

3. URBANISMO

LA INSCRIPCIÓN REGISTRAL DE OBRAS ANTIGUAS

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESOLUCIÓN de 25 de agosto de 2008, 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 Conil de la Frontera, por la que suspende la inscripción de una escritura pública de ampliación de obra nueva.

I. HECHOS

1. Mediante escritura de fecha 22-1-2008, se amplía una obra nueva. Presentada esta escritura en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, fue objeto de la nota de calificación por la que se suspendió su inscripción en base a los siguientes: «Fundamentos de derecho: Primero: Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la LH, los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso, la descripción de la obra que se hace en el título no es coincidente con la reflejada en la Certificación Catastral, tal y como establece el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística. De igual forma, parece que existe un error en la división realizada en su día en la finca matriz (uso exclusivo de parcela); dicha rectificación no ha tenido acceso a este Registro, por lo que mientras que no lo haga seguiría la finca, según el Registro, con derecho al uso exclusivo y privativo de una parcela de 527,58 m². Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la LH. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, el Registrador acuerda: 1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes citados. 2.º Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al Notario o autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la LH y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Admi-

nistraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente. Contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde su notificación, en la forma y por los trámites previstos en los artículos 322 y siguientes de la LH. Asimismo, podrá solicitarse procedimiento para la intervención de Registrador Sustituto a efectos de una nueva calificación, conforme a las Reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. También podrá ser impugnada en el plazo de dos meses directamente ante los Juzgados de Cádiz, conforme al artículo 324 de la Ley Hipotecaria. El Registrador interino».

2. Contra esta nota de calificación se interpone recurso mediante escrito de fecha 11 de febrero de 2008, en base, en síntesis, a los siguientes argumentos: que el registrador está calificando lo que ya figura inscrito en el Registro, lo cual está bajo la salvaguarda de los tribunales; lo que es objeto de declaración en la escritura calificada es una planta de sótano, cuya descripción, superficie y antigüedad se declaran en términos absolutamente coincidentes entre lo consignado en título calificado y lo que resulta de la certificación catastral incorporada. En el Registro de la Propiedad figura inscrita una vivienda de una sola planta, con una superficie de 140 m², con una pérgola de 6,88 m² y patio tendadero de 10 m². En la escritura calificada dichos hechos previamente inscritos no se modifican. La presunción de exactitud y validez del contenido del Registro y la salvaguarda judicial de sus asientos impiden al registrador revisar la calificación de lo inscrito (Resolución de 30 de julio de 1992). Por tanto, so pretexto de que ahora accede una planta sótano no puede de nuevo entrar a calificar si está correctamente inscrita la planta baja previamente inscrita con una superficie de 140 m² y ello aunque el certificado catastral incorporado a la escritura resulte una superficie distinta, por cuanto sólo el titular registral o en su caso la autoridad judicial están legitimados para rectificar dicha inscripción. En definitiva, la declaración de planta sótano con 131 m² se ajusta estrictamente a lo que resulta del certificado catastral telemático descriptivo y gráfico incorporado a la escritura calificada.

3. El Registrador emitió informe el día 27 de febrero de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos el artículo 52.a) 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 de actos de naturaleza urbanística.

1. Al no haberse recurrido el segundo párrafo del Fundamento de Derecho segundo de la nota de calificación, queda circunscrito este recurso a decidir si es inscribible en el Registro de la Propiedad la ampliación de una obra nueva, en cuanto a una planta sótano destinada a aparcamiento de 131 m², justificada por una certificación catastral descriptiva y gráfica que coincide con la ampliación de obra descrita en el título y cuya inscripción se pretende, pero que no es totalmente coincidente en cuanto a la superficie total de la finca tal como figura inscrita en el Registro de la Propiedad.

2. Se trata, por tanto, de una vivienda que registralmente tiene 140 m² totales construidos (más 6,88 m² de pérgola y 10 m² de patio tendadero), a la que se quiere incorporar la declaración de una ampliación de obra nueva de una planta sótano de 131 m². Para acreditar la finalización de la obra y que han prescrito las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, se acompaña certificación catastral acreditativa de que el inmueble, con la superficie total de 285 m², fue construida en 1999. Esos 285 m² son suma de los 131 correspondientes a la vivienda, 23 m² correspondientes al porche y de los 131 m² del sótano aparcamiento que ahora se pretende inscribir por vez primera. La descripción de la finca resultante, según el título, quedaría con una superficie total construida de 271 m², incluyendo el aparcamiento, más 6,88 m² de pérgola y 10 m² de patio tendadero que no se modifican.

3. En la resolución de este recurso deben distinguirse dos cuestiones distintas: la ampliación de la obra nueva (planta sótano destinada a aparcamiento) y la descripción de la vivienda resultante, cuya inscripción también se pretende.

4. Respecto de la primera cuestión, deberán respetarse las superficies inscritas en el Registro, dado la presunción de exactitud de los asientos registrales (art. 38 LH) y la salvaguarda judicial de los mismos (art. 1 LH). En definitiva, sólo se debe analizar si la ampliación de la obra se ajusta o no a la certificación catastral, a los efectos de entenderse o no cumplido el requisito del artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y en este aspecto debe darse la razón al recurrente, pues la identidad es completa, coincidiendo los 131 m² de planta sótano tanto en el título como en la certificación catastral. En este sentido, el propio registrador admite la coincidencia entre la descripción en el título de la ampliación de obra que se pretende inscribir, con la descripción de la misma en la certificación catastral y gráfica que se testimonia en la escritura. Es este el único extremo que debería tener en cuenta, si fuera lo único que pretendiera inscribir.

5. Ahora bien, en el título calificado no sólo hay una ampliación de declaración de obra nueva, sino una nueva descripción de la totalidad del inmueble, resultante de aquella ampliación, y aquí tampoco hay contradicción que impida la inscripción, entre la certificación descriptiva y gráfica y el título calificado. En la escritura se pretende que la superficie total registral de la vivienda pase de 140 metros construidos a 271 m², exceso que equivale a la suma con los nuevos 131 m² inscritos destinados a sótano y que en la escritura se describen como parte de la vivienda. Y aunque en la certificación catastral figuran un total de 285 m², suma de los diversos componentes de inmueble, es muy similar a la suma de los mismos, tal como se pretende reflejar en el Registro, que sumando los 271 de vivienda a los 16,88 de pérgola y patio (porches) dan 287,88 m². Es cierto que no es una total coincidencia, pero no estamos ante supuestos (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística; y que no haya duda de la identidad de la finca entre el título y el documento justificativo de aquéllos extremos, cuestiones todas que han quedado acreditadas sobradamente.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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.

III. COMENTARIOS

1. INTRODUCCIÓN

El objeto de la Resolución que se acaba de transcribir está constituido por la forma en que debe acceder al Registro de la Propiedad la declaración de obra nueva referente a una edificación realizada sin licencia pero habiendo transcurrido desde su terminación el plazo establecido por la legislación del suelo para la prescripción de la ilegalidad cometida.

Se trata de una cuestión específicamente contemplada por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. El marco legal en el que debe encuadrarse la interpretación de dicho precepto ha variado sensiblemente desde el momento de su entrada en vigor como consecuencia de las diversas Leyes del Suelo que se han sucedido hasta nuestros días y plantea algunas dudas interpretativas que, en cierta medida, cabe considerar solventadas por la presente Resolución de la Dirección General.

En especial interesa la delimitación del ámbito de aplicación de dicho artículo, que ha sido objeto de un intenso debate doctrinal y su posible extralimitación, circunstancias para las que esta Resolución aporta cierta luz, como veremos más adelante.

El Real Decreto 1093/1997 contempla la inscripción de la declaración de obra nueva en su Capítulo VI, comprensivo de los artículos 45 a 55. En ellos se desarrolla el control por parte de los notarios y, en especial, de los registradores del cumplimiento de los requisitos urbanísticos que debe cumplir la obra nueva objeto de declaración, que se reducen, fundamentalmente, a la acreditación de la licencia de edificación que ampare las obras y la certificación de técnico competente que atestigüe que la obra material se ajusta al correspondiente proyecto. La vigente ley del suelo estatal amplió tales requisitos, como veremos más adelante.

2. BREVE REFERENCIA A LA EVOLUCIÓN LEGISLATIVA REGULADORA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

Los acontecimientos normativos más relevantes en torno a la inscripción de la declaración de obra nueva pueden relatarse de manera sintética como sigue:

- a) La regulación de la inscripción de las declaraciones de obra nueva tiene su punto de partida en el artículo 208 de la Ley Hipotecaria, que fue desarrollado por el artículo 308 de su Reglamento. Tradicionalmente, la inscripción registral de la obra nueva se desarrollaba al margen de las normas sobre la legalidad urbanística. Por eso,

la Dirección General señaló, en su Resolución de 16 de noviembre de 1981, que no era necesario acreditar el otorgamiento de la licencia municipal, al no venir exigido este requisito por la legislación hipotecaria y no corresponder al notario ni al registrador velar por el cumplimiento de la legalidad urbanística.

- b) Con la Ley 8/1990, de Reforma de la Ley del Suelo, y el posterior Texto Refundido de 1992 a que aquélla dio lugar, se puso de manifiesto la idoneidad de aprovechar las instituciones notarial y registral para el control de la legalidad urbanística. En efecto, el artículo 37.2.º del Texto Refundido de la Ley del Suelo (que reprodujo el contenido del art. 25.2.º de la Ley de Reforma), contenía un mandato dirigido a notarios y registradores en cuya virtud los primeros no podían autorizar ni los segundos inscribir escrituras de declaración de obra nueva sin acreditar la previa obtención de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado o, si la obra no se encontraba terminada, certificación acreditativa del ajuste de su descripción al proyecto para el que se obtuvo la licencia.
- c) El Real Decreto 1093/1997 desarrolló los aspectos formales de los anteriores requisitos urbanísticos para el acceso al Registro de la Propiedad de las obras nuevas.
- d) Más tarde, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, introdujo un nuevo requisito dirigido a notarios y registradores en su artículo 20.1, según el cual: «No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19», en referencia al denominado seguro decenal.
- e) La Ley del Suelo Estatal de 1998 reguló esta materia en su artículo 22 sin innovación destacable respecto del artículo 37.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992.
- f) Fue la Ley del Suelo 8/2007, de 28 de mayo, la que introdujo una importante novedad en esta materia, que posteriormente fue recogida por el actual Texto Refundido de 2008, cuyo artículo 20 establece lo siguiente:

«1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizacio-

nes administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior».

De este modo, a los requisitos urbanísticos y a las garantías del artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación se incorporan de modo expreso a las normas notariales y registrales otros requisitos establecidos por la Ley de Ordenación de la Edificación. Estos últimos son desenvueltos por la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 26 de julio de 2007, y se traducen en la entrega del Libro del Edificio regulado en la Ley.

3. LAS EDIFICACIONES TERMINADAS ANTES DE LA ENTRADA EN VIGOR DE LA LEY DE REFORMA DE 1990

La redacción originaria de la Ley de Reforma de 1990 contenía una norma dirigida a atemperar los efectos de la incorporación a la práctica notarial y registral del deber de velar por el cumplimiento de los requisitos urbanísticos de la obra nueva en relación con las preexistentes a la entrada en vigor de aquella. Dicha norma era la Disposición Transitoria 8.^a, según la cual: «la disposición contenida en el artículo 25.2.º no será aplicable a las declaraciones de obra nueva finalizadas al menos cuatro años antes de la entrada en vigor de la presente Ley». En otras palabras, la irretroactividad de la ley consagrada en el artículo 2.3.º del Código Civil imponía no aplicar las restricciones registrales impuestas *ex novo* por el citado artículo 25.2.º a las edificaciones realizadas con anterioridad.

La transcrita Disposición Transitoria 8.^a de la Ley de Reforma de 1990 fue suprimida, a nuestro juicio de manera errónea, por la discutible vía de la corrección de errores, si bien quedó a salvo su Disposición Transitoria 6.^a, que después se recogería en la Disposición Transitoria 5.^a del TRLS 92, según la cual: «Las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/990, de 25 de julio, situadas en suelos urbanos o urbanizables, realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o respecto de las que ya no proceda dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular».

A pesar de que esta última Disposición no apuntaba directamente al artículo 25.2.º de la Ley de Reforma (que contenía los nuevos requisitos de la inscripción de obra nueva) sino al 25.1.º («el derecho a la edificación se adquiere por la conclusión de las obras al amparo de licencia no caducada y conforme con la ordenación urbanística»), la Dirección General de los Registros y del Notariado optó por aplicarla a la hipótesis que contemplamos (1).

Así lo refleja, por ejemplo, la Resolución de 4 de febrero de 1992, cuando señala que: «Una vez que se acredite suficientemente (...) que a la entrada en vigor de la Ley 8/1990 preexistía la edificación (...), debe bastar con justificar alternativamente: a) Que esa edificación ha sido realizada de conformidad con

(1) Resoluciones de 4 de febrero de 1992, 17 de junio de 1993, 4 de marzo de 1996, 1 de diciembre de 1998 y 3 de octubre de 2002, entre otras.

la legislación urbanística entonces aplicable. *b)* Que, en cualquier caso, ya no son procedentes medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (...). El extremo *b)* requiere la acreditación de que la edificación ha sido terminada hace más de cuatro años, siempre que no conste en el Registro de la Propiedad la incoación del expediente de disciplina urbanística».

4. EL ARTÍCULO 52 DEL REAL DECRETO 1093/1997

El artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística parece generalizar los criterios contenidos en las Disposiciones Transitorias antes citadas mediante su aplicación, no ya a las edificaciones preexistentes a la reforma de 1990, sino a las que fueran construyéndose después sin acreditar los extremos recogidos sucesivamente por las Leyes del Suelo que le siguieron. Dicho precepto establece lo siguiente:

«Artículo 52. Reglas aplicables a otras construcciones.

Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos:

- a)* Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título.
- b)* Que dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.
- c)* Que no conste del Registro la práctica de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca que haya sido objeto de edificación».

La irrupción de este precepto en el contexto del TRLS 92 dio lugar a una interesante discusión doctrinal acerca de su ámbito de aplicación.

Un sector de la doctrina advirtió de la posible extralimitación de esta norma reglamentaria por entender que no tenía la suficiente cobertura de una norma con rango de Ley. En este sentido se manifiesta CORVINOS BASECA (2) cuando afirma que: «Llegados a este punto, es preciso insistir en el posible exceso del Reglamento al considerar la accesión como título para la adquisición del dominio sobre lo edificado en un terreno. Según ha quedado argumentado, no es posible seguir manteniendo, como resulta de lo establecido en el artículo 45 del Real Decreto 1093/1997, que el dominio sobre lo edificado puede adquirirse aún incumpliendo los requisitos exigidos por el ordenamiento urbanístico para que un terreno puede ser edificado. Es indudable que el ordenamiento urbanístico incide en la adquisición del derecho a la edificación. Consecuentemente con este planteamiento, no podrá practicarse la inscripción de obra nueva si no se ha adquirido el derecho a la edificación y queda acreditado en la forma exigida en la legislación ur-

(2) CORVINOS BASECA, P., «La declaración de obra nueva, el derecho a la edificación y la disciplina urbanística», en *RDU*, núm. 265, pág. 1263.

banística. De ahí que se considere que el régimen de acceso al registro previsto en el artículo 52 ha ido más allá de lo que establecía el artículo 37 del Real Decreto-Ley 1/1992, que contenía el régimen legal del derecho a la edificación y de la declaración de obra nueva en el momento de aprobarse el Real Decreto 1093/1997».

En la misma línea, LÓPEZ FERNÁNDEZ (3) habla de «la inexistencia de un apoyo legal claro para lo que constituye excepción reglamentaria a los requisitos exigidos por la ley para la inscripción de obras nuevas».

Por su parte, GARCÍA MÁS encuentra una vía intermedia para salvar la supuesta contradicción entre el Reglamento y la Ley (4), ya que, tras exponer el contenido del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, añade lo siguiente: «Pensamos, pues, que este artículo 52 está haciendo referencia directa a la Disposición Transitoria 5.^a de la Ley del 90, pues en otro caso pensamos que sería una extralimitación *contra legem* del Real Decreto».

5. LA POSICIÓN DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO EN TORNO A ESTA POLÉMICA

Son escasas las Resoluciones que permiten extraer alguna conclusión sobre la cuestión que aquí planteamos, si bien cabe diferenciar tres hitos o momentos:

La Resolución de 24 de julio de 2001 contempla la inscripción de una obra terminada antes de la entrada en vigor de la Ley de 1990, por lo que podría conciliarse con la posición intermedia de GARCÍA MÁS, antes apuntada. Dicha Resolución señala en su Fundamento de Derecho 4.º que: «Si la calificación recurrida acepta el hecho de que la construcción fue realizada en 1982, y en todo caso antes de 1989, no tiene sentido que exija precisar cuál es la clase de suelo sobre la que se llevó a cabo con arreglo a los criterios de clasificación introducidos por una ley promulgada diez años después, y en base a las limitaciones que de esa clasificación pudieran derivarse a partir de su entrada en vigor según establece su Disposición Transitoria tercera, pues nunca tales limitaciones serían aplicables al supuesto planteado, sin que se comprendan, por último, las razones por las que el Registrador entiende que no es aplicable en este caso el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y en concreto su artículo 52, que no distingue en atención a la clase de suelo, habilitando así también la inscripción de obras nuevas realizadas en suelo no urbanizable cuando haya prescrito la posible infracción urbanística y no conste en el Registro la incoación de expediente sancionador tal como había admitido la Resolución de 3 de noviembre de 1995».

Dando un paso más, las Resoluciones de 13 de junio de 2002 y 28 de abril de 2003 se enfrentan específicamente a supuestos en que la terminación de la obra se produce ya con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Reforma de 1990. En ellas se deniega la aplicación del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, pero no por el hecho de ser la obra posterior a dicha Ley, sino por la falta de idoneidad de los documentos presentados para acreditar la antigüedad de la misma.

(3) LÓPEZ FERNÁNDEZ, «Apuntes de Jurisprudencia registral», en *RDU*, núm. 189, pág. 1254.

(4) GARCÍA MÁS, F. J., «Urbanismo: comentarios al Real Decreto 1093/1997 (...)», en *RCDI*, núm. 645, pág. 336.

Finalmente, es la Resolución de 25 de agosto de 2008, motivo de las presentes líneas, la que determina de forma abierta y definitiva la posibilidad de inscripción, por la vía del artículo 52, de una obra nueva iniciada y terminada después de la entrada en vigor de la Ley del 90, concretamente en el año 1999, amparando así la legalidad del precepto reglamentario, pese a las críticas que había recibido y extendiendo su ámbito de aplicación a cualesquiera obras que puedan construirse en lo sucesivo.

6. MODOS DE ACREDITAR LA ANTIGÜEDAD DE LA OBRA

Por otro lado, y admitida la plena vigencia del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997 y su aplicabilidad a las obras presentes y futuras, cabe plantear otra cuestión de interés en relación con dicho precepto, consistente en la forma en que debe acreditarse la antigüedad de la obra.

El propio artículo responde a esta cuestión, considerando hábiles para acreditar este extremo los siguientes medios:

- certificación del Catastro (como sucede en la Resolución objeto de este comentario),
- certificación del Ayuntamiento,
- certificación técnica y
- acta notarial.

Dos son las cuestiones que se suscitan en este punto: si se trata de una lista cerrada y a qué tipo de acta notarial se hace referencia.

En cuanto a la primera cuestión, GARCÍA GARCÍA (5) señala que: «Dada la excepcionalidad del supuesto, hay que interpretar que se trata de documentos de lista cerrada o *numerus clausus*, sin que sea admisible otro, salvo el que resultara de sentencia firme de los Tribunales, que constituye una prueba de superior rango a estos efectos».

Por la vía indirecta apuntada por este autor parece que podrían admitirse otros medios que acrediten suficientemente la fecha de la obra de tal manera que no quepa al registrador la menor duda de la realidad de este extremo, como podría ser una fotografía aérea realizada o custodiada por un organismo público, como el Ministerio de Defensa, en la que figurase la edificación existente en dicha fecha, sobre todo si además se acredita que esa misma obra permanece inalterada en la actualidad (lo cual podría realizarse, por ejemplo, mediante una certificación técnica o fotografías modernas oficiales o incorporadas a un acta notarial).

La Resolución de 11 de junio de 2007 parece, no obstante, admitir otros medios de prueba de manera directa ante el registrador, en un supuesto en que se presenta en el Registro una escritura de compra de una casa de planta baja, de 56 m² «con un arrimo, a su izquierda, entrando, de 40 m² y terreno unido a monte bajo por su espalda, de diez áreas y setenta y seis centiáreas». Se acompañan certificaciones catastrales, así como distintas escrituras que comprenden varias transmisiones de la finca desde 1966, en las que figura la finca con la misma descripción anteriormente expresada, incluyendo el «arrimo» y

(5) GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho Inmobiliario, Registral o Hipotecario*, Tomo V, Ed. Civitas, pág. 505.

el terreno unido. El Registrador suspende la inscripción por no probarse la edificación del llamado «arrimo» por certificación catastral, y, por tanto, no cumplirse lo previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997. El Fundamento de Derecho 2.º contiene el siguiente razonamiento para justificar la inscripción: «La Disposición Transitoria 5.ª del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 estableció que las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990, se entenderán incorporadas al patrimonio de su titular, por lo que no puede impedirse su inscripción, y, si bien es cierto, como dice el Registrador, que tales descripciones se basan exclusivamente en la declaración del interesado, es impensable que exista desde 1966 una declaración de una construcción que no existe en la realidad».

Por último, el artículo 52 se refiere al acta notarial como medio para acreditar la antigüedad de la obra, pero sin expresar la clase de acta que puede considerarse hábil para ello. No ofrece dificultad la admisión del acta de notoriedad regulada en el artículo 209 del Reglamento Notarial, iniciada con la finalidad de acreditar la notoriedad de la antigüedad de la obra. Pero también podría plantearse la posibilidad de utilizar con ese fin un acta de presencia que describa la obra incorporando incluso fotografías de la misma. Este instrumento daría fe de la existencia de la obra en la fecha de su autorización, si bien para proceder a la inscripción habría que esperar a que transcurrieran cuatro años desde aquella fecha.

RESUMEN

DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA

En este comentario se recoge la moderna tendencia doctrinal sobre la inscripción de las declaraciones de obra nueva sin licencia por el transcurso del plazo para la iniciación del expediente de disciplina urbanística.

ABSTRACT

DECLARATION OF NEW WORKS

This commentary addresses doctrine's modern tendency toward the registration of unlicensed new works due to expiration of the deadline for the initiation of disciplinary proceedings.