

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5515 *Resolución de 13 de mayo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Cunit, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de cambio de uso de local y división en dos viviendas.*

En el recurso interpuesto por don E. G. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Cunit, doña Ana Isabel Coronado Corchón, por la que se suspende la inscripción de una escritura pública de cambio de uso de local y división en dos viviendas.

Hechos**I**

Mediante escritura de declaración de obra antigua por cambio de uso y división, autorizada por la notaria de Sant Just Desvern, doña Elena Luaces López, en sustitución y para el protocolo de su compañera de Sant Joan Despí, doña Silvia Toquero Cariello, el día 24 de noviembre de 2015, número 825 de protocolo, por la que don J. G. M. A. y doña E. D. P. manifiestan que sobre la finca registral número 1.583 de Cunit, realizaron obras consistentes en la modificación del uso del inmueble de referencia, pasando a ser de local comercial a dos viviendas, previa la división de dicho inmueble.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Cunit, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha de 28 de diciembre del año 2015: «Nombre autoridad: Silvia Toquero Cariello Población autoridad: Sant Joan Despí n.º Protocolo n.º autos: 825/2015 n.º Entrada: 1718 n.º Asiento: 432 n.º Diario: 29 El documento calificado dentro del plazo legal, de conformidad con los artículos 1, 2 y 18 de la Ley Hipotecaria, fue presentado según resulta del cajetín de éste Registro en el mismo. Hechos: Solicitan la inscripción de escritura de declaración de obra antigua por cambio de uso y división. No puede practicarse la inscripción por el siguiente motivo: - Dicho documento contiene una escritura de declaración de obra antigua por cambio de uso y división, autorizada por la Notario de Sant Just Desvern, doña Elena Luaces López, en sustitución y para el protocolo de su compañera de Sant Joan Despí, dona Silvia Toquero Cariello, el día 24 de noviembre de 2015, número 825 de protocolo, por la que don J. G. M. A. y doña E. D. P. manifiestan que sobre la finca registral 1583 de Cunit, realizaron obras consistentes en la modificación del uso del inmueble de referencia, pasando a ser de local comercial a dos viviendas, previa la división de dicho inmueble. - Que habiendo calificado el documento presentado, no se presenta la correspondiente licencia urbanística ni se acredita que las viviendas, formadas como consecuencia de dicha división, gocen de la correspondiente Cédula de Habitabilidad. Fundamentos de Derecho. 1.º-De conformidad con lo dispuesto en el art. 187.2.r) del Decreto Legislativo 1/2010 de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, son actos sujetos a licencia: «...r) la constitución de un régimen de propiedad horizontal o bien de un complejo inmobiliario privado, o su modificación cuando comporte un incremento del número de viviendas o establecimientos, y también las operación que tengan por objeto constituir más elementos susceptibles de aprovechamiento independiente de los que se hayan hecho constar en una declaración de obra nueva precedente.» 2.º-De conformidad con la Resolución DGDEJ de Catalunya de 11 de octubre de 2011. 3.º-De conformidad con lo dispuesto en el art.9 del Decreto 141/2012,

de 30 de octubre, por el que se regulan las condiciones mínimas de habitabilidad de las viviendas y cédula de habitabilidad. En su virtud, Resuelvo suspender la inscripción solicitada, por la concurrencia del defecto mencionado. No procede la anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento da presentación por el plazo que señala el artículo 323, 1.º de la Ley Hipotecaria. Contra la presente calificación caben (...) Cunit, veintiocho de diciembre del año dos mil quince. La registradora (firma ilegible), Fdo. Ana Isabel Coronado Corchón».

III

Solicitada calificación sustitutoria, la misma correspondió al registrador de la Propiedad de El Vendrell número 1, quien, por nota de fecha 28 de enero de 2016, únicamente confirmó la calificación en cuanto «no se presenta la correspondiente licencia urbanística para la realización de las obras consistentes en la modificación del uso de un inmueble, pasando a ser de local comercial a dos viviendas, previa la división de dicho inmueble».

IV

Con fecha de 19 de febrero de 2016, don E. G. A. interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre la base de los siguientes fundamentos de Derecho: «I.—En la escritura se declara la obra antigua por cambio de uso y división en dos viviendas, de lo que hasta la fecha viene constando en el registro como un local comercial en planta baja, de 130,26 m² construidos, en la calle (...) del término municipal de Cunit. Como se hace constar en el propio título, en dicho local, desde un inicio, en el año 1966 cuando se construyó el edificio plurifamiliar en que se engloban, se hicieron en realidad dos viviendas, cuyas descripciones obran en la escritura (pág. 6 a 8). Sin embargo, según Decreto n.º 3081/2015 del Ayuntamiento de Cunit de fecha 18 de junio de 2015 (documento original incorporado a la escritura, págs. 26 a 28), haciendo referencia al expediente de legalización 670-123/2010 resuelto en fecha 14 de febrero de 2012 (resolución cuyo original obra en las páginas 22 a 24 de la escritura) y que acordó denegar la legalización solicitada en base a un informe técnico 163/2010 ya que no era posible legalizar las viviendas mediante la correspondiente licencia porque el otorgamiento de ésta sería contrario a las prescripciones del ordenamiento urbanístico vigente en aquel momento (POUM de Cunit aprobado definitivamente el 7 de septiembre de 2006); y visto que a la fecha no consta que la situación haya variado, atendido que siguen existiendo las dos viviendas en el (...) de la finca de calle (...), y el planeamiento urbanístico vigente sigue siendo el POUM; y visto que queda acreditada la antigüedad superior a seis años de las dos viviendas; se acuerda declarar la prescripción de la infracción consistente en la adecuación de (...) de la calle (...) para el uso de dos viviendas, denegar su legalización, y declarar las dos viviendas en situación de volumen y uso disconforme. Si se atiende a la resolución del 14 de febrero de 2012 (pág. 22 a 24 de la escritura) las viviendas, que constan en Catastro como local comercial, no obstante en el proyecto según el cual se otorgó licencia de obras en 1966 (exp. 37/66) para la construcción del edificio, el espacio ocupado por el local es un porche abierto; por lo que se trata de una obra y uso no amparados por la correspondiente licencia; por lo que, teniendo en cuenta que se superan los parámetros de edificabilidad y de densidad máxima de viviendas permitido en la normativa urbanística del municipio, no cabe la legalización si bien se declara prescrita la infracción de la legalidad urbanística, por haber transcurrido el plazo legal (...) II.—La Registradora del Registro de la Propiedad de Cunit califica negativamente el título por dos motivos: (1) no presentar la correspondiente licencia urbanística y (2) no acreditar que las viviendas tengan cédula de habitabilidad. El Registrador del Registro de la Propiedad nº 1 de El Vendrell emite calificación sustitutoria por la que muestra su desacuerdo respecto al impedimento de las cédulas de habitabilidad, pero muestra su conformidad respecto al aspecto de la imprescindibilidad de licencia urbanística para inscribir este concreto título. Quien suscribe, y hablando desde el más profundo respeto hacia ambos registradores, discrepa sin embargo de las notas de calificación. III.—El motivo de denegación, salvado el

impedimento de las cédulas de habitabilidad, es que no aportamos la correspondiente licencia urbanística, siendo ésta necesaria, según se indica, atendido el artículo 187.2,r) del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo. Lo primero que hay que decir es que la calificación no está teniendo en cuenta la versión vigente del artículo 187, en vigor desde el 13 de agosto de 2015, a raíz de la nueva redacción dada por el artículo 22.2 de la Ley 16/2015, de 21 de julio. Actualmente ya no existe el precepto invocado en la nota de calificación; por lo tanto no puede ser tenido en cuenta. El actual artículo 187, en su apartado 1 nos dice los actos sujetos a licencia urbanística previa. Entre ellos pueden ser aplicables al caso los previstos en la letra c (construcción de edificios de nueva planta e intervención en los edificios ya existentes que, de acuerdo con la legislación sobre ordenación de la edificación, requieren la elaboración de un proyecto técnico y la demolición total o parcial), en la letra e (cambio de los edificios a un uso residencial) y en la letra k (constitución o modificación de un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja). Por consiguiente, y aunque no en base al precepto, modificado, que se transcribe en la nota de calificación, entendemos que, al menos a priori, es necesaria licencia urbanística para la actuación que nos ocupa. Sin embargo, la Il. Sra. Registradora, a pesar de que así se le está solicitando en el propio título (pág. 8 a 10), está ignorando y no está por tanto aplicando el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante, TRLSRU), que establece 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 se registrará por el siguiente procedimiento:

- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.
- b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.
- c) Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario. La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados...». Por consiguiente, entendemos que no se ajusta a Derecho la denegación de la inscripción por el motivo de no acompañar licencia urbanística, ya que se está solicitando la inscripción por el procedimiento previsto en el artículo 28.4 TRLSRH, y se está acompañando certificación del propio ayuntamiento acreditativa de que ha prescrito la acción de disciplina urbanística. En igual sentido es obligatorio atender a lo establecido en 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. Ciertas obras terminadas pueden acceder al Registro sin necesidad de aportar licencia ni documentación complementaria, siempre que concurran los siguientes

requisitos: - Desde la terminación de la obra, debe transcurrir el plazo de prescripción de las infracciones en esta materia. Este plazo es diverso según la correspondiente normativa autonómica, siendo en Cataluña de seis años según el artículo 207 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, modificado por Ley 3/2012, de 22 de febrero. La fecha de la obra se acredita por certificación del Catastro o del ayuntamiento, por certificación de técnico competente con firma legitimada, o por acta notarial. En estos dos últimos casos, el registrador notifica de oficio la inscripción al ayuntamiento correspondiente, y hace constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de esta notificación (RD 1093/1997, art. 541). - Que no conste en el folio de la finca anotación preventiva por incoación de expediente disciplinario. Es insuficiente que el expediente se haya incoado, y se requiere también que se le haya dado publicidad. Aunque el reglamento no lo dice, se entiende que la obra también debe adecuarse a la licencia, pues el requisito de la triple identidad (proyecto, licencia, obra) es un presupuesto esencial de estos asientos. No obstante, la identidad ha de ser entendida con cierta flexibilidad, y son suficientes las menciones que necesariamente han de figurar en el título de la obra nueva (RD 1093/1997 art.49 y 50.2). Por lo que cabe entender que la discordancia, en otros aspectos, no impide la inscripción de la obra. La exigencia de estos requisitos sería muy gravosa en el caso de obras nuevas realizadas tiempo atrás, que aún no han accedido al Registro. Por ello, la disposición transitoria 5ª de la Ley del Suelo de 1992 respetó las edificaciones existentes a la entrada en vigor de la Ley 8/1990. Para acreditar su antigüedad, se exigía una certificación del ayuntamiento que acreditara la fecha de construcción y el transcurso del plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas, siempre que no existiera constancia de que se hubiera notificado al interesado la incoación de expediente disciplinario. Los documentos deben identificar la finca y dejar constancia de su antigüedad (DGRN Resol. 22-6-93)».

V

Notificada del recurso interpuesto la notaria de Sant Joan Despí, doña Silvia Toquero Cariello, presentó escrito de alegaciones, de fecha 8 de marzo de 2016, con los siguientes fundamentos de Derecho: «Apoyan éstos, en contra de la nota recurrida, complementando la argumentación del recurso gubernativo presentado por el abogado de los comparecientes, las siguientes afirmaciones: Si bien es cierto que, de acuerdo con el artículo 187 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley de urbanismo de Catalunya y el artículo 28.1 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, la realización de los actos contenidos en la escritura objeto del presente informe está sujeta, a priori, a la obtención de licencia urbanística. Ello no obstante, el propio ordenamiento jurídico articula, en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, un mecanismo para la subsanación de aquellas situaciones prolongadas en el tiempo y respecto de las cuales no quepan medidas de restablecimiento de la legalidad; tal es el caso de los supuestos de prescripción de la acción de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado. Dicha prescripción, de acuerdo con el artículo 207 del Decreto Legislativo 1/2010, se sitúa a los seis años de haberse producido la vulneración de la legalidad urbanística o, en su caso, la finalización de las actuaciones ilícitas. En dichos supuestos excepcionales, procede la aplicación del apartado 4 del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015 que reza lo siguiente: «4. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, 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 se registrará por el siguiente procedimiento: a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el

título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. b) Los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación.» En el supuesto objeto de la escritura a que el presente informe se refiere, en el documento, no solo quedó acreditada la fecha en la cual se realizaron y terminaron las obras de cambio de uso y división de la finca en el año 1966, si no que, por Decreto del Consistorio de Cunit número 3081/2015 de fecha 18 de junio de 2015, el ayuntamiento de la población resuelve como primer punto: «Declarar la prescripción de la infracción consistente en la adecuación de (...) de la calle (...) por el uso de dos viviendas, en virtud del informe del arquitecto número 160/2015 de fecha 11 de junio detallado en la parte expositiva de este decreto». En consecuencia, reconocida la prescripción de la infracción correspondiente, procede la aplicación del citado apartado 4 del artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, el cual establece unos requisitos para la inscripción cuyo cumplimiento resulta acreditado en el instrumento público otorgado. A mayor abundamiento, cabe citar la Resolución de 11 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad interino de Marchena, por su negativa a inscribir una escritura de obra nueva, en cuanto considera el registrador que no se habla acreditado que, respecto de la construcción declarada, hubiera transcurrido el plazo de prescripción de la acción urbanística para el restablecimiento de la legalidad urbanística que pudiera implicar su demolición principal. En ella, sobre esta cuestión, la DGRN revoca la calificación registral diciendo que «El acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley. Entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística». Insiste la DGRN en su tesis de que procede la inscripción, y que «será el registrador el que proceda a notificar al Ayuntamiento la inscripción practicada a fin de que éste pueda en su caso adoptar las correspondientes medidas de restablecimiento de la legalidad»».

VI

La registradora emitió informe el día 1 de marzo de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución Española; 8, 19, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria; 26 y 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; 108, 187, 187 bis y 199 y siguientes del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña; 53 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio y 4 de noviembre de 2008, 15 de enero de 2009, 5 de febrero y 24 de noviembre de 2010, 25 de abril de 2011, 14 y 27 de enero, 14 de febrero, 23 de julio y 5 de noviembre de 2012, 23 de enero y 3, 11, 12 y 21 de junio de 2013, 15, 21 y 28 de enero, 17 de febrero, 20 de marzo, 7, 19 y 28 de mayo y 17 de octubre de 2014, 5 y 28 de mayo y 15 de julio de 2015 y 11 de enero y 15 de febrero de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de una escritura pública de cambio de uso de local y división en dos viviendas de una finca registral que según Registro constituye un local comercial sito en la planta baja con una cuota de tres enteros cinco centésimas por ciento en propiedad horizontal. Concurren los siguientes hechos relevantes:

– En el título presentado, se pretende un cambio de uso de local a vivienda de la finca registral 1.593. La citada finca se divide, pasando a ser dos entidades.

– Las dos entidades modifican la división horizontal, alterando el uso originario e incrementando el número de entidades previa fijación de una cuota a la nueva entidad creada.

– Para inscribir estas operaciones en el Registro se incorporan al título: a) una certificación catastral descriptiva y gráfica en la que todavía figura el uso comercial de la finca; b) una resolución municipal que declara la prescripción de la infracción consistente en la adecuación de los bajos para el uso de dos viviendas; deniega la legalización de las dos viviendas y declara las dos viviendas en situación de volumen y uso disconforme, y c) un acuerdo de división de la junta de propietarios.

Solicitada calificación sustitutoria, de los dos defectos alegados por la registradora, únicamente se mantiene la necesidad de aportar la licencia urbanística para la realización de las obras consistentes en la modificación del uso de un inmueble, pasando a ser de local comercial a dos viviendas, previa la división de dicho inmueble.

El presente expediente, por tanto, se plantea la inscripción de una escritura de cambio de uso de local a vivienda, que a su vez se divide en dos elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, centrándose la cuestión discutida en la exigencia o no de licencia urbanística, teniendo presente que en la escritura se incorpora una resolución municipal que deniega la licencia para la legalización de dos viviendas por cambio de uso, declarando su ilegalidad por volumen disconforme de acuerdo con el planeamiento, pero declarando su prescripción.

2. Siguiendo la doctrina de este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre (2.^a) y 3 de diciembre de 2012 (1.^a), 15 de abril de 2013 (2.^a) y 11 de marzo de 2014 «procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Cataluña) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005, 4 de mayo de 2011, 8 de mayo de 2012 y 6 de mayo de 2013)».

Por otra parte, esta Dirección General en su reciente Resolución de 15 de febrero de 2016, ya tuvo ocasión de afirmar que: «...no hay duda, y así se afirmó en las Resoluciones de 20 de marzo y 28 de mayo de 2014, que tras la redacción dada al artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal por la Ley 8/2013, de 26 de junio, la realización de algún acto de división, segregación o agregación, con la finalidad recogida en dicho precepto, respecto de pisos, locales o anejos que formen parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal requiere la previa autorización administrativa como acto de intervención preventiva que asegure su adecuación a la norma de planeamiento. Sin embargo este requerimiento no es pleno, ya que se condiciona en el inciso final del párrafo primero de la letra b) antes transcrito a que «concurran los requisitos a que alude el artículo 17.6 del texto refundido de la Ley de Suelo» (actualmente, artículo 26.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo), precepto con el que está estrechamente relacionado, operando ambos de forma complementaria...».

A tal efecto, atendiendo a los antecedentes normativos de la disposición objeto de análisis, que se pueden encontrar, de modo más claro, en el artículo 53.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 en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, que establece «no podrán constituirse como elementos susceptibles de aprovechamiento independiente más de los que se hayan hecho constar en la declaración de obra nueva, a menos que se acredite, mediante nueva licencia concedida de acuerdo con las previsiones del planeamiento urbanístico vigente, que se permite mayor número. No será de aplicación lo dispuesto en este número a las superficies destinadas a locales comerciales o a garajes, salvo que del texto de la licencia resulte que el número de locales comerciales o de plazas de garaje constituye condición esencial de su concesión». Este criterio recogido en el citado precepto reglamentario ha quedado ahora confirmado y elevado a rango legal (con lo que han de darse por superados los reparos doctrinales a su aplicación generalizada), pues la exigencia de autorización administrativa para este tipo de actos, es decir, la creación de un nuevo elemento privativo por vía de segregación, agregación o división de otro preexistente, no sólo se impone en el artículo 10.3.b) de la Ley sobre propiedad horizontal, sino que encuentra también reflejo en el artículo 26.6 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, referido a los actos de constitución o modificación de conjuntos inmobiliarios, habiendo sido redactados ambos preceptos por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, que entró en vigor el día 28 de junio de 2013. Normativa que según la disposición final decimonovena tiene el carácter de legislación básica, debiendo ser interpretados y aplicados ambos preceptos de forma coordinada dada la estrecha relación existente entre los mismos, en cuanto expresión de una misma idea: la constitución o modificación de un conjunto inmobiliario al igual que los actos de división, agregación y segregación de elementos integrantes de un edificio en régimen de propiedad horizontal, requerirán en todo caso la obtención de la correspondiente autorización administrativa, siempre que de los mismos se derive un incremento de los elementos privativos previamente existentes o autorizados en la licencia de edificación. Por tanto, es la propia normativa estatal la que impone la necesidad de autorización administrativa previa, y lo hace simultáneamente en ambos supuestos y en virtud de la reforma introducida por una misma Ley (Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas), que incide coordinadamente en dos normas estatales. La primera, garantiza la igualdad en el ejercicio de los derechos vinculados a la propiedad del suelo, que tiene naturaleza estatutaria, determinando los derechos y deberes urbanísticos del propietario (texto refundido de la Ley de Suelo); mientras que la segunda (Ley sobre propiedad horizontal), tiene un contenido más puramente civil. Los títulos competenciales que amparan dicha modificación resultan de la disposición final decimonovena, número 1, que establece que «la presente Ley tiene el carácter de legislación básica sobre bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica, de conformidad con lo dispuesto en el artículo

149.1.13.^a de la Constitución». Añadiéndose en el número 2, apartado 2.^o, en relación con los artículos 17 del texto refundido Ley de Suelo y 10.3 de la Ley sobre propiedad horizontal, que se redactan «al amparo de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a y 18.^a de la Constitución, que atribuye al Estado la competencia sobre legislación civil, procedimiento administrativo común, legislación sobre expropiación forzosa y el sistema de responsabilidad de las Administraciones Públicas». Si bien, la determinación del concreto título administrativo habilitante corresponderá a la correspondiente legislación autonómica competente en materia de ordenación territorial y urbanística según la doctrina citada al comienzo.

En el presente expediente, no obstante, concurre un dato añadido, y es que no sólo se declara la división un elemento de propiedad horizontal con incremento de elementos susceptibles de aprovechamiento independiente, sino que además se declara el cambio de uso, de local comercial a vivienda, lo que supone un dato cualificado por su relevancia desde el punto de vista de los parámetros urbanísticos.

Por ello la normativa sustantiva de aplicación, el artículo 187 bis del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo de Cataluña, en su redacción actual, sólo requiere una comunicación previa en los cambios de uso de edificios e instalaciones, o incluso para «la formalización de operaciones jurídicas que, sin constituir o modificar un régimen de propiedad horizontal, simple o compleja, significan un incremento del número de viviendas, establecimientos u otros elementos susceptibles de aprovechamiento privativo independiente respecto a los autorizados en una licencia urbanística anterior», pero exceptuando según el artículo 187.1.e), el cambio a uso residencial, que exige como título administrativo habilitante, la licencia urbanística.

3. La cuestión, en el presente supuesto, se centra, sin embargo, en la declaración de la división y cambio de uso a vivienda, existente, según título, ya en el año 1966, en dicho local, desde un inicio, pues en dicho año, cuando se construyó el edificio plurifamiliar en que se engloban, se hicieron en realidad dos viviendas, cuyas descripciones obran en la escritura.

Se trata pues, de determinar si concurren los presupuestos definidos por este Centro Directivo para la inscripción de actos de naturaleza urbanística respecto a los cuales pueda entenderse, a efectos registrales, que ha transcurrido el plazo de prescripción para la adopción de medidas de protección de legalidad urbanística, conforme al régimen jurídico de las edificaciones o actuaciones consolidadas por antigüedad.

Como recuerda la Resolución de 15 de febrero de 2016, es cierto que este Centro Directivo (vid. Resoluciones señaladas en los «Vistos»), siguiendo la estela de la jurisprudencia del Tribunal Supremo ha venido señalando el problema de derecho intertemporal planteado por la presentación en el Registro en la actualidad, de una segregación o división realizada durante la vigencia de la regulación anterior, entendiendo que debe resolverse en el sentido de que la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones vigentes en el momento de presentar la escritura en el Registro, incluso aunque el otorgamiento de ésta se haya producido bajo un régimen normativo anterior, partiendo de la distinción entre normas sobre requisitos de inscripción, adjetivas o procedimentales, siendo estas las normas estatales antes citadas, y normas sustantivas o materiales, en este caso la legislación urbanística catalana -cfr. disposiciones transitorias tercera y cuarta del Código Civil-.

Más extensamente, en relación al 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-.

El artículo 25.2 de la citada Ley, matizado por sus disposiciones transitorias, estableció que: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el

otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado».

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 y el actual texto de 2015), 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 y 2 de abril de 2014, 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 atenderse 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-.

En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida. Si bien, como señaló la Resolución de 22 de julio de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el instituto de la prescripción para declarar obras nuevas (acogido en el artículo 28.4 texto refundido de la Ley de suelo) puede ser alegado tanto por un otorgante que edifica sin obtener ningún permiso de la autoridad municipal competente, como por el que sí lo obtuvo pero eventualmente se extralimitó en lo edificado.

Este Centro Directivo, a partir de su Resolución de fecha 17 de octubre de 2014 ha admitido la analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no solo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, aplicable también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento. De esta forma se ha admitido la inscripción de actos de división o segregación de fincas respecto de los cuales ya no procede adoptar

medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su reagrupación forzosa, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes.

La propia jurisprudencia ha reconocido el hecho de que las segregaciones sigan el régimen general que es el de cualquier obra o actuación ilegal frente a la que no puedan adoptarse medidas de restauración de la legalidad urbanística, a saber, una situación que presenta similitudes a la de «fuera de ordenación» -cfr. sentencias del Tribunal Supremo de 23 de noviembre de 2000, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Illes Balears de 16 de septiembre de 2005, y de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 28 de junio de 2013, vid. también el artículo 238.1.c) de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana-.

4. Justificada la extensión del régimen registral de edificaciones consolidadas por antigüedad a actos de división, segregación u otro con trascendencia urbanística como es la división y simultaneo cambio de uso de un elemento en propiedad horizontal, procede analizar si concurren en el presente supuesto tales requisitos.

De la documentación obrante en el expediente resulta que, según Decreto número 3081/2015 del Ayuntamiento de Cunit, de fecha 18 de junio de 2015, haciendo referencia al expediente de legalización 670-123/2010 resuelto en fecha 14 de febrero de 2012, se declara: «Primero.–Declarar la prescripción de la infracción consistente en la adecuación de los (...) números (...) de la calle (...), para el uso de dos viviendas, en virtud del informe del arquitecto número 160/2015 de fecha 11 de junio de 2015 detallada en la parte expositiva de este acuerdo. Segundo.–Denegar la legalización de las dos viviendas, sobre la finca referenciada en el punto primero y de acuerdo con el informe del arquitecto número 160/2015 detallada en la parte expositiva. Tercero.–Declarar las dos viviendas en situación de volumen y uso disconforme, sobre la finca referenciada en el punto primero y en virtud del informe del arquitecto número 160/2015 detallada en la parte expositiva».

Debe partirse de que el fundamento del régimen registral del artículo 28.4 de la Ley estatal de suelo se basa en la situación consolidada de actuaciones -v.gr. obras, divisiones, cambio de uso-, respecto a las que, en principio, no cabe ya reaccionar mediante los procedimientos de protección de legalidad urbanística, con independencia de las sanciones que puedan imponerse, permitiendo así su incorporación al tráfico jurídico con la garantía de la publicidad registral, también en este caso de su situación urbanística, bien sea de fuera de ordenación, asimilado u otras denominaciones o calificaciones que pueda regular la correspondiente legislación aplicable.

En el caso de la legislación urbanística catalana, en su actual regulación contenida en el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, el artículo 207, redactado por Ley 3/2012, de 22 de febrero, establece la regla general de que la acción de restauración de la realidad física alterada y del orden jurídico vulnerado prescribe a los seis años de haberse producido la vulneración de la legalidad urbanística o, en su caso, la finalización de las actuaciones ilícitas o el cese de la actividad ilícita.

Por su parte, el artículo 108 dispone que: «1. Quedan fuera de ordenación con las limitaciones señaladas por los apartados 2 y 3, las construcciones, las instalaciones y los usos que, por razón de la aprobación del planeamiento urbanístico, queden sujetos a expropiación, cesión obligatoria y gratuita, derribo o cese. 2. En las construcciones e instalaciones que están fuera de ordenación no pueden autorizarse obras de consolidación ni de aumento de volumen, salvo las reparaciones que exijan la salubridad pública, la seguridad de las personas o la buena conservación de dichas construcciones e instalaciones, así como las obras destinadas a facilitar la accesibilidad y la supresión de barreras arquitectónicas de conformidad con la legislación sectorial en esta materia. Las obras que se autoricen en ellas no suponen aumento del valor ni en el caso de expropiación ni en el caso de reparcelación. 3. Los cambios de uso de las construcciones y las instalaciones que están fuera de ordenación se pueden autorizar en los supuestos y las condiciones regulados por el artículo 53.3.f. 4. En las construcciones y las instalaciones que tengan un volumen de edificación disconforme con los parámetros imperativos de un

nuevo planeamiento urbanístico, pero que no queden fuera de ordenación, se tienen que autorizar las obras de consolidación y rehabilitación y los cambios de uso, siempre de acuerdo con las condiciones básicas del nuevo planeamiento. 5. Los usos preexistentes a un nuevo planeamiento urbanístico se pueden mantener mientras no se conviertan en incompatibles con éste y siempre que se adapten a los límites de molestia, de nocividad, de insalubridad y de peligro que establezca para cada zona la nueva reglamentación. 6. Las figuras del planeamiento urbanístico han de contener las disposiciones pertinentes para resolver todas las cuestiones que las nuevas determinaciones urbanísticas planteen con relación a las preexistentes. 7. Las construcciones y las instalaciones a las cuales no se puedan aplicar las medidas de restauración reguladas por el capítulo II del título séptimo y que no se ajusten al planeamiento quedan en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, según corresponda en aplicación de los apartados del 1 al 6. En todos los casos, quedan fuera de ordenación las edificaciones implantadas ilegalmente en suelo no urbanizable».

Con referencia a los procedimientos de restauración de legalidad urbanística, viene reiterando la jurisprudencia -cfr. la Sentencia de 3 de febrero de 2016 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña-, que la regla general en materia de realización de obras sin licencia o sin ajustarse a la licencia concedida determina, con independencia de la posibilidad de otras actuaciones sancionadoras paralelas que no son del caso, la necesidad de sujetarse a un protocolo general, protocolo que se desarrolla en tres fases sucesivas y sustanciales. En la primera, de carácter sumario, se trata de acreditar el dato de puro hecho de la realización de obras sin licencia o excediéndose de la licencia concedida, de suerte que, comprobado ese extremo, inmediatamente la administración debe requerir de legalización y ordenar la suspensión de las obras en el estado en que se encuentren para impedir que las mismas avancen hasta el punto de hacer más gravosa su posible demolición posterior. De la segunda fase, relativa al transcurso del plazo de legalización y actuación o inactividad del interesado, cabe resaltar que, si se atiende al requerimiento de legalización, sólo cabe dar lugar a la demolición de lo construido cuando no se ajusten las obras realizadas a la licencia previamente obtenida, cuando se careciese de ella o cuando resultase improcedente la solicitud de licencia para las obras que no se adecuasen a la ya en su caso otorgada. De la tercera fase, relativa a la demolición, sólo cabe añadir que procederá, además de en otros supuestos, cuando se deje transcurrir el plazo de legalización establecido sin solicitarse la correspondiente licencia. Incluso la misma jurisprudencia excepciona del previo expediente de legalización aquellos supuestos en los que aparece clara la ilegalidad y, de tal manera, improcedente y manifiestamente ilegalizable la obra cuya demolición se ordena, pues carecería de sentido abrir un trámite de legalización de aquello que de modo manifiesto y a través de lo actuado no puede legalizarse por contravenir el Plan o el Ordenamiento Urbanístico vigente.

En el presente supuesto resulta innecesario estudiar la cuestión relativa a la legislación temporalmente aplicable desde el punto de vista material, puesto que se incorpora una resolución administrativa que, tras denegar la legalización por incompatibilidad con el vigente planeamiento, declara las dos viviendas en situación de volumen y uso disconforme, así como la prescripción de la infracción consistente en la adecuación de los bajos de la finca afectada para el uso de dos viviendas.

Como recuerda la Resolución de 28 de febrero de 2015, el planteamiento legal y doctrinal es congruente con la admisión de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las edificaciones en situación de fuera de ordenación (o situación a ella asimilada), que consagró expresamente el Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, al modificar la redacción del artículo 20, número 4, de la Ley de suelo. Explica esta reforma su Exposición de Motivos señalando que «se permite el acceso al Registro de la Propiedad de los edificios fuera de ordenación, esto es, aquellos respecto de los cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes», lo que a «sensu contrario» excluye aquellas otras obras o edificaciones respecto de las cuales la acción de

demolición siga viva. De esta manera, concluye la Exposición de Motivos, «se consigue la protección de sus propietarios, en muchos casos, terceros adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que ello implica». Por lo tanto, como ha declarado esta Dirección General (vid. por todas, Resolución de 6 de mayo de 2013), se mantiene la idea recogida en los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es decir, la posibilidad de inscribir edificaciones consolidadas por su antigüedad sin necesidad de un previo acto administrativo de autorización, aprobación o conformidad. Sin que quepa confundir tal doctrina con la norma que proscribía entender adquiridas por silencio administrativo, las licencias urbanísticas en contra de la legislación o de planeamiento.

La situación urbanística de volumen o uso disconforme es, junto al régimen de fuera de ordenación, un particular régimen transitorio que trata de conciliar los legítimos derechos adquiridos de los propietarios con los efectos del planeamiento urbanístico sobre las construcciones y los usos preexistentes, régimen que también se extenderá, primero jurisprudencialmente, luego con reconocimiento legal, a otra situación netamente diferente como es la de aquellas respecto a las que no procede ya adoptar medidas de restauración de legalidad, por prescripción de la acción administrativa. En ambos casos, no obstante, se da una situación de incompatibilidad con la nueva ordenación urbanística, pero de consolidación real, que justifica un régimen limitativo en cuanto a las obras y usos permitidos conforme al nuevo plan aplicable.

En este sentido, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, ya ha tenido la ocasión de ir estableciendo, entre otras, en sentencias de 10 de junio de 2014, 16 y 23 de marzo de 2015 o 9 de noviembre de 2015, lo siguiente: «4.-El régimen urbanístico legal de volumen disconforme en Cataluña, junto con el de fuera de ordenación, se inserta natural y sistemáticamente en razón a los efectos que el nuevo planeamiento urbanístico produce sobre las construcciones y los usos preexistentes dotados de titulación urbanística habilitante sin perjuicio de lo que inicialmente por doctrina jurisprudencial correspondía a los supuestos en que no cabía aplicar la acción administrativa de reacción para la protección de la legalidad urbanística y de lo que legislativamente en el mismo sentido se sienta en el mismo sentido-. Para los casos de volumen disconforme y para obras, resulta clásico el reconocimiento de la opción que corresponde al caso en el sentido que puede procederse a hacer desaparecer la obra disconforme con el nuevo planeamiento urbanístico y así petitionar una licencia urbanística ordinaria o tratar de mantener las obras junto con otras por la vía especial del régimen de la licencia de volumen disconforme siempre y cuando se ajuste el caso a las posibilidades limitadamente por ese régimen. En esa segunda tesitura resulta manifiesto que no se trata de ofrecer una tercera ordenación urbanística más allá de la anterior, y menos aún, más incisiva de la nuevamente establecida para las nuevas obras sino meramente mantener las obras anteriores en la medida que sólo se permiten las limitadas obras de consolidación y rehabilitación y que, por más esfuerzos que se hagan, no pueden alcanzar, mirando hacia atrás, a la consecución sustancial de mayores obras que las posibilidades en el régimen de planeamiento urbanístico anterior-ya que sólo cabe consolidar y rehabilitar-, y, mirando hacia adelante, tampoco pueden alcanzar a burlar fraudulentamente el nuevo régimen de planeamiento urbanístico dando lugar a aprovechamientos que sustancialmente no sólo no cabían en el régimen anterior sino tampoco en el nuevo régimen de planeamiento urbanístico, mucho menos pueden dar lugar a la suma de aprovechamientos del anterior y del nuevo planeamiento urbanístico. Y más todavía cuando a nivel de obras autorizables inclusive no sólo se prevén obras de reforma (sic) sino y, es lo más grave, obras de aumento de volumen (sic) y de techo (sic). Es más, en el régimen legal de volumen disconforme no puede desconocerse que una cosa es su concepto y obras que deben comprenderse en ese concepto (sic) y otra cosa son las nuevas obras que pueden posibilitarse en ese régimen (sic) ya que el peso decisivo de las obras a acometer sólo alcanzan a las de consolidación (sic) y de rehabilitación (sic) y que por tratarse de un régimen especial a no dudarlo deben ser interpretadas estrictamente y con la importante limitación que no van a caber todas que en principio pudieran comprenderse en esos

conceptos jurídicos indeterminados sino tan sólo aquellas que además se ajusten a las denominadas condiciones básicas (sic) del nuevo planeamiento con lo que se efectúa una remisión indudablemente limitadora a lo que se pueda establecer justificadamente en ese sentido limitativo en las nuevas ordenaciones de planeamiento urbanístico -en definitiva a la luz de los artículos 102.6 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo de Cataluña, 102.6 del Decreto Legislativo 1/2005, de 26 de julio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo, y en el artículo 108.6 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo-».

Resulta claro entonces, a tenor del contenido de la resolución administrativa incorporada a la escritura, la procedencia de aplicar el régimen registral del artículo 28.4 de la Ley estatal de suelo, a los actos contenidos en la escritura calificada, esto es, cambio de uso de local y división en dos viviendas de una finca registral, debiendo procederse a la inscripción con constancia de la situación urbanística declarada en la resolución administrativa, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 28.4.b) 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, al establecer que «los Registradores de la Propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de las inscripciones realizadas en los supuestos comprendidos en los números anteriores, y harán constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expidan, la práctica de dicha notificación».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 13 de mayo de 2016.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.