

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**7183** *Resolución de 19 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Colmenar Viejo n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don J. R. P. A. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, doña María López Álvarez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de ampliación de obra nueva.

#### Hechos

I

Mediante escritura de ampliación de obra nueva por antigüedad, otorgada el día 20 de julio de 2023 ante la notaria de Colmenar Viejo, doña María Victoria Tejada Chacón, con el número 1.805 de protocolo, se declaraba la ampliación de obra nueva de las edificaciones existentes sobre la finca registral número 1.291 de Miraflores de la Sierra, habiendo sido otorgada tal escritura por los titulares registrales, interviniendo uno de ellos en su propio nombre y derecho y, además, en nombre y representación de su hermana, acreditando tal representación con poder suficiente a juicio de la notaria autorizante.

La indicada finca registral tiene actualmente la siguiente descripción literaria: «Urbana.–Cerca abierta, al sitio de (...), en término de Miraflores de la Sierra (Madrid), de pasto y monte, de ocupar nueve fanegas, equivalentes a tres hectáreas ocho áreas y dieciséis centiáreas que linda (...) Es la parcela veintiuno del polígono veintiuno. Sobre la misma existe construida una vivienda rústica unifamiliar, de una planta, de ciento setenta y dos metros cuadrados construidos, aproximadamente. Consta interiormente de cocina-comedor, tres (3) dormitorios, baño y despensa».

En la escritura se manifestaba que a dicha finca registral le correspondía como referencia catastral el número 28085A012000220000HE, indicando también que «dicha referencia corresponde a la presente finca y a otras».

Se incorporaban como documentos complementarios: a) certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día 6 de julio de 2023, relativa a la finca rústica localizada en el polígono 12, parcela 22, de Miraflores de la Sierra, catastrada a favor de los titulares registrales, en la que constaba su referencia catastral; b) certificado expedido el día 15 de junio de 2023 por don J. C. A., doctor ingeniero, colegiado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Madrid, firmado digitalmente, constando en su huella trasladada a papel que se firmó el día 13 de julio de 2023, cuya firma había sido comprobada por la notaria autorizante y la consideraba legítima, en el que constaban la descripción de las edificaciones cuya ampliación de obra se declaró en la escritura y que tenían una antigüedad de más de cinco años, y c) informe técnico expedido por el mismo ingeniero, don J. C. A., en el que constaban las coordenadas georreferenciadas de las edificaciones.

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de documento y presentación:

Tipo Documento: Escritura Pública - Operación: Ampliación de obra nueva.

N.º Protocolo: 1805/2023 - Notario: María Victoria Tejada Chacón.

Clase Presentación: persona - Presentador: J. R. P. A.

Fecha: 20 de julio de 2023 - Entrada: 1874/2023 - Asiento: 3392 - Diario: 54.

Aportación Impuestos: Junto a dicha escritura se acompaña declaración/autoliquidación practicada con relación al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según diligencia de presentación electrónica, generada en la oficina virtual de la Comunidad de Madrid, cuya validez se ha comprobado mediante su código CSO: (...), constando calificada tal declaración como "Con Ingreso".

Docs. complementarios acreditativos incorporados en copia objeto de presentación: i) Certificación catastral descriptiva y gráfica expedida el día seis de julio de dos mil veintitrés (6 de julio de 2023), relativa a la finca rústica localizada en el paraje (...), polígono 12 parcela 22, de Miraflores de la Sierra (Madrid), catastrada a favor de los titulares registrales, en la que consta su referencia catastral.–ii) Certificado expedido el día quince de junio de dos mil veintitrés (15 de junio de 2023) por don J. C. A., doctor ingeniero, colegiado con el número (...) del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Madrid, firmado digitalmente, constando en su huella trasladada a papel que se firmó el día trece de julio de dos mil veintitrés (13 de julio de 2023), cuya firma ha sido comprobada por la Notario autorizante, y la considera legítima, en el que constan la descripción de las edificaciones cuya ampliación de obra se declarado en la escritura, y que tienen una antigüedad de más de cinco (5) años.–iii) Informe técnico expedido por el mismo ingeniero, Sr. C. A., en el que constan las coordenadas georreferenciadas de las edificaciones cuya ampliación de obra nueva nos ocupa.

Asunto:

Calificación del documento cuyos datos identificativos ya se han hecho por María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, resultando que, previo examen del citado documento y sus complementarios, la Registradora que suscribe ha acordado suspender su inscripción en base a lo siguiente:

Hechos:

En la escritura mencionada se declara la ampliación de obra nueva de las edificaciones existentes sobre la finca registral número 1.291 de Miraflores de la Sierra (Madrid), habiendo sido otorgada tal escritura por los titulares registrales, los hermanos P. A., interviniendo uno de ellos en su propio nombre y derecho, y además, en nombre y representación de su hermana, acreditando tal representación con poder suficiente a juicio de la notario autorizante.

La indicada finca registral tiene actualmente la siguiente descripción literaria:

Urbana. Cerca abierta, al sitio (...), en término de Miraflores de la Sierra (Madrid), de pasto y monte, de ocupar nueve fanegas, equivalentes a tres hectáreas ocho áreas y dieciséis centiáreas (3 ha 8 a 16 ca).–Linda: Norte, herederos de don A. A.; Este, calleja (...); Sur, otras de este caudal, hoy con finca de don J. G. R.; y Oeste, cerca de doña R. P.–Es la parcela 21 del Polígono 21. Sobre la misma existe construida una vivienda rústica unifamiliar, de una planta, de ciento setenta y dos metros cuadrados (172 m<sup>2</sup>) construidos, aproximadamente. Consta interiormente de cocina-comedor, tres (3) dormitorios, baño y despensa.

En la escritura presentada se manifiesta que a dicha finca registral le corresponde como referencia catastral el número 28085A012000220000HE, indicando también vagamente que “dicha referencia corresponde a la presente finca y a otras”.

Como consta en la certificación catastral protocolizada y reseñada bajo la letra i), dicha finca tiene naturaleza rústica y está localizada en el paraje (...), polígono 12 parcela 22, de Miraflores de la Sierra.

Si bien en el Registro consta que la finca de referencia es urbana, se ha comprobado positivamente que la finca actualmente tiene clasificación urbanística de Suelo No Urbanizable de Protección, y ello según consta en la información territorial publicada por la Comunidad de Madrid, en este caso a través del visor SiT accesible a través de Internet, que ofrece el planeamiento urbanístico vigente aprobado definitivamente para los 179 municipios de la Comunidad de Madrid. Literalmente:

“...Miraflores de la Sierra (085).

Normas subsidiarias Reur: 32381.

Fecha de acuerdo: 20 de marzo de 1997.

Fecha BOCM: 16 de abril de 1997.

Clase de suelo literal del documento: Clase IV. Espacios de Interés Agropecuario Extensivo.

Clase de suelo según Ley de aprobación: Suelo No Urbanizable Protegido.

Clase de suelo según Ley 9/2001: Suelo No Urbanizable de Protección...”

En la escritura objeto de calificación no se hace constar expresamente la modalidad elegida por los interesados para la declaración de la ampliación de obra nueva (artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, mencionado seguidamente en los fundamentos de derecho), si bien como resulta de la designación del título como “ampliación de obra nueva por antigüedad”, de la documentación complementaria protocolizada y de la manifestación efectuada de que las edificaciones existentes en la finca han sido modificadas y ampliadas, con una antigüedad de más de cinco (5) años, se entiende que se usa la vía de la declaración por antigüedad del apartado 4 de dicho artículo, relativo a la constancia registral de edificaciones 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.

Pues bien, en este supuesto concreto no procede emplear esta modalidad de constancia registral ya que la finca, como se ha dicho, se ubica en zona clasificada como suelo no urbanizable de protección, por lo que el artículo 236 de la Ley 9/2001 también reseñado seguidamente en los fundamentos de derecho, anula la pretendida prescripción al disponer que “...la prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a suelo no urbanizable de protección, zonas verdes y espacios libres, que no tienen plazo de prescripción...” (Defecto 1: La modalidad elegida para la constancia registral de la obra nueva no es compatible con el supuesto planteado).

Como mención complementaria, se hace constar que los documentos complementarios protocolizados, certificado e informe expedidos por el Señor Chiva, han sido incorporados a la escritura parcialmente y obviando páginas o contenido de los mismos, de tal forma que no ofrecen la suficiente unidad o claridad para entrar a valorar su contenido; por ejemplo, no es posible saber si se refieren a la propia finca de referencia. En cualquier caso, dado que la modalidad de constancia registral pretendida no es posible, esta documentación resulta innecesaria.

Por tanto, hasta que la escritura no sea subsanada en el sentido de utilizar otra modalidad para la constancia registral, derribando así el obstáculo encontrado con el

defecto mencionado, tal declaración de ampliación de obra nueva no podrá ser objeto de inscripción.

Fundamentos Derecho:

- El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.
- Apartados 1 y 4 del artículo 28, titulado “Declaración de obra nueva”, 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.
- Apartado 1 del artículo 236, titulado “Plazo de prescripción de infracciones y sanciones” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En virtud de todo lo expuesto, la Registradora que suscribe ha resuelto suspender la inscripción de la reseñada escritura hasta que sea subsanado el defecto advertido, que se considera subsanable.

Contra esta resolución (...).

Colmenar Viejo, a 12 de septiembre de 2023.–La Registradora, María López Álvarez.»

Presentada nuevamente el día 15 de noviembre de 2023 la documentación, junto con escritura complementaria otorgada el día 3 de noviembre de 2023 por la misma notaria de Colmenar Viejo, con el número 2.541 de protocolo, aportándose en esta escritura complementaria el informe completo y nueva certificación del técnico para una mejor identificación de la finca y concreción sobre cuándo finalizaron las obras, incluyendo el técnico la siguiente manifestación: «Que se observan las edificaciones en el vuelo del Olistat tomadas entre 1997 y 1998 en el Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. En consecuencia, podemos concluir que las edificaciones son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid», fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos de documento y presentación:

Tipo Documento/Operación: Escritura Pública/Subsanación.  
N.º Ord./Exp.: 2541/2023.–Autoriz./Organ.: María Victoria Tejada Chacón.  
Clase Presentación: Telemática.–Fecha: 15 de noviembre de 2023.  
Entrada: 2901/2023 - Asiento: 784 - Diario: 55.  
Presentador: María Victoria Tejada Chacón.

Aportación Impuestos: Incorporada en la copia electrónica autorizada objeto de la presentación consta declaración/autoliquidación practicada con relación al Impuesto sobre Actos Jurídicos Documentados, según diligencia de presentación electrónica y carta de pago, generadas en la oficina virtual de la Comunidad de Madrid, cuya validez se ha comprobado mediante su código CSO: (...), constando calificada tal declaración como “No Sujeto”.

Docs. Complementarios: La propia escritura a la que subsana que consta aún sin retirar en el Registro, presentada bajo el asiento 3.392 del diario 54, entrada 1874/2023.–  
i) El certificado/informe técnico expedido el día 15 de junio de 2023 por Don J. C. A., que ya constaba parcialmente incorporado a la escritura subsanada, siendo ahora incorporado íntegramente en esta de subsanación.

Asunto:

Calificación del documento cuyos datos identificativos ya se han hecho por María López Álvarez, Registradora de la Propiedad de Colmenar Viejo número 2, resultando que, previo examen de la citada escritura de subsanación, de la escritura a la que

subsana, y sus complementarios, la Registradora que suscribe ha acordado suspender su inscripción en base a lo siguiente:

Hechos:

Me remito a lo redactado en la nota de calificación negativa de fecha 12 de septiembre de 2023 puesta al pie de la escritura de ampliación de obra mencionada, y que fue presentada bajo el asiento 3.392 del diario 54, entrada 1874/2023, también en lo relativo a la intervención de los titulares que lo hacen en igual forma y bajo igual poder que al intervenir en la mencionada escritura ahora subsanada.

Se reiteran los defectos advertidos en la indicada nota de calificación negativa la cual puede ser objeto de descarga y validación mediante su código CSV, que se transcribe seguidamente: (...).

Como ampliación de la calificación se hace constar que en la escritura de subsanación ahora objeto de calificación se indica que:

“...3. Que la antigüedad de las edificaciones, una vez ampliadas, son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid, y de su artículo 236 de la citada Ley y, por tanto, la fecha indicada es anterior al plazo previsto por la legislación para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

4. Manifiesta el señor compareciente, según interviene, que no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca, ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad....”

Con relación a estas manifestaciones, se deja constancia por la presente que, si bien la antigüedad de las edificaciones será la indicada por el arquitecto, lo cual no se discute, la inscripción de la escritura de obra nueva se está fundamentando en el artículo 28 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, en el que se regulan los requisitos para la inscripción de escrituras de obra nueva, estableciendo que

“para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos”,

Lo que se complementa con lo que establecido en el apartado 4 de dicho artículo cuando indica que

“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, la constancia registral de la terminación de la obra”.

Siendo así, ha de tenerse en cuenta el momento de presentación de la escritura en el Registro, sin importar la fecha de otorgamiento de la misma, o la antigüedad de las edificaciones que se pretendan declarar.

Por tanto, hasta que la escritura no sea subsanada en el sentido de utilizar otra modalidad para la constancia registral, derribando así el obstáculo encontrado con el defecto mencionado, tal declaración de ampliación de obra nueva no podrá ser objeto de inscripción.

**Fundamentos de Derecho:**

Los mismos que los observados en la nota de calificación que se reitera por la presente, que son:

- El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y el artículo 98 del Reglamento Hipotecario, en cuanto a facultades de calificación.
- Apartados 1 y 4 del artículo 28, titulado “Declaración de obra nueva”, 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.
- Apartado 1 del artículo 236, titulado “Plazo de prescripción de infracciones y sanciones” de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid.

En virtud de todo lo expuesto, la Registradora que suscribe ha resuelto reiterar la calificación indicada y seguir suspendiendo la inscripción de la reseñada escritura de declaración de ampliación de obra nueva y su subsanación hasta que sea subsanado el defecto advertido.

Contra esta resolución (...).

Colmenar Viejo, a 29 de noviembre de 2023.–La Registradora, María López Álvarez.»

**III**

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. P. A. interpuso recurso el día 20 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«Hechos:

Primero. (...).

Tercero. Esta parte entiende que la registradora aplica una normativa urbanística errónea en unas obras cuya finalización datan de, al menos, 1998 según indica el técnico. La registradora refiere en su calificación que no duda de la antigüedad de las obras, pero considera aplicable la legislación a la fecha de presentación de la escritura siendo irrelevantes tanto la fecha de otorgamiento de esta o la antigüedad de las obras que se pretenden declarar según indica en la segunda nota de defectos.

Indica que no se puede acceder a la inscripción de las obras terminadas por la vía del 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, a la inscripción de las obras por antigüedad debiendo optar esta parte por otra modalidad.

**Fundamentos de Derecho:**

Primero. A pesar de las legítimas inquietudes planteadas por el Registrador, la normativa pertinente en a los efectos de dilucidar si la infracción urbanística hubiese prescrito es la vigente a la fecha de conclusión de las obras, tal como lo señala la Dirección General de los Registros y del Notariado. Esto se evidencia, por ejemplo, en su Resolución de 30 de mayo de 2016. En dicho documento, destinado a situaciones de obras culminadas antes de 1990, se subraya que la fecha de finalización de la edificación, debidamente respaldada por un medio idóneo, resultará determinante en primera instancia para definir qué normativa urbanística es aplicable desde el punto de vista sustantivo, –cfr. Resolución de 28 de febrero y 1 de julio de 2015–.

Segundo. No resulta controvertido que el apartado 1 del artículo 236 de la Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid se introdujo con la entrada en vigor de la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid (artículo

treinta y ocho ter) y que su entrada en vigor se produce el 23 de diciembre de 2022. Con posterioridad a la finalización de las obras.

Tampoco resulta controvertido que el mismo artículo 236.1, antes de la entrada en vigor de la modificación a la que nos hemos referido, establecía que el plazo de prescripción era de 4 años y limitaba la imprescriptibilidad de las infracciones urbanísticas a las infracciones que afecten “zonas verdes” y a “espacios libres”. Esta era la redacción del artículo hasta diciembre de 2022:

“1. La prescripción de las infracciones urbanísticas se producirá por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción”.

Cuarto [sic]. Dado que no hay controversia sobre la antigüedad de las obras según la evaluación del Registrador y, considerando que al momento de entrar en vigor la modificación del artículo 236 ya ha transcurrido un periodo de tiempo considerablemente superior a los cuatro años, resulta evidente que ya no es procedente adoptar medidas que impliquen la restauración de la legalidad urbanística y por tanto, la inscripción de las obras a través de lo dispuesto en el art 28.4 Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana es, al menos en apariencia, posible.

En este mismo sentido se ha pronunciado la dirección General de los Registros y el Notariado en el caso de la Resolución de 1 de marzo de 2016, si bien pudieron estimarse fundadas las dudas del registrador, si se atendía a la localización de la parcela según su referencia catastral, conforme al sistema de información urbanístico de la Comunidad Valenciana, del que resultaba la situación de suelo no urbanizable protegido, en ese supuesto se estimó el recurso por atender a la antigüedad de la edificación según certificación técnica, anterior a la norma que impuso un régimen de imprescriptibilidad al suelo no urbanizable de protección, quedando la edificación declarada, en principio, en un régimen jurídico de fuera de ordenación o asimilado –de modo similar al caso resuelto por la Resolución de 28 de febrero de 2015–, sin prejuzgar en ningún caso la competencia administrativa–vid. también Resolución de 30 de mayo de 2016–.

Así razona la Resolución: (...).

Quinto. Por otro lado, en la certificación del catastro aportada ya se indican construcciones existentes en 1995.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó expediente a esta Dirección General.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.<sup>a</sup> de la Constitución Española; 202 de la Ley Hipotecaria; 28 y la disposición final segunda 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; los artículos 195, 200 y 236 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid; 23, 30 y 85 de la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística; 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo; las sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Madrid número 3499/2022, de 22 de marzo, y 9062/2023, de 10 de julio de 2023; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo de 2011, 17 y 21 de enero, 1 de marzo y 23 de julio de 2012, 21 de marzo y 2 de abril de 2013, 2 de abril de 2014 y 25 de marzo

de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020 y 7 de septiembre de 2023.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura de declaración de obra por antigüedad en el término de Miraflores de la Sierra, en la que por certificación técnica se acredita que las edificaciones son anteriores a la entrada en vigor de la Ley 9/2001.

La registradora suspende la inscripción porque el suelo en el que se declara la obra se encuentra calificado como suelo no urbanizable de protección, en el que, a su juicio, no cabe la prescripción.

2. En primer lugar, respecto al alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas, siendo las normas o disposiciones aplicables no las que regulan los controles administrativos al tiempo en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral.

Como recuerda la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de marzo de 2015, 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–.

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), 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, 2 de abril de 2014 y la ya citada de 25 de marzo de 2015, 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 atenerse 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–.

Es decir, partiendo de la distinción entre normas procedimentales y materiales, la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el Registro de la Propiedad, mientras que los requisitos sustantivos (libro edificio, eficiencia energética, norma urbanística) a que se refiere dicha norma registral, serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

3. De lo anterior se desprende con claridad que en este supuesto los requisitos para la inscripción de la obra nueva antigua en cuestión son los determinados por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, pues es la norma vigente tanto en el momento de autorizar la escritura como en el de su presentación en el Registro a efectos de su inscripción.

Uno de los requisitos que exige el mencionado artículo 28.4 es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva a inscribir, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

Es en este punto donde surge la discrepancia entre el recurrente y la registradora.

La regulación sustantiva de este plazo de prescripción de las acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas, en este caso a la madrileña.

En el ámbito de la legislación madrileña, la Ley 4/1984, de 10 de febrero, sobre medidas de disciplina urbanística, regulaba un plazo general de prescripción de la acción de restablecimiento de legalidad de cuatro años para los actos de edificación realizados sin licencia, señalando que sólo en caso de realizarse sobre terrenos calificados en el planeamiento como zonas verdes o espacios libres no estarían sujetos a plazo de prescripción –cfr. artículo 85, en relación con los artículos 23 y 30 de la ley–.

La posterior Ley 9/1995, de 28 de marzo, de Medidas de Política Territorial, Suelo y Urbanismo, mantuvo prácticamente la regulación de la Ley 4/1984 –cfr. disposición derogatoria única–.

La Ley 20/1997, de 15 de julio, de Medidas Urgentes en Materia de Suelo y Urbanismo, tenía como finalidad, explicitada en su exposición de motivos, la de cubrir temporalmente la parcial quiebra de la cobertura legal de la ordenación urbanística y su gestión como consecuencia de la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo. Efectivamente, el ordenamiento urbanístico de la Comunidad de Madrid, presidido por la Ley 9/1995, vino presuponiendo para todo lo no previsto en ella, la vigencia y aplicabilidad directa de la regulación general estatal contenida en el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, declarado en su mayor parte inconstitucional. No obstante, en materia de disciplina urbanística se mantuvo la regulación de la Ley 4/1984.

El artículo 236 de la Ley 9/2001, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por su parte, estableció que la prescripción de las infracciones urbanísticas se produciría por el transcurso de cuatro años, salvo las que afecten a zonas verdes y espacios libres que no tienen plazo de prescripción. El precepto se reformó por la Ley 11/2022, de 21 de diciembre, para exceptuar de prescripción también a las infracciones urbanísticas que afecten a suelo no urbanizable de protección.

Sin embargo, respecto a las medidas de protección de la legalidad urbanística, los artículos 195 y 200 de la ley se han mantenido inalterados en el sentido de que tratándose de actos de construcción, edificación o uso del suelo que se realicen sin licencia u orden de ejecución, se aplicará un plazo general de prescripción de cuatro años a contar desde la terminación de las mismas. En cambio, solo en terrenos calificados por el planeamiento urbanístico como zona verde o espacio libre no será de aplicación limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística.

No obstante, aunque sobre el suelo no urbanizable protegido no es de aplicación la imprescriptibilidad de las medidas de protección de la legalidad urbanística que se sanciona respecto de las zonas verdes o espacios libres, sin embargo, esta circunstancia debe ser alegada ante el órgano municipal competente y obtener la correspondiente declaración municipal de innecesariedad.

Por todo lo expuesto, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto 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 marzo de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.