

antes de la inscripción, la existencia del aumento acordado y ejecutado en su propio beneficio (13). Así, los acreedores sociales podrán alegar la existencia de un aumento del capital ya ejecutado (suscrito y desembolsado) como garantía de pago de sus créditos o como representativo de nuevos elementos patrimoniales susceptibles de embargo (14).

Por todas estas razones, y para concluir, creemos que probablemente la Dirección General ha resuelto correctamente el recurso planteado cuando puntualiza en su argumentación que *para el Registro* el socio solicitante del nombramiento del auditor seguía siendo titular de más del 5 por 100 del capital social en el momento de la solicitud, dado que el aumento del capital que había disminuido su cuota de participación no había sido todavía presentado a inscripción en ese momento. En efecto, el Registrador Mercantil ha de poder resolver con arreglo a los simples datos que obran en el Registro, sin verse obligado a indagar sobre aquellas situaciones fácticas que no coinciden con la realidad registral. Ahora bien, otra cosa diferente es que de ello se quiera extraer una conclusión que tiene implicaciones de más hondo calado que el meramente registral, como es la del absoluto y riguroso carácter constitutivo de la referida inscripción de las ampliaciones de capital, que más allá de la falta de eficacia del aumento frente a los terceros, impide incluso que en las relaciones internas una persona que ha suscrito las nuevas acciones y que ha desembolsado su importe en los términos exigidos pueda ejercer frente a la sociedad cualquier derecho de socio.

M.^a JOSÉ CASTELLANO RAMÍREZ

I.3. Urbanismo

Por el DESPACHO JURÍDICO Y URBANÍSTICO LASO & ASOCIADOS

INSCRIPCIÓN DE DECLARACIÓN DE OBRA NUEVA SIN LICENCIA

I. INTRODUCCIÓN

La indudable revolución que el Derecho Urbanístico ha experimentado en los últimos tiempos ha tenido una inevitable y trascendental repercusión en la legislación hipotecaria.

(13) Vid. sobre la trascendental diferencia entre *oponibilidad* e *invocabilidad* de los actos sujetos a inscripción, PAU PEDRÓN, Voz «Registro Mercantil», pág. 5730.

(14) Así, incluso para aquéllos que todavía defienden el carácter constitutivo de la inscripción del aumento del capital, no es dudoso que las aportaciones realizadas por los suscriptores han pasado ya a la titularidad de la sociedad (según la doctrina del *título* y el *modo* del art. 609 del Código Civil), integrándose en los fondos propios de la sociedad ya antes de la inscripción del aumento del capital en el Registro Mercantil (VICENT CHULIÁ, *Introducción al Derecho Mercantil*, cit., pág. 440).

Esta influencia se pone de manifiesto en muy diversas materias, entre las cuales se encuentra la declaración de obra nueva. Especialmente interesante resulta la evolución del tratamiento que la Dirección General brinda a las edificaciones efectuadas sin haberse obtenido previamente la preceptiva licencia municipal, evolución que discurre de manera paralela a los cambios legislativos que se han ido sucediendo desde la reforma de 1990.

Pues bien, el objeto de este comentario está constituido no por la doctrina vertida en una o varias Resoluciones, sino, en términos muy generales, por la trayectoria que ha trazado la doctrina del Centro Directivo a la hora de decidir sobre el acceso al Registro de tales construcciones.

Con el fin de poder apreciar en su conjunto el criterio adoptado en cada momento por la Dirección General en sus Resoluciones en torno a las referidas edificaciones, resulta necesario ubicarlas dentro de su respectivo contexto normativo, por lo que consideramos conveniente que su estudio se haga siguiendo la evolución legislativa de la que aquellos criterios constituyen reflejo.

II. EL RÉGIMEN ANTERIOR A LA LEY 8/1990

Con anterioridad a la Ley 8/1990, la legislación urbanística no había exigido ningún requisito especial para las declaraciones de obra nueva, por lo que el régimen de adquisición del dominio sobre lo edificado venía determinado por las normas generales de los artículos 353 y siguientes del Código Civil, que consagran el principio de accesión, en cuya virtud el dueño del suelo adquiere por este solo título lo que se construye en él.

Desde el punto de vista registral, la regulación de su inscripción estaba exclusivamente contenida en los pocos expresivos artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento, que se limitaban básicamente a exigir la descripción de la obra consignada en escritura pública.

Por esta razón, el criterio tradicional seguido por la Dirección General en esta materia es el que recoge la Resolución de 16 de noviembre de 1981, que no considera necesario para la inscripción de obra nueva 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.

III. LA LEY 8/1990 Y EL TEXTO REFUNDIDO DE 1992

A) *Innovaciones más destacadas de la reforma*

El panorama anterior se vio alterado por la reforma de la legislación del suelo operada por la Ley 8/1990, que dio lugar al Texto Refundido de 1992, instaurando un novedoso sistema de adquisición gradual de facultades urbanísticas a favor del propietario del suelo, adquisición que se iba produciendo a medida que se cumplían los deberes impuestos por dicha legislación.

Una de esas facultades que van integrando el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria es el llamado «derecho a la edificación», al que se refiere el artículo 25.1.º de la Ley de 1990 y cuyo contenido fue reiterado después por el artículo 37.1.º del TR 92. Su redacción era la siguiente: «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».

Respecto de las edificaciones concluidas antes de la entrada en vigor de la Ley de 1990, su Disposición Transitoria 6.^a estableció que quedarían incorporadas al patrimonio del titular siempre que estuvieran realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable o, en otro caso, no procediera respecto de ellas dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística. Esta norma fue reiterada por la Disposición Transitoria 5.^a del Texto Refundido de 1992. Después volveremos sobre este punto.

Desde el punto de vista notarial e hipotecario, el artículo 25.2.º de la Ley de Reforma y después el 37.2.º del TR, exigieron como presupuesto necesario para la autorización e inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva 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 (1).

B) *Su influencia sobre el régimen civil de la accesión*

Esta nueva concepción de la propiedad urbana motivó una división de la doctrina científica en orden a determinar la incidencia de la legislación urbanística sobre el contenido civil del dominio, dando lugar a dos grandes teorías que se esbozan a continuación:

— En primer lugar, un importante sector doctrinal consideró derogado en este aspecto el principio de accesión recogido por el Código Civil, al entender que la construcción ya no se adquiría por el dueño del suelo de manera automática, sino como consecuencia directa de la obtención de la licencia, que se erigiría así en título atributivo de lo construido. Así resultaría de la dicción del artículo 25.1.º de la Ley 8/1990, antes transcrito.

La consecuencia natural de esta tesis, en lo que a las obras realizadas sin licencia se refiere, sería entender que no pertenecen al propietario del suelo, al menos mientras la Administración pueda restablecer la legalidad urbanística infringida. Esta concepción plantea el problema de determinar cuál es el régimen jurídico de tales obras en el ínterin (2).

— Por el contrario, son muchos los autores que sostienen que la reforma legislativa de 1990-92 no afectó al régimen civil de la accesión. Según esta corriente doctrinal, las distintas facultades que contempla dicha reforma, entre las que se encuentra el «derecho a la edificación», únicamente conforman el «contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria», como literalmente decía el artículo 23 del TR 92, hoy derogado, que además tenía como título «facultades urbanísticas de la propiedad». Pero ese contenido urbanístico del

(1) La inclusión de esta norma en el mismo artículo dedicado a la adquisición del derecho a la edificación fue objeto de duras críticas por la doctrina por considerar que uno y otro apartados contemplaban realidades distintas.

(2) Se ha ocupado del tema FUERTES, M., *Urbanismo y publicidad registral*, Marcial Pons, 1995, pág. 121.

dominio, primordialmente económico, no resulta incompatible con su contenido civil (3).

Así pues, los requisitos de la licencia y la certificación que impone la legislación del suelo para que puedan autorizarse e inscribirse las escrituras de declaración de obra nueva no serían sino medidas para garantizar el control de la legalidad urbanística en un acto de naturaleza civil, pero ello no supone en modo alguno que hasta entonces no se haya producido la adquisición por accesión de la edificación por parte del dueño del suelo. Sencillamente, el Urbanismo se sirve de las instituciones notarial y registral para impulsar el cumplimiento de sus propios fines.

La DGRN parece apoyar la primera de las teorías expuestas, al menos en principio, en la Resolución de 4 de febrero de 1992, que, tras recordar que la norma contenida en el artículo 25 de la Ley de Reforma (después en el 37 del TRLS) contempla las declaraciones de obras nuevas realizadas bajo el nuevo régimen urbanístico, añade que «efectivamente, por cuanto se proclama la adquisición sucesiva de las facultades que integran el contenido urbanístico de la propiedad inmobiliaria y se exige la oportuna licencia ajustada a la realidad urbanística para la incorporación al patrimonio del titular de las nuevas edificaciones realizadas, adquiere pleno significado la subordinación de la constatación tabular de las nuevas edificaciones a la previa justificación del otorgamiento de la oportuna licencia de edificación y a la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de obra conforme al proyecto aprobado. Ahora bien, tratándose de obras concluidas bajo la vigencia de la legislación anterior que, por efecto del juego automático del instituto civil de la accesión, a medida que se realizaron pasaron sin más a formar parte integrante del dominio del suelo (si bien, si la edificación se hacía con infracciones urbanísticas, podía haber lugar a medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística y entre ellas a la demolición de lo edificado), no es el artículo 25 el que resulta aplicable para regular su acceso al Registro, sino la Disposición Transitoria 6.^a de la Ley de 1990, referencias que se extienden respectivamente al artículo 37.2.^o y a la Disposición Transitoria 5.^a del TR del 92 (4).

Por el contrario, la Resolución de 21 de febrero de 1995 favorece, en cierta medida, la segunda de las teorías expuestas en cuanto que distingue claramente entre el aspecto civil, el urbanístico y el registral de la declaración de obra nueva, partiendo de que se trata de puntos de vista diferentes sobre una misma realidad (la edificación) y son compatibles entre sí.

Por nuestra parte, consideramos que el principio *superficies solo cedit* no debe entenderse alterado por la reforma urbanística. Una institución clásica y de tanto arraigo en nuestro Derecho positivo como es la accesión en

(3) La propia Exposición de Motivos de la Ley 8/1990 señalaba que «esta Ley determina el contenido ECONÓMICO del Derecho (de Propiedad), valorando a efectos expropiatorios las diferentes facultades que lo integran según su grado de adquisición».

(4) Comentando esta Resolución, ARNAIZ EGUREN (*Registro de la Propiedad y Urbanismo*, Marcial Pons, 1995, pág. 571) afirma que la LS no ha modificado el Código Civil, «aunque el Centro Directivo haya vertido alguna frase no excesivamente clarificadora en la Resolución que se cita. La realidad es que el dominio clásico sobre la obra levantada en régimen de ilicitud no es discutible. Otra cosa será la utilidad económica de una propiedad amenazada de expropiación a precio predeterminado o de derribo, como consecuencia fundamental del texto urbanístico, ya de por sí suficientemente perturbadora del dominio».

bienes inmuebles, bien merecería que, si en el momento de acometerse un cambio legislativo se estimara procedente su derogación, ésta se hiciera de manera expresa, modificando el Código Civil en la medida necesaria, sin que quepa considerarla suprimida en virtud de una mera interpretación subjetiva de una Ley dictada para regular la edificación con una perspectiva diferente y especial.

En consecuencia, no podemos compartir esa interpretación, que gira esencialmente en torno al artículo 25.1.º de la Ley de 1990. Repárese en que el precepto establece los requisitos para la incorporación de una edificación al patrimonio de su titular; parte, pues, del presupuesto de que el dueño del suelo ya es titular (civil) de aquélla. Por eso, la expresión «incorporación al patrimonio» debe entenderse desde una perspectiva exclusivamente urbanística e independiente del contenido civil del dominio (5).

A nuestro juicio, el modo de pronunciarse la citada Resolución de 4 de febrero de 1992 incurre en la misma ambigüedad que la Ley de 1990, al no separar adecuadamente el régimen de adquisición del dominio y las exigencias propias de la disciplina urbanística. Por ello, el criterio interpretativo que propugnamos sobre la Ley debe ser el mismo que presida la lectura de aquella Resolución.

C) *La problemática de Derecho Transitorio*

La cuestión relativa al régimen transitorio de la nueva legislación fue una de las cuestiones más discutidas por la doctrina, sobre todo a raíz de la supresión, por la dudosa vía de la corrección de errores, de la Disposición Transitoria 8.ª que contenía la publicación inicial de la Ley 8/1990. Esta Disposición se refería expresamente a la aplicación intertemporal del apartado 2.º del artículo 25 de dicha Ley (6).

Ante el vacío dejado por esa supresión, cabía plantearse la posibilidad de aplicar la Disposición Transitoria 6.ª de la Ley de 1990 (reiterada por la 5.ª del TR 92, que ha sido declarada subsistente en este punto por la vigente Ley del Suelo de 1998), a cuyo contenido ya hicimos referencia más arriba.

Realmente, el ámbito propio de esta Disposición Transitoria (a diferencia de la malograda Transitoria 8.ª) no es el apartado 2.º, sino el 1.º del artículo 25. Es decir, no se refiere, al menos de manera directa, al régimen transitorio de la inscripción de obra nueva, sino a la adquisición del «derecho a la edificación».

(5) Resultan muy interesantes las interpretaciones que de la expresión «incorporación al patrimonio» hacen algunos autores. En este sentido cabe citar a ARNAIZ EGUREN, R., en su obra *Registro de la Propiedad y Urbanismo*, Marcial Pons, 1995 (pág. 570); CAMY SÁNCHEZ CANETE, B., «Connotaciones hipotecarias de la Ley del Suelo», en *RCDI*, 604 (pág. 953); LASO MARTÍNEZ, J. L., «La inscripción de declaraciones de obra nueva en la Ley de Reforma del Régimen Urbanístico y de Valoraciones del Suelo de 25 de julio de 1990», en *RCDI*, 601 (pág. 541); PRETEL SERRANO, J. J., «La intervención del "técnico competente" del artículo 25.2 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo», en *RCDI*, 607 (pág. 2212).

(6) Según dicha D.T. 8.ª, «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».

No obstante, la Dirección General optó por aplicar sus criterios a la inscripción de las declaraciones de obra nueva en numerosas Resoluciones, como las 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. En ellas se apuntan los requisitos necesarios para la inscripción de una escritura otorgada después de la entrada en vigor de la Ley de Reforma, pero referida a una obra concluida con anterioridad a ella: «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 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» (7).

Análogamente, la Resolución de 21 de octubre de 2000, tras exponer el contenido de la Disposición Transitoria 5.ª, la contempla *a contrario sensu* concluyendo que «cuando no resulte claramente del título la inexistencia de obstáculos administrativos unido a la ausencia de asiento en que se consigne la iniciación de expediente por infracción, no será posible proceder a la inscripción de la declaración de obra nueva, por cuanto su constancia podría suponer la protección de una edificación incompatible con el planeamiento».

Por otro lado, resulta llamativo el contraste existente entre este criterio y el que acogía la suprimida Disposición Transitoria 8.ª de la Ley de Reforma, ya que en la solución adoptada por las Resoluciones citadas no se exige, en nuestra opinión, que el plazo de cuatro años haya transcurrido íntegramente antes de la entrada en vigor de dicha Ley. Dicho de otro modo, el momento en que la edificación ha de tener una antigüedad no inferior a cuatro años no es el de la entrada en vigor, sino la fecha del otorgamiento de la escritura.

Entendiéndolo así, la Resolución de 3 de octubre de 2002 afirma que «es principio de nuestro Derecho, consagrado en el Código Civil (art. 2.3), que las leyes no tienen efecto retroactivo si no dispusieren lo contrario. Por ello, acreditado mediante documentos oficiales que la construcción se terminó antes de la vigencia de la Ley del Suelo de 1990, no puede exigirse que se cumplan determinados requisitos impuestos por ésta y que no venían exigidos cuando se realizó la construcción, siendo así que del examen del articulado de la citada Ley 8/1990 (cfr. Resolución de 4 de febrero de 1992), se desprende que dicha norma (el art. 25.2.º) se refiere a las edificaciones construidas después de su entrada en vigor».

En todo caso, la referencia a aquel plazo ha de entenderse hecha al que establezca la legislación autonómica aplicable.

En otro orden de cosas, resulta razonable que, a pesar de que la citada Disposición Transitoria 6.ª de la Ley de 1990 (5.ª del TR 92) se refiere expresamente sólo a las edificaciones construidas sobre suelo urbano o urbanizable, la Resolución de 3 de noviembre de 1995 la considere aplicable a las realizadas en

(7) La referencia al plazo de cuatro años debe entenderse hecha, en su caso, al plazo establecido por la legislación autonómica aplicable para el restablecimiento de la legalidad urbanística.

Las Resoluciones de 9 de febrero de 1994, 4 de marzo de 1996, 21 de octubre de 2000 y 13 de junio de 2002, se refieren al modo de acreditar la antigüedad de la obra en estos casos.

suelo no urbanizable no protegido, por ser el mismo el régimen de restablecimiento de la legalidad urbanística para unas y otras. De igual modo, la Resolución de 21 de octubre de 2000, afirma que «no cabe oponer que la edificación se haya realizado sobre suelo no edificable, en cuanto, a salvo la legislación especial para usos no urbanísticos protegidos o agrarios, regulados en la legislación autonómica, el tenor de las Disposiciones Transitorias expresadas es aplicable a cualquier tipo de suelo susceptible de usos edificatorios».

IV. EL PANORAMA ACTUAL: EL REAL DECRETO 1093/1997 Y LA LEY DEL SUELO DE 1998

El 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, fue promulgado durante la vigencia del TR 92.

Son varias las importantes novedades introducidas por este Real Decreto que conviene citar aquí:

A) En primer lugar, vigente el sistema de adquisición gradual de facultades instaurado por la Ley 8/1990, el Real Decreto de 1997 se atrevió a pronunciarse sobre la problemática antes expuesta en torno a la incidencia de aquel sistema sobre el régimen de accesión del Código Civil, decantándose por una de las dos posibles soluciones, en el sentido de no considerar afectado dicho régimen por la nueva normativa urbanística. Así se desprende sin duda de su artículo 45, primero del Capítulo VI, dedicado a la inscripción de las obras nuevas (8). La posterior Ley del Suelo, de 13 de abril de 1998, zanjaría para lo sucesivo la cuestión, al suprimir aquel artificioso sistema de adquisición de facultades que constituyó el origen de aquel debate.

Ello no es obstáculo, como vimos, para que la citada LS de 1998 recogiera en el artículo 22 la misma regla que la Ley de 1990 en su artículo 25.2.º y el TR en el 37.2.º respecto del modo de proceder de los notarios y registradores en esta materia. Pero ya no se relaciona directamente esta regla de Disciplina Urbanística con el régimen de adquisición de la edificación.

B) Por otra parte, el artículo 52 del Real Decreto de 1997 (complementado por el 54) contempla la posibilidad de inscribir las declaraciones de obra nueva sin licencia por el transcurso del plazo de que dispone la Administración para reaccionar frente a la infracción cometida, siempre que concurran los requisitos que en él se expresan (9). La norma se extiende a toda clase de

(8) Dicho artículo establece en su primer inciso que «los edificios o mejoras de los mismos que POR ACCESIÓN se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria».

(9) Tales requisitos son: «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, y 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».

suelo en los mismos términos que hemos visto en relación con el régimen transitorio del TR 92, según reconoce la Resolución de 24 de julio de 2001.

Las dos cuestiones básicas que suscita este precepto, íntimamente interrelacionadas, son: por un lado, la relativa a su ámbito de aplicación objetivo, esto es, la determinación de cuáles son las obras a que se refiere y, por otro, si esta norma reglamentaria tiene o no cobertura legal suficiente para impedir que se pueda hablar de extralimitación.

Existen tendencias tanto a favor como en contra de su conformidad con la Ley (10). Por su parte, GARCÍA MÁS matiza que «este artículo 52 está haciendo referencia directa a la Disposición Transitoria 5.^a de la Ley del 92, antes 6.^a de la Ley de Reforma, pues en otro caso pensamos que sería una extralimitación *contra lege* del Real Decreto» (11).

La Dirección General no parece compartir esta restricción del ámbito del artículo 52 del Real Decreto 97 pues, si bien la Resolución de 24 de julio de 2001 lo aplica a un caso en que se estima acreditado que la obra fue terminada antes de la entrada en vigor de la Ley de 1990, en las de 13 de junio de 2002 y 28 de abril de 2003 deniega su aplicación, 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.

En definitiva, parece que la Dirección no pone en duda la licitud de este precepto reglamentario y que lo considera aplicable hasta sus últimas consecuencias.

Nosotros no encontramos reproche alguno a esta amplia consideración de la norma pues, una vez transcurrido el plazo establecido por la legislación aplicable para que la Administración pueda reaccionar frente a la edificación construida sin haber obtenido la licencia correspondiente, se desvanecen las trabas (de índole urbanística) que podrían obstaculizar el normal ejercicio civil o privado del derecho de propiedad sobre el suelo, que se extiende por accesión a aquélla. Desaparece así el obstáculo en el que la Dirección General pone toda su atención para decidir sobre el acceso al Registro de tales edificaciones, consistente en que no resulte acreditada «la inexistencia de obstáculos administrativos».

Esta circunstancia, unida a la equiparación que hace la legislación del suelo entre las edificaciones realizadas de conformidad con la ordenación urbanística aplicable y aquéllas respecto de las cuales no procede ya dictar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística (DT 6.^a TR 92), debe llevarnos sin dificultades a la conclusión de que la regla del artículo 52 del Real Decreto de 1997 es respetuosa con el principio de jerarquía normativa, al tener un claro apoyo en la Ley, siquiera sea por la vía deductiva.

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

(10) A favor se manifiesta abiertamente GARCÍA GARCÍA, J. M., «*Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*», Tomo V, Civitas, 1999, págs. 503 y sigs. En cambio, cuestionan seriamente su legalidad CORVINOS BASECA, P., «La declaración de obra nueva, el derecho a la edificación y la disciplina urbanística», en *RDU*, núm. 265, pág. 1263, y LÓPEZ FERNÁNDEZ, «Apuntes de "Jurisprudencia registral"», en *RDU*, núm. 189, pág. 336.

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