripción de la edificación, aunque sea declarada por antigüedad «debe extenderse previamente nota marginal expresiva de que la finca está situada en zona inundable a solicitud del titular de la finca».

2. El artículo 153 del Reglamento Notarial establece que «los errores materiales, las omisiones y los defectos de forma padecidos en los documentos notariales ínter vivos podrán ser subsanados por el Notario autorizante, su sustituto o sucesor en el protocolo, por propia iniciativa o a instancia de la parte que los hubiera originado o sufrido. Sólo el Notario autorizante podrá subsanar la falta de expresión en el documento de sus juicios de identidad o de capacidad o de otros aspectos de su propia actividad en la autorización.

Para realizar la subsanación se atenderá al contexto del documento autorizado y a los inmediatamente anteriores y siguientes, a las escrituras y otros documentos públicos que se tuvieron en cuenta para la autorización y a los que prueben fehacientemente hechos o actos consignados en el documento defectuoso. El Notario autorizante podrá tener en cuenta, además, los juicios por él formulados y los hechos por él percibidos en el acto del otorgamiento.

La subsanación podrá hacerse por diligencia en la propia escritura matriz o por medio de acta notarial en las que se hará constar el error, la omisión, o el defecto de forma, su causa y la declaración que lo subsane. La diligencia subsanatoria extendida antes de la expedición de ninguna copia no precisará ser trasladada en estas, bastando transcribir la matriz conforme a su redacción rectificadora. En caso de hacerse por acta se dejará constancia de esta en la escritura subsanada en todo caso y en las copias anteriores que se exhiban al Notario.

Cuando sea imposible realizar la subsanación en la forma anteriormente prevista, se requerirá para efectuarla el consentimiento de los otorgantes o una resolución judicial».

3. En el caso objeto del presente recurso, el notario autorizante de la escritura calificada negativamente hace un uso correcto de la posibilidad contenida en el citado artículo 153 del Reglamento Notarial para subsanar por sí mismo «errores materiales» cometidos al transcribir determinados extremos del informe técnico que quedó incorporado a la escritura matriz. Y con ello, subsana convenientemente el segundo defecto señalado en la calificación registral, que consistía precisamente en «no coincidir la descripción de la obra nueva recogida en el título –en cuanto a la superficie del almacén– con la descripción recogida en la certificación expedida por el técnico, acreditativa de su descripción y antigüedad».

Pero, además, el notario autorizante, en la diligencia de subsanación/complementaria, lleva a cabo dos actuaciones más:

– Por una parte, transcribe determinados artículos reglamentarios y hace determinadas afirmaciones para tratar de rebatir la calificación registral negativa, afirmando el notario que lo hace «a solicitud del titular de la finca».

– Y por otra, dice que «por todo ello se solicita que se practique la inscripción sin necesidad de solicitar anotación marginal alguna, y en caso contrario, que se tenga por interpuesto el oportuno recurso gubernativo con base en los anteriores hechos y fundamentos de derecho».

Incluir en una diligencia subsanatoria «a solicitud del titular de la finca» argumentaciones jurídicas para intentar rebatir una calificación registral negativa, ya resulta incorrecto desde el punto de vista de la técnica notarial, pues no queda amparado dentro del ámbito de aplicación del citado artículo 153 del Reglamento Notarial, ni se corresponde tampoco con las llamadas actas de referencia reguladas en el artículo 208 del Reglamento Notarial para recoger «las declaraciones de los que en ellas intervengan», pues en esta concreta diligencia notarial que analizamos no interviene compareciente alguno ni el notario ostenta ni puede arrogarse a tales efectos la representación del otorgante inicial ni cumplimenta debidamente el supuesto hecho de ser requerido al efecto por persona alguna.

Y solicitar que si el registrador mantiene su calificación negativa «se tenga por interpuesto el oportuno recurso gubernativo con base en los anteriores hechos y fundamentos de derecho», además de incurrir en las extralimitaciones reglamentarias ya citadas, deja sin precisar quién es la persona legitimada que supuestamente interpone dicho recurso, si el titular registral otorgante de la escritura inicial, o el propio notario autorizante, pues en este extremo el notario no dice nada al respecto.

Si fuera el otorgante de la escritura, su declaración de voluntad en el sentido de interponer recurso contra una calificación registral negativa habría de ser expresa, y no necesitaría formalizarse en documento notarial, pero si lo hiciera así, debería ser con la correspondiente comparecencia y firma del interesado o su representante y bajo fe notarial, cosa que no ocurre en el caso que nos ocupa. Por lo que ha de interpretarse que el recurso no está puesto por el titular registral a cuya solicitud dice el notario haber redactado y autorizado la diligencia en cuestión.

Y si el recurrente fuera el propio notario, en su propio nombre, para lo cual estaría directamente legitimado conforme al artículo 325, letra b), de la Ley Hipotecaria, debería expresarlo así, cosa que no hace, y además no resultaría adecuado convertir el contenido íntegro de tal actuación procedimental unilateral del propio notario (el hecho y fundamentación del recurso) en parte del contenido de una escritura matriz otorgada por otra persona.

4. Ello, no obstante, por razón de economía procesal, este Centro Directivo entiende que puede entrarse en el fondo de la cuestión planteada.

No existe pues ningún argumento para dispensar de la constancia registral de la condición de inundable de una finca con carácter previo a la inscripción de una obra nueva aunque sea por antigüedad.

Y no lo es que la misma se exija con carácter previo al inicio de las obras, pues bastaría con un inicio de las mismas, aún básico o simbólico, en cualquier supuesto para dispensarlo. Lo relevante desde el punto de vista registral es, lógicamente que la nota conste extendida con anterioridad a la inscripción de la declaración de obra, sea nueva o por antigüedad, pues este es el momento en que tal hecho tiene acceso al Registro.

El propio Reglamento, en su artículo 14 bis, tras la reforma citada, «y para las edificaciones ya existentes, establece que las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y

asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad».

Y preceptúa en su apartado 4 que «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».

5. Al respecto cabe recordar que con arreglo a la Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos del suelo en las zonas inundable de origen fluvial del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, dado que la modificación operada en el citado Reglamento por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, permitió con determinados condicionantes de seguridad, la construcción de edificaciones y viviendas en la zona de flujo preferente y en toda la zona inundable, se estableció la necesidad de incorporar esta información al Registro de la Propiedad para intentar garantizar el conocimiento y su correcta transmisión a los futuros usuarios de esas construcciones, finalidad que se vería burlada si se pretendiera exonerar de esta obligación a las obras declaradas por antigüedad.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 18 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.