

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**19458** *Resolución de 28 de octubre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Benissa, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva y compraventa.*

En el recurso interpuesto por don F. W. y doña I. W. contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Benissa, doña Irene Bemposta Iglesias, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de ampliación de obra nueva y compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura de ampliación de obra nueva y compraventa autorizada el día 1 de diciembre de 2021 por el notario de Benissa, don Pedro Jorques Infante, con el número 1.516 de protocolo, los titulares de la finca registral número 4.773 de Benissa formalizaban la ampliación de la edificación existente en la misma pasando de 186,80 metros cuadrados de superficie construida a 223,97 metros cuadrados, y de 93 metros cuadrados de superficie ocupada a 125,62 metros cuadrados. Se incorporaba certificado municipal acreditativo de no haberse incoado expediente de disciplina urbanística sobre la parcela y otro acreditativo del número de policía. La declaración de ampliación de obra se hacía por antigüedad acreditada por certificado técnico incorporado.

Por diligencia del notario autorizante, en la que se rectificaba la descripción de la finca, se solicitaba se tramitase el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, incorporando informe emitido por la Diputación Provincial de Alicante en el que se hacía constar lo siguiente: «Con el fin de localizar el citado inmueble, se realiza consulta a la Dirección General del Catastro mediante acceso a su Sede Electrónica, resultando ser colindante con la carretera de titularidad provincial (...) Analizada la definición de los linderos de la finca de acuerdo al contenido de la cartografía catastral, se concluye que no existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...) En consecuencia, se emite informe favorable a la inscripción registral de la obra nueva y compraventa de inmueble ubicado en el término municipal de Benissa, identificado catastralmente con la referencia catastral 7350966BC4875S0001ZH, cuyos linderos vienen definidos por las siguientes coordenadas UTM Huso 31 referidas al Sistema Geodésico Oficial de Referencia ETRS89 (...)».

II

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

«Documento y datos de presentación:

Escritura autorizada el día 01/12/2021 por el Notario don Pedro Jorques Infante, número 1516/2021 de su protocolo y que ha causado el asiento de presentación 595 del

diario 76, Referencia 1769 de 2022, fecha de entrada 06/06/2022, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto:

Calificación negativa:

El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción, el cual literalmente dice lo siguiente: “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. El plazo máximo para inscribir el documento será de quince días contados desde la fecha del asiento de presentación. El Registrador en la nota a pie de título, si la calificación es positiva, o en la calificación negativa deberá expresar inexcusablemente la fecha de la inscripción y, en su caso, de la calificación negativa a los efectos del cómputo del plazo de quince días. Si el título hubiera sido retirado antes de la inscripción, tuviera defectos subsanables o existiera pendiente de inscripción un título presentado con anterioridad, el plazo de quince días se computará desde la fecha de la devolución del título, la subsanación o la inscripción del título previo, respectivamente. En estos casos, la vigencia del asiento de presentación se entenderá prorrogada hasta la terminación del plazo de inscripción. Por razones extraordinarias, debidamente acreditadas, la Dirección General de los Registros y del Notariado podrá, a solicitud del Registrador competente formulada dentro de los dos primeros días de plazo de inscripción, ampliar hasta quince días más como máximo dicho plazo. Si la Dirección General no contesta en el plazo de dos días contados desde que tuviera entrada la solicitud, se entenderá que ésta ha sido desestimada. El Registrador no podrá recurrir contra la decisión expresa o presunta que adopte la Dirección General.”.

De este modo, la Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento reseñado ha resuelto suspender, la inscripción del documento objeto del asiento de presentación 595 del diario 76 de este Registro, por concurrir en el mismo las causas impeditivas siguientes y de acuerdo a los fundamentos de Derecho expresados a continuación:

Hechos:

En la presente escritura comparecen los cónyuges don F. W. y doña I. W. a los efectos de declarar la ampliación de obra nueva sobre la finca registral 4773 previa rectificación de cabida realizada en al acta de requerimiento para el inicio del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria autorizada el 1 de diciembre de 2021 por el notario de Benissa, don Pedro Jorques Infante, número 1517 de protocolo, cuyo despacho se hará de forma conjunta con la presente escritura, puesto que aquel afecta directamente a la superficie de la finca registral sobre la que se declara la obra y así lo exige el principio de especialidad, prioridad y tracto sucesivo, así como la necesaria coherencia de los asientos registrales.

Solicitada la inscripción de la ampliación de obra en la finca registral 4773, siendo uno de los linderos la carretera, y comprobadas las coordenadas de la edificación en la Sede Electrónica de Catastro, se observa que la edificación dista aproximadamente 8 metros de la carretera (...) por lo que debe aportarse la correspondiente autorización administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma a efectos de acreditar que la edificación no se encuentra afectada por la zona de la servidumbres legales de carreteras.

A tal efecto, debe advertirse que si bien se aporta un certificado expedido por la Diputación Provincial de Alicante firmado digitalmente los días 21 y 20 de marzo de 2022 por el directo [sic] de área don A. M. G. y la jefa de gestión de la información geográfica, doña M. P. S. A., dicho certificado se pronuncia única y expresamente respecto a la delimitación geográfica de la finca objeto del presente expediente, manifestando

expresamente que “la definición de linderos de acuerdo al contenido de la cartografía catastral, se concluye que no existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...) En consecuencia, se emite informe favorable a la definición de los linderos cuyas coordenadas a continuación transcriben. Toda vez que dicho informe se refiere única y exclusivamente a la definición de los linderos de la finca y se pronuncia sobre la invasión por llos [sic] mismos del dominio público, pero y no a si la obra en cuestión se encuentra en zona de servidumbre legal y en su caso, la autorización a la misma, es necesario aportar la correspondiente autorización administrativa de dicho órgano respecto de la inscripción de la ampliación de obra nueva, puesto que como se ha expuesto, del examen de las coordenadas georreferenciadas de la edificación, resulta que la misma puede encontrar afectada por la zona de servidumbres legales de carreteras.

#### Fundamentos de Derecho:

En relación a los hechos expuestos, de los Libros del Registro y del precedente documento resulta que el inmueble respecto del que se interesa el reflejo registral de la obra nueva linda con la carretera de titularidad autonómica conocida como (...) e integrada en la denominada por la legislación sectorial Red Básica de Carreteras, y comprobadas las coordenadas y observando que la edificación dista aproximadamente 8 metros de la carretera, la obra realizada se encuentra en la zona de protección, debiendo tener en cuenta al respecto que dicha carretera (...) es de titularidad autonómica (en concreto, de la Diputación de Alicante, según el Anexo I del Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana), por lo que resultará de aplicación lo dispuesto en el artículo 33 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana, que establece una zona de protección “a ambos márgenes de las vías públicas con la amplitud que se considere necesaria en cada caso”, si bien “en defecto de Plan o proyecto que señale la anchura de esta zona o cuando las determinaciones del mismo no la recoja, se entenderá que la misma abarca un espacio delimitado por dos líneas situadas a las siguientes distancias, medidas desde la arista exterior de la calzada más próxima: Cincuenta metros en autopistas y autovías, veinticinco metros en vías rápidas y en las demás vías de la Red Básica y dieciocho metros en las restantes carreteras”, debiendo tener en cuenta que conforme al artículo 34 de dicha Ley 6/1991, de 27 de marzo, “la realización de actuaciones de cualquier clase, salvo lo dispuesto en el artículo 33.4, en las zonas de protección de las vías del Sistema Viario deberá ser objeto de autorización expresa por parte de la Administración titular de la vía”, indicando dicho artículo 33.4 de la citada Ley 6/1991, en su párrafo primero, que “En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la administración titular de la vía (...)” y añadiendo en el inciso final de dicho párrafo que “no se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna”.

Cabe recordar que así como en el caso de los bienes de dominio público la corriente normativa terminó desembocando en un cambio total de paradigma, invirtiéndose la regla general, ahora enunciada en el artículo 36 de la Ley 33/2003 que impone un régimen de obligatoriedad general de la inscripción de todos los bienes de dominio público (recientísimamente reiterado en el preámbulo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas), por el contrario en el caso de las servidumbres legales la citada tendencia normativa no ha culminado, por el momento, del mismo modo, de suerte que tales servidumbres, entendidas como delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares, siguen en su mayoría produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria). Ciertamente, la publicidad registral de las limitaciones legales del dominio permitiría

compatibilizar mejor la eficacia legal directa de la delimitación que respecto del contenido propio del dominio recayente sobre determinadas clases de bienes en razón de su propia naturaleza y de la función social que estén llamados a cumplir realiza el ordenamiento jurídico, por un lado, y la necesidad de dotar de un régimen de publicidad o cognoscibilidad a tales limitaciones, y ello tanto si se entiende que las normas que regulan la propiedad sobre determinados géneros de bienes delimitan el contenido propio de diversas formas de propiedad, como si se considera que siendo ésta una institución única, se trata más bien de limitaciones que se imponen al propietario en función de la naturaleza, situación o función económica de los bienes. En el caso concreto que ahora interesa, la especificidad que define la naturaleza de los bienes afectados por las servidumbres impuestas por las leyes de carreteras y para su protección estriba en su "contigüidad" o "proximidad" respecto del dominio público que ocupan tales vías de comunicación. Y si bien es cierto que en los supuestos de mera "proximidad", esto es, cuando la finca situada en la zona afectada por la servidumbre colinde con otra finca de dominio privado medianera entre aquélla y la carretera, la situación del predio sirviente en cuanto tal quedará sometido a un régimen de opacidad registral, por el contrario, en los casos de contigüidad al demanio la propia mención registral de colindancia con el mismo da a conocer por sí misma la sumisión de la finca de que se trate a la servidumbre legal. Y por ello precisamente, y a fin de evitar perjuicios a terceros de buena fe que confiados en los pronunciamientos del Registro pudieran adquirir edificaciones en situación de ilegalidad, la Ley de Suelo, tras su última modificación legal, impone un nuevo control preventivo, impidiendo la inscripción de las declaraciones de obra nueva antigua cuando la comprobación por el registrador sobre la no contradicción con las limitaciones derivadas de las servidumbres legales no obtenga un resultado positivo.

Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, para la práctica de la inscripción interesada será preciso aportar certificación administrativa, expedida por el órgano administrativo competente, acreditativa de que la obra nueva declarada en el precedente documento no se encuentra afectada por la zona de protección de carreteras o que en su caso se autoriza la inscripción de la ampliación de obra.

Son de aplicación los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 28.4 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; 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; 33 y 34 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de Carreteras de la Comunidad Valenciana; el Anexo I del Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana; así como, entre otras, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y 11 de junio de 2013.

#### Parte dispositiva

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Doña Irene Bemposta Iglesias Registradora de la Propiedad de Benissa, acuerda:

- 1.º Calificar el documento presente en los términos que resultan de los antecedentes de Hecho y Fundamentos de Derecho reseñados.
- 2.º Suspender, en consecuencia, el despacho del documento presentado.–
- 3.º Prorrogar el asiento de presentación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria de forma automática por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación, plazo durante el cual podrá solicitarse la anotación preventiva a que se refiere el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria.–

Contra la expresada calificación (...)

Benissa, veintinueve de junio del año dos mil veintidós. La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo.: Doña Irene Bemposta Iglesias.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. W. y doña I. W. interpusieron recurso el día 5 de agosto de 2022 mediante escrito en el que alegaban lo siguiente:

«Hechos:

Primero (...)

Segundo. Antecedentes a esta nota de calificación.

La escritura de declaración de obra nueva cuya inscripción se halla suspendida es la autorizada por el notario de Benissa, don Pedro Jorques Infante, del día 1 de diciembre de 2021, protocolo número 1.516 de 2021. Nada más otorgarse esta escritura de declaración de obra nueva, se otorgó una escritura de compraventa, autorizada por el mismo notario y en la misma fecha, con número de protocolo 1.517 de 2021.

En marzo de 2022 esta escritura de declaración de obra nueva fue calificada con defecto y se suspendió su inscripción. El motivo de ello fue que no se había aportado una autorización administrativa acreditativa de que la obra nueva declarada no se encontraba afectada por la zona de protección de carreteras.

A la vista de esta calificación, se hicieron las gestiones correspondientes para llevar a cabo la inscripción y se obtuvo la resolución administrativa correspondiente, respecto de la que no solo se solicitó autorización para la inscripción de la ampliación de obra, sino que también se pidió autorización para la inscripción de la compraventa otorgada en el protocolo siguiente a la obra nueva, esto es, para los protocolos 1.516 y 1.517 de 2021 de don Pedro Jorques Infante.

Tercero. Autorización administrativa y dudas de la registradora que hacen reiterar el defecto de falta de autorización administrativa.

Se ha obtenido resolución administrativa autorizando la inscripción de la declaración de obra nueva y de la compraventa, pronunciándose la autoridad competente en los siguientes términos:

“Analizada la definición de los linderos de la finca de acuerdo al contenido de la cartografía catastral, se concluye que no existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...)

En consecuencia, se emite informe favorable a la inscripción registral de la obra nueva y compraventa de inmueble ubicado en el término municipal de Benissa, identificado catastralmente con la referencia catastral 7350966BC4875S0001ZH, cuyos linderos vienen definidos por las siguientes coordenadas UTM Huso 31 referidas al Sistema Geodésico Oficial de Referencia ETRS89:”

Es decir, la Diputación de Alicante, a la vista de la documentación necesaria para analizar si procede o no la autorización de la inscripción de la obra nueva, ha concluido que:

(i) No existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...)

(ii) Se emite informe favorable a la inscripción registral de la obra nueva y compraventa de inmueble ubicado en el término municipal de Benissa.



Sin embargo, la Sra. Registradora sigue considerando insuficiente la resolución administrativa porque no se pronuncia sobre si la obra nueva afecta a la zona de servidumbre de protección. No obstante, la Diputación ha manifestado que no se perjudican los intereses de la Diputación Provincial de Alicante, de manera que debemos entender que, si la obra nueva afectase a la zona de servidumbre de protección, la autoridad competente no habría autorizado la inscripción; máxime, cuando el artículo 33.4 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana dispone que:

“4. En las zonas de protección no podrán realizarse obras ni se permiten más usos que aquellos que sean compatibles con la seguridad vial, previa autorización, en cualquier caso, de la Administración titular de la vía. No se admite en esta zona la nueva construcción de edificación alguna.

En las construcciones e instalaciones ya existentes en la zona de protección podrán realizarse obras de reparación y mejora, previa la autorización correspondiente, una vez constatados su finalidad y contenido, siempre que no conlleven aumento de volumen de la construcción y sin que el incremento de valor que aquellas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios.

En las zonas de protección podrán realizarse sin autorización previa usos y aprovechamientos estrictamente agrícolas, como cultivos ordinarios y plantaciones de arbustos o árboles de porte medio, siempre que se garanticen las condiciones funcionales y de seguridad de la vía. En caso contrario, la administración titular de la vía podrá establecer a posteriori las limitaciones que estime oportunas.”

Por tanto, debemos entender que la autoridad competente, Dirección Provincial de Alicante, ha autorizado la inscripción de la obra nueva conociendo el contenido de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana. No obstante, tenemos la sensación de que la registradora ha vuelto a calificar la obra nueva como si la autoridad competente no supiera lo que está autorizando. Esto es, nos da la sensación de que la registradora duda del conocimiento y de la capacidad de la Diputación Provincial a la hora de autorizar la inscripción de la obra nueva, como si fuera necesario recalcarle que existe una zona de servidumbre de protección, que debe ser delimitada, no vaya a ser que finalmente no se deba autorizar la obra nueva cuya inscripción solicitamos.

Hay que tener en cuenta que las zonas contiguas a las carreteras, y en especial, la zona de protección, viene determinada por la ley, de manera que se trata de una servidumbre legal de la que su existencia no viene condicionada por su inscripción en el registro de la propiedad, pues la ley ya se ocupa de delimitar y determinar la zona de protección. Ergo, no es requisito de su existencia la previa constancia en los libros del registro, de manera que no consideramos ajustado a Derecho que se nos suspenda la inscripción de la obra nueva por los motivos recogidos en la nota de calificación que hoy recurrimos.

Cuarto. Análisis jurídico de la nota de calificación y de la doctrina de este Centro Directivo al que nos dirigimos.

El penúltimo párrafo del apartado “fundamentos de derecho” de la nota de calificación dispone lo siguiente:

“Para facilitar la labor de los interesados, y sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, para la práctica de la inscripción interesada será preciso aportar certificación administrativa, expedida por el órgano administrativo competente, acreditativa de que la obra nueva declarada en el presente documento no se encuentra afectada por la zona de protección de carreteras o que en su caso se autoriza la inscripción de la ampliación de obra.”

Pues bien, este párrafo exige una resolución administrativa en la que deben constar, alternativamente, dos cuestiones, a saber:

- (i) O que la obra nueva declarada no se encuentra afectada por la zona de protección de carreteras;
- (ii) O que, en su caso –esto es, en caso de encontrarse afectada por la citada zona–, se autoriza la inscripción de la ampliación de obra.

En el supuesto objeto de este recurso, hemos obtenido autorización a la inscripción de la obra nueva, por lo que entendemos que constituye una formalidad excesiva e innecesaria requerir ahora de la Diputación Provincial de Alicante que se pronuncie sobre la afección de la zona de protección por la obra nueva a declarar. En todo caso, se ha obtenido la autorización, de manera que, aunque se halle afectada la zona de protección, existe una autorización administrativa a la inscripción de la obra nueva. Por tanto, se está cumpliendo en todo caso lo indicado por la propia registradora y que hemos sistematizado en el punto (ii) anterior.

Es doctrina de este Centro Directivo –citamos la resolución de la DGRN, de 25 de julio de 2019, (BOE 239/2019, de 4 de octubre 2019), que dispone que:

“Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de ‘comprobación’ de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el ‘ius aedificandi’ del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación del dominio”

Esta doctrina se reitera en las resoluciones de 4 de julio de 2019; de 27 de febrero de 2014; de 19 de julio de 2019; de 4 y de 11 de junio de 2013, entre otras, y en la misma se pide:

- (i) Se acredite la correspondiente autorización administrativa; o
- (ii) Se acredite la innecesariedad de la autorización administrativa por ubicarse la edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o delimitación del dominio.

Por tanto, la autorización administrativa que hemos aportado a este procedimiento cumple con el estándar requerido por la doctrina de esta Dirección General, puesto que autoriza la inscripción de la obra nueva, de manera que no creemos que sea ajustado a Derecho requerir de esta parte la obtención de ninguna otra certificación administrativa que recoja lo que pide la Sra. Registradora de la propiedad de Benissa.

Fundamentos de Derecho:

I. De procedimiento.

Primero. Procedimiento, plazo y forma y legitimación para la interposición del recurso.

Resultan de aplicación los artículos 324 y 326 del LH, en cuanto a la interposición del recurso gubernativo contra la calificación del registrador de la propiedad, plazo y forma; y el artículo 325 del mismo texto legal, en cuanto a la legitimación; todo ello, por expresa designación de la disposición adicional vigésimo cuarta de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Segundo. Reserva de acciones para exigir la correspondiente responsabilidad.

Los recurrentes se reservan expresamente las acciones que pudiera entablar, conforme a los artículos 296 a 312 de la Ley Hipotecaria, para exigir la responsabilidad que proceda respecto al funcionario calificador.

II. De fondo.

Tercero. Zona de protección de carreteras.

Entendemos de aplicación el artículo 33 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana, así como el resto de este documento legal.

Cuarto. Autorización administrativa para la inscripción de la obra nueva.

Creemos que es de aplicación la doctrina de este Centro Directivo recogida en las resoluciones que hemos indicado antes, y que son las siguientes resoluciones de 25 de julio de 2019, (BOE 239/2019, de 4 de octubre 2019), de 4 de julio de 2019; de 27 de febrero de 2014; de 19 de julio de 2019; de 4 y de 11 de junio de 2013, por los motivos que hemos indicado más arriba y a los que nos remitimos para evitar reiteraciones

Por todo lo expuesto,

Solicitamos a la Sra. registradora de la Propiedad que teniendo por presentado este escrito con los documentos que se acompañan, se sirva admitirlo y, en su virtud, tenga por promovido en legal tiempo y forma recurso gubernativo contra la calificación negativa, y tras los trámites oportunos, se remita el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicitamos al Centro Directivo que, tras los trámites oportunos, se dicte resolución por la que se estime el presente recurso y se acuerde revocar la nota de calificación del registrador.»

#### IV

La registradora de la Propiedad formó expediente y lo elevó, con su informe, a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 28.4 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; 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; 33 y 34 de la Ley 6/1991, de 27 de marzo, de carreteras de la Comunidad Valenciana; el Anexo I del Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 y de 11 de junio de 2013, 27 de febrero de 2014, 19 de febrero de 2016 y 4, 19 y 25 de julio de 2019.

1. Se plantea en el presente expediente la inscripción de una escritura por la que se formaliza la ampliación de obra de una vivienda unifamiliar existente en una finca colindante con carretera. En particular, se declara la ampliación de la edificación existente en la misma pasando de 186,80 metros cuadrados de superficie construida, a 223,97 metros cuadrados, y de 93 metros cuadrados de superficie ocupada a 125,62 metros cuadrados. Se incorpora certificado municipal acreditativo de no haberse incoado expediente de disciplina urbanística sobre la parcela y otro acreditativo del número de policía. La declaración de ampliación de obra se hace por antigüedad acreditada por certificado técnico incorporado.

Por diligencia del notario autorizante, en la que se rectifica la descripción de la finca y solicita se tramite el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, se incorpora informe emitido por la Diputación Provincial de Alicante en el que se hace constar lo siguiente: «Con el fin de localizar el citado inmueble, se realiza consulta a la Dirección General del Catastro mediante acceso a su Sede Electrónica, resultando ser colindante



con la carretera de titularidad provincial (...) Analizada la definición de los linderos de la finca de acuerdo al contenido de la cartografía catastral, se concluye que no existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...) En consecuencia, se emite informe favorable a la inscripción registral de la obra nueva y compraventa de inmueble ubicado en el término municipal de Benissa, identificado catastralmente con la referencia catastral 7350966BC4875S0001ZH, cuyos linderos vienen definidos por las siguientes coordenadas UTM Huso 31 referidas al Sistema Geodésico Oficial de Referencia ETRS89 (...)».

La registradora en su nota de calificación, después de señalar que el despacho de la escritura se hará conjuntamente con la rectificación resultante del procedimiento artículo 199 de la Ley Hipotecaria, señala que, comprobadas las coordenadas de la edificación en la Sede Electrónica de Catastro, se observa que la edificación dista aproximadamente 8 metros de la carretera por lo que debe aportarse la correspondiente autorización administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma a efectos de acreditar que la edificación no se encuentra afectada por la zona de las servidumbres legales de carreteras.

Respecto al citado certificado de la Diputación Provincial de Alicante, observa que el mismo se pronuncia única y expresamente respecto a la delimitación geográfica de la finca objeto del presente expediente, toda vez que dicho informe se refiere única y exclusivamente a la definición de los linderos de la finca y se pronuncia sobre la invasión por los mismos del dominio público, pero no a si la obra en cuestión se encuentra en zona de servidumbre legal y en su caso, su autorización, por lo que considera que, sin perjuicio de otros medios admitidos en Derecho, para la práctica de la inscripción interesada será preciso aportar certificación administrativa, expedida por el órgano administrativo competente, acreditativa de que la obra nueva declarada en el precedente documento no se encuentra afectada por la zona de protección de carreteras o que en su caso se autoriza la inscripción de la ampliación de obra.

Por su parte, los recurrentes sostienen que la autorización administrativa aportada al procedimiento cumple con el estándar requerido por la doctrina de esta Dirección General, puesto que autoriza la inscripción de la obra nueva, de manera que no consideran que sea ajustado a Derecho requerir de esta parte la obtención de ninguna otra certificación administrativa que recoja lo que pide la registradora.

2. El presente expediente tiene por objeto analizar la procedencia de inscribir la ampliación de una edificación ya existente, que se declara por antigüedad, cuando la finca linda con una carretera autonómica valenciana (aproximadamente 8 metros según la registradora) y puede encontrarse afectada por la servidumbre legal de protección, pero se aporta un informe favorable del órgano titular de la carretera.

No se discute, por tanto, la colindancia con la carretera, la afección por la servidumbre o la necesidad de intervención administrativa, aportando informe de la Diputación Provincial de Alicante en el que literalmente se hace constar lo siguiente: «(...) se concluye que no existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...) En consecuencia, se emite informe favorable a la inscripción registral de la obra nueva y compraventa de inmueble ubicado en el término municipal de Benissa, identificado catastralmente con la referencia catastral 7350966BC4875S0001ZH, cuyos linderos vienen definidos por las siguientes coordenadas UTM Huso 31 referidas al Sistema Geodésico Oficial de Referencia ETRS89 (...)».

Este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar la problemática que plantea la inscripción de obras declaradas por antigüedad cuando la finca donde se encuentran linda con carretera.

Así, en la Resolución de 19 de febrero de 2016 se reconoció que la normativa especial reconoce la posibilidad de que ciertas edificaciones consolidadas, realizadas de conformidad o no a las sucesivas normas sectoriales (Ley de Carreteras, de 4 de mayo

de 1877, Ley de Edificaciones Contiguas a las Carreteras, de 7 de abril de 1952, Ley 51/1974, de 19 de diciembre, de Carreteras, Ley 25/1988, de 29 de julio, de Carreteras, y Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras) continúen existiendo, aún con un régimen limitativo de fuera de ordenación o asimilado, en este caso impuesto por la normativa especial de carreteras y que condiciona la propia regulación urbanística – cfr. artículo 32.3 en relación a los artículos 16 de la Ley 37/2015 y 33.4 y 37 de la Ley 6/1991– quedando, por tanto, sujetas a la adopción por la respectiva Administración competente, según la clase de carretera, de medidas de restablecimiento de legalidad con consecuencia de demolición.

Medidas que tratándose de obras con esta clase de afecciones se encuentran sujetas a un régimen particular, acorde con la naturaleza del suelo –vid. artículos 35 de la norma estatal y 42 de la norma autonómica–, donde no se prevé, al igual que en la situación urbanística genérica de suelo no urbanizable especial, limitación alguna de plazo para actuar en reposición del orden legal infringido.

El propio artículo 37 de la norma autonómica señala que «los edificios e instalaciones existentes en el interior de las zonas de protección delimitadas con arreglo a lo previsto en esta Ley, tendrán la consideración de fuera de ordenación, a los efectos previstos en el artículo 60 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976».

Mas, aunque se reconozca expresamente la posibilidad de edificaciones en fuera de ordenación o asimilado, con su consiguiente régimen limitativo, en zonas de colindancia con carretera, bajo un régimen transitorio acorde con el respeto a los derechos adquiridos o situaciones consolidadas, la propia norma estatal sobre requisitos de inscripción de las edificaciones consolidadas por antigüedad –artículo 28.4 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–, dispone que el registrador comprobará que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Cuando el artículo 28.4 del texto refundido, impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción.

Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de la legislación administrativa sectorial puedan constar en el Registro a través de las bases gráficas a que se refería el último párrafo del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional vigésima octava de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podrá constar incorporada la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, como en el caso examinado de las carreteras, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación antigua no está afectada por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el «ius aedificandi» del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente resolución administrativa –vid. Resoluciones de 11 de junio de 2013, 27 de febrero de 2014 y 29 de junio de 2015–.

Se trata de afecciones cuyo reflejo registral prevé hoy la actual norma estatal de carreteras –artículo 29.11– como información territorial asociada y con efectos

meramente informativos, para que pueda conocerse que dicha colindancia impone limitaciones a las facultades inherentes al derecho de propiedad y también la propia Ley Hipotecaria tras la redacción dada por Ley 13/2015, artículo 9.b), al regular el sistema informático que permita relacionar la descripción del folio real con las diferentes limitaciones o afecciones administrativas, como elemento auxiliar de calificación, cuya aplicación y efectividad dependerá del nivel de precisión y actualización de tal información georreferenciada.

Por todo ello, la declaración de la concreta situación administrativa de la edificación conforme a ese estatuto particular derivado de su colindancia con carretera requerirá la oportuna resolución administrativa del órgano que tenga atribuida la competencia sobre la misma, pues sólo así podrá cumplirse el requisito impuesto por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, esto es, no afectar a servidumbre de uso público general.

3. En el presente caso, se aporta informe de la Diputación Provincial de Alicante, como órgano titular de la carretera –según el Anexo I del Decreto 46/2019, de 22 de marzo, del Consell, por el que se aprueba el Catálogo del Sistema Viario de la Comunitat Valenciana– que tiene como asunto de referencia «informe sobre afección a dominio público carretera (...)» señalando que «(...) se concluye que no existe alteración alguna de las cosas que induzca a sospechar que la pretendida inscripción perjudique en algo a los intereses de la Diputación Provincial de Alicante en relación a la carretera provincial (...) En consecuencia, se emite informe favorable a la inscripción registral de la obra nueva y compraventa de inmueble ubicado en el término municipal de Benissa, identificado catastralmente con la referencia catastral 7350966BC4875S0001ZH, cuyos linderos vienen definidos por las siguientes coordenadas UTM Huso 31 referidas al Sistema Geodésico Oficial de Referencia ETRS89 (...)».

A la vista de ese pronunciamiento puede considerarse cumplido el requisito impuesto por el artículo 28.4 de la Ley de Suelo, en cuanto a la necesaria intervención administrativa favorable del órgano competente sobre la carretera.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de octubre de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.