

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5673 *Resolución de 8 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alicante n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una declaración por antigüedad de ampliación de obra, por no aportar la autorización administrativa exigida en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.*

En el recurso interpuesto por don J. A. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Alicante número 3, doña María Teresa Sáez Sanz, por la que se suspende la inscripción de una declaración por antigüedad de ampliación de obra, por no aportar la autorización administrativa exigida en el Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Hechos

I

Mediante escritura de ampliación de obra nueva otorgada el día 11 de noviembre de 2019 ante el notario de San Vicente del Raspeig, don Luis Miguel González Vallés, con el número 2.167 de protocolo, se formalizaba la declaración de ampliación de obra, que era complementada y/o subsanada por otras posteriores.

En esencia, en dichas escrituras sobre la finca registral número 58.544 del Registro de la Propiedad de Alicante número 3, inscrita como vivienda unifamiliar de solo planta baja, enclavada en el seno de una parcela que medía 2.104 metros cuadrados, se declaraba una ampliación de obra nueva por antigüedad. Según la certificación catastral descriptiva y gráfica inserta en la escritura de fecha 11 de noviembre de 2019, tenía una superficie gráfica de 2.160 metros cuadrados.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Alicante número 3, y en función de las vicisitudes del procedimiento, fueron objeto de sucesivas notas de calificación registral negativas de fechas 21 de junio y 2 de septiembre de 2022 y, finalmente, de la siguiente nota de calificación:

«Entrada 7142/2022.
Asiento 1128 Diario 171.

Aportada telemáticamente el 05 de septiembre de 2022, durante la vigencia de su asiento de presentación 1128 del diario 171, prorrogado por la calificación desfavorable del dos de septiembre de dos mil veintidós, la autoliquidación del impuesto correspondiente a la escritura de subsanación y complemento de otra, del 18/09/2020, por la que se modificaban las superficies y se declaraba además la obra nueva de una zona de aparcamiento cubierto, en relación con la ampliación que se declaraba en la escritura inicial de ampliación de obra nueva otorgada el 11 de noviembre de 2019, y Calificada nuevamente la documentación presentada: escritura de ampliación de obra nueva otorgada el once de noviembre de dos mil diecinueve, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 2167, que: con la escritura complemento de otra, otorgada el cuatro de junio de dos mil veinte, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 917;

con la escritura de subsanación y complemento de otra, otorgada el dieciocho de septiembre de dos mil veinte, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 1.825; (cuya autoliquidación del impuesto se ha aportado telemáticamente el 05 de septiembre de 2022), y con la escritura de complemento de otras, otorgada el treinta de mayo de dos mil veintidós, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 1346, fueron presentadas telemáticamente el treinta y uno de mayo de dos mil veintidós, causando el Asiento prorrogado 1128 del Diario 171; calificadas desfavorablemente el veintiuno de junio de dos mil veintidós, aportada, durante la vigencia de su asiento de presentación prorrogado, telemáticamente el once de agosto de dos mil veintidós, la diligencia “en vista de la calificación registral” en la que se inserta nuevo Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con CSV: (...), que fue objeto de calificación desfavorable del dos de septiembre de dos mil veintidós, y aportada el 05 de septiembre de 2022, la antes citada Autoliquidación del impuesto de la escritura de subsanación y complemento de otra, del 18/09/2020– por la que se modificaban las superficies y se declaraba además la obra nueva de una zona de aparcamiento cubierto, tras examinar los antecedentes de este registro, la registradora que suscribe, autoliquidado del impuesto correspondiente a la escritura de subsanación y complemento de otra, del 18/09/2020, suspende la práctica de las operaciones solicitadas por los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos.

En la Escritura de ampliación de obra nueva del 11/11/2019, con la Escritura Complemento de otra, del 04/06/2020, con la Escritura de subsanación y complemento de otra, del 18/09/2020, con la Escritura de complemento de otras, del 30/05/2022 y Diligencia aportada el 11/08/2022, sobre la finca registral 58.544 –CRU-03022000629040– cuya referencia catastral no consta–, inscrita como Vivienda unifamiliar de solo Planta Baja, con una superficie construida y ocupada en la parcela de setenta y tres metros con ochenta y cinco decímetros cuadrados, enclavada en el seno de una parcela que mide 2.104 m², se declara una ampliación de obra nueva por antigüedad.

La primera de dichas escrituras, la escritura de ampliación de obra nueva del 11/11/2019, en la que se insertaba Certificación catastral descriptiva y gráfica con referencia 3076411YH1537N0001SJ y una superficie gráfica de 2.160 m², fue calificada desfavorablemente el 19 de junio de 2020, entre otras razones por encontrarse una de las dos construcciones declaradas fuera de la parcela catastral, más grande que la registral, por lo que sería necesario georreferenciar el suelo, advirtiéndose que consultado el Visor Cartográfico de la Comunidad Valenciana la parcela con Referencia Catastral 3076411YH1537N0001SJ se encuentra situada a unos 40 metros del cauce identificado en el visor cartográfico con el número 80895.

Por lo que podría verse afectada la finca por la zona de policía de los cauces, Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

En la escritura de complemento del 04 de junio de 2020, se aportó Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral, elaborado por el Arquitecto Técnico don C. E. B., con csv (...), solicitándose la incorporación de la representación gráfica georreferenciada, así como Nuevo Informe Catastral de Ubicación de construcciones, (...) –en el que aparecían tres construcciones. Constando en la escritura de Complemento del 2020 que se ha requerido al Notario autorizante Sr. González Valles, para que se notifique al organismo de cuenca para solicitar y obtener la correspondiente autorización administrativa o la declaración de innecesariedad de la misma, “lo que haré constar por diligencia a continuación de la presente”.–Objeto de nueva calificación desfavorable del 19/06/2020, entre otras razones porque: a la fecha de calificación no constaba la correspondiente autorización administrativa o la declaración de innecesariedad del organismo de cuenca.

Por la escritura del 18 de septiembre de 2020 se rectifica y amplía la obra nueva declarada, añadiéndose la declaración de obra nueva de una zona de aparcamiento

cubierto que mide cuarenta y nueve metros veinte decímetros cuadrados, y se inserta nuevo informe de validación gráfica frente al parcelario catastral, –que sustituye al anterior inserto en la escritura de 04/06/2020– elaborado por el Arquitecto Técnico don C. E. B., con csv (...), de fecha 26-06-2020, solicitándose nuevamente la incorporación de la representación gráfica georreferenciada así como Nuevo Certificado de antigüedad de las construcciones (según el técnico terminadas al menos desde 2009) en el que inserta coordenadas de las construcciones vivienda, anexo, aparcamiento.

Se insertaba en dicha escritura informe Confederación Hidrográfica del Júcar en el que se indica e informa que: – El grupo de edificaciones, localizado en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, del T.M. de Alicante/Alacant (Alicante), se encuentra a unos 80 m de la margen más próxima del cauce del Rambla (...), así como a unos 45 m de otro cauce (sin denominación) afluente del anterior, ambos cauces sin deslinde oficial en estos tramos. Coordenadas UTM H30 ETRS89 (X=712959; Y=4257549), aproximadas. – Las edificaciones se encuentran en zona de policía tanto de la Rambla (...), como de otro cauce (sin denominación) afluente de aquel, respetando la zona de servidumbre de los mismos. Y terminaba señalando en su Informe que sería autorizable: “Con todo ello, se concluye que, en las condiciones expuestas, la construcción sería autorizable por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en su caso.”

Documentación que fue objeto de nueva calificación desfavorable del 14 de octubre de 2020 por, entre otros motivos, no acreditarse la presentación de la autoliquidación, liquidación o en su caso exención o no sujeción al Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, de la repetida escritura de subsanación y complemento de 18 de septiembre de 2020.

Por la escritura de complemento del 30 de mayo de 2022, se hace constar por el Notario autorizante Sr. González Valles, “...se me ha hecho entrega y dejo unido a esta matriz, Informe del Organismo de Cuenca competente con CSV: (...), sobre innecesariedad de autorización por parte del mismo.”..., si bien de dicho Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar OA, se concluye, resumidamente: Que de su solicitud se desprende que no pretende realizar ninguna obra, y por lo tanto no necesita autorización de la Confederación; y que en cuanto a las construcciones existentes en la parcela catastral... dichas construcciones serían autorizables por este organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a... (nótese que en este caso se trata de ampliación de obra nueva por antigüedad de construcciones que no coinciden con el catastro).

Documentación que fue objeto de nueva calificación desfavorable el 21 de junio de 2022, y durante la vigencia del último asiento de presentación prorrogado y vigente, el asiento 1128 del diario 171, se presenta la antes citada diligencia aportada telemáticamente el once de agosto de dos mil veintidós, en la que el Notario autorizante, Sr. González Valles, hace constar: “... en vista de la calificación registral, que el día diez de agosto de dos mil veintidós he recibido informe del Organismo de Cuenca competente sobre innecesariedad de autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con CSV: (...) verificable en <https://sede.miteco.gob.es/csv> que dejo unido a esta matriz, previa su verificación y testimonio. Sobre el carácter negativo del Informe de Validación Gráfica, se solicita de la Sra. Registradora de la Propiedad la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria conforme a la doctrina, entre otras, de la Resolución de 8 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y especialmente, la Resolución de 19 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada n.º 6, por la que se deniega la inscripción de una representación gráfica de finca...”

Y ahora, una vez acreditada la presentación de la Autoliquidación de la repetida escritura de subsanación y complemento de 18 de septiembre de 2020, se reitera como ya se señalaba en la calificación de fecha 02 de septiembre de 2022:

1. Se aporta la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca elaborada por el Arquitecto Técnico don C. E. B., con informe de validación gráfica frente al parcelario catastral, CSV (...) de fecha 26/06/2020.

Las georreferenciaciones alternativas, como señala por ejemplo la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del 19 de julio de 2022, "...deben cumplir unos requisitos, que podríamos clasificar en jurídicos y técnicos..."

Los jurídicos se determinan en el artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: "En todo caso, la representación gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral".

Y como señala la citada Resolución estos requisitos están sujetos a la calificación registral.

A los técnicos se refiere el siguiente inciso del párrafo cuarto, al disponer: "Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. Estos se determinan en el Apartado Séptimo de la Resolución conjunta de la Direcciones Generales de los Registros y del Notariado y del Catastro, respectivamente, de 26 de octubre de 2015, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y especialmente de su apartado séptimo, referente a los requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al Registro de la Propiedad.

No cumpliéndose con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro, conforme a las normas dictadas en desarrollo del artículo 10.6 de la Ley Hipotecaria y del artículo 36.2 del texto refundido de la Ley del Catastro inmobiliario, y como advertía el Notario autorizante en la escritura de 18-09-2020, dado el carácter negativo del Informe de Validación aportado, ello afectará a la coordinación con el catastro.

Y en el presente caso resulta que la representación gráfica alternativa presentada no respeta el perímetro de las fincas afectadas que resulta de la certificación catastral, no se incluyen todas las parcelas catastrales afectadas en dicho Informe de Validación; comprobado el contenido XML del informe, sólo contiene un archivo: el archivo GML de la parcela resultante. (artículo 9.b), párrafo cuarto, de la Ley Hipotecaria)

2. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por la Ley 13/2015, establece que "Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso. La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica".

Como señala la Dirección General de los Registros y del Notariado entre otras en la Resolución del 28-09-2016, "...para que proceda inscribir en el folio real de una finca la existencia de una edificación ubicada sobre ella, el primer presupuesto y requisito conceptual es, obviamente, que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella. Para calificar tal extremo, no bastaría con efectuar una simple comparación aritmética para verificar que la medida de la superficie ocupada por la edificación no supere la medida de la superficie de la

finca, sino que es precisa una comparación geométrica espacial acerca de dónde está efectivamente ubicada la porción ocupada por la edificación y que la ponga en relación con la delimitación geográfica de la finca”...

“Pero cuando la finca no tiene previamente inscrita su georreferenciación, tal análisis geométrico espacial resultará difícil en ocasiones o imposible en otras, y puede no llegar a disipar las dudas acerca de si la concreta edificación declarada está o no efectivamente ubicada en su totalidad dentro de la finca sobre la que se declara. Por ello, como señalan las Resoluciones antes citadas (8 de febrero, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016), para que, una vez precisada la concreta ubicación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación, el registrador pueda tener la certeza de que esa porción de suelo se encuentra íntegramente comprendida dentro de la delimitación perimetral de la finca sobre la que se pretende inscribir, es posible que necesite, cuando albergue duda fundada a este respecto, parcela que conste inscrita, previa o simultáneamente, y a través del procedimiento que corresponda, la delimitación geográfica y lista de coordenadas de la finca en que se ubique... y en este caso, se aporta, en la escritura de Subsanación y Complemento de otra de septiembre de 2020, la representación gráfica georreferenciada alternativa de la finca elaborada por el Arquitecto Técnico don C. E. B., con Informe de Validación Gráfica frente al parcelario catastral, resultando que la representación gráfica alternativa presentada no respeta el perímetro de las fincas afectadas que resulta de la certificación catastral; (sólo contiene un archivo: el archivo GML de la parcela resultante) y no pudiéndose tramitar correctamente el expediente regulado en el artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, para determinar las coordenadas de la parcela, no se puede determinar si las construcciones se encuentran o no situadas dentro de la parcela.

En este caso además es de destacar que una de las construcciones declaradas (el anexo) se sitúa según las coordenadas aportadas por el Técnico, fuera de la parcela catastral (más grande que la finca registral) por lo que la determinación de las coordenadas alternativas del suelo adquiere mayor importancia.

3. Se inserta en la escritura de complemento de otras, del 30 de mayo de 2022, nuevo informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar OA con csv (...), en relación con la documentación remitida por D. J. A. M., el 11/04/2022, en la que vuelve a solicitar “autorización de obra ya construida para legalización de ésta”, que ocasiona el expediente 2022AZ0405.

“Tras realizar nuevamente las comprobaciones oportunas, se observa lo siguiente:

– Según la información catastral disponible, la construcción existente en la parcela catastral 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), habría sido construida en el año 1996.

– Dicha edificación se encuentra a unos 80 m de la margen más próxima del cauce del Rambla (...), así como a unos 45 m de otro cauce (sin denominación) afluente del anterior, y por lo tanto en zona de policía de ambos cauces, sin deslinde oficial en estos tramos. Coordenadas UTM H30 ETRS89 (X=712959; Y=4257549), aproximadas.

– No consta en este Organismo de cuenca expediente de autorización de la citada edificación en la zona de policía de la Rambla (...) y el otro cauce (s/n) afluente de aquel.

– De las fotografías aéreas disponibles en el visor cartográfico del Instituto Cartográfico Valenciano (ICV) se deduce que las edificaciones construidas en 1996 habrían sido ampliadas entre los años 2007 (vuelo fotogramétrico digital realizado durante el período del 23/08/2007 al 03/09/2007) y 2009 (vuelo fotogramétrico digital realizado durante el período del 05/08/2009 al 25/09/2009). Asimismo, se habría añadido una nueva construcción entre los años 2014 (vuelo realizado entre el 21/06/2014 y el 04/07/2014) y 2017 (vuelo realizado entre el 08/06/2017 y el 23/08/2017).”...(se insertan en el original varias ortofotos).

– No consta en este Organismo de cuenca expediente de autorización de las citadas ampliaciones de edificaciones o construcciones en la zona de policía de la (...) y el otro cauce (sin denominación) afluente de aquel.”...

Y concluye señalando:

“Por todo ello, y visto el informe de fecha 13/02/2022, formulado por el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico, esta Confederación Hidrográfica del Júcar ha acordado lo siguiente:

1. Comunicar a D. J. A. M., que, de su solicitud se desprende que no pretende realizar ninguna obra (que no se pretende actuar dentro del cauce, ni se va a realizar obra ni instalación alguna que suponga un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, o un cambio de uso ni se van a modificar las cotas de la parcela de actuación) y, por lo tanto, no necesita autorización de este Organismo de cuenca al respecto.

2. Poner en conocimiento de D. J. A. M., que, En relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), cabe indicar que si bien no consta autorización por parte de este Organismo de cuenca relativa a las mismas, en las condiciones expuestas con anterioridad, dichas construcciones serían autorizables por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en su caso.”

4. Por la citada diligencia aportada telemáticamente el once de agosto de dos mil veintidós, se inserta nuevo Informe del Organismo de Cuenca competente, según el Notario autorizante: sobre innecesariedad de autorización administrativa por parte de la Confederación Hidrográfica del Júcar, con CSV: (...), en el que consta:

Asunto: informe referente a construcción existente en finca particular (parcela de referencia catastral 3076411YH1537N0001SJ) en zona de policía de cauce (rambla [...]), en el T.M. de Alicante/Alacant (Alicante).

Con fecha 15/01/2020, tiene entrada en este Organismo de cuenca escrito remitido por D. J. A. M., en el que –en esencia– solicita emisión de un certificado que acredite que la vivienda existente en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, del T.M. de Alicante/Alacant (Alicante), cumple todos los requisitos exigidos por la reglamentación de aguas, al objeto de poder inscribir la obra nueva declarada en el Registro de la Propiedad de Alicante/Alacant. Ello supuso la apertura del expediente de referencia 2020AZ0032.

Con fecha 30/01/2020, este Organismo de cuenca informa (expte. 2020AZ0032) que la construcción sería autorizable por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en su caso.

Con fecha 09/11/2020, D. J. A. M. remite un escrito en el que solicita a esta CHJ para que elabore un nuevo informe en el que se modifique la frase autorizable por autorizada para que el informe del Registro de la Propiedad de Alicante n.º 3, sea favorable y poder seguir con la legalización de la propiedad.

Con fecha 11/11/2020, esta Confederación Hidrográfica del Júcar informó (expte. 2020AZ0032) a D. J. A. M., en relación a su solicitud de fecha de entrada 15/01/2020, que:

– De su solicitud se desprende que no pretende realizar ninguna obra (que no se pretende actuar dentro del cauce, ni se va a realizar obra ni instalación alguna que suponga un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, o un cambio de uso ni se van a modificar las cotas de la parcela de actuación) y, por lo tanto, no necesita autorización de este Organismo de cuenca al respecto.

– En relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), cabe indicar que si bien no consta autorización por parte de este Organismo de cuenca relativa a las

mismas, en las condiciones expuestas con anterioridad, dichas construcciones serían autorizables por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en su caso.

No obstante, en fecha 11/04/2022, tiene entrada en este Organismo de cuenca, nueva documentación remitida por D. J. A. M., en la que vuelve a solicitar “autorización de obra ya construida para legalización de ésta”. Ello ha supuesto la apertura del presente expediente bajo la referencia 2022AZ0405.

Con fecha 19/04/2022, esta Confederación Hidrográfica del Júcar informó (expte. 2020AZ0032) a D. J. A. M., en relación a su solicitud de fecha de entrada 15/01/2020, que:

1. Dado que, de su solicitud se desprende que no pretende realizar ninguna obra (que no se pretende actuar dentro del cauce, ni se va a realizar obra ni instalación alguna que suponga un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, o un cambio de uso ni se van a modificar las cotas de la parcela de actuación), por lo tanto, no necesita autorización de este Organismo de cuenca al respecto.

2. En relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), cabe indicar que si bien no consta autorización por parte de este Organismo de cuenca relativa a las mismas, en las condiciones expuestas con anterioridad, dichas construcciones serían autorizables por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en su caso.

3. Para cualquier tipo de actuación que afecte al Dominio Público Hidráulico o a su zona de policía, es preceptivo obtener previamente la autorización de esta Confederación Hidrográfica del Júcar, a tenor de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y sus Reglamentos de aplicación, pudiendo consultar para ello la página web de este Organismo de cuenca (www.chj.es).

4. Cualquier vertido de aguas depuradas a cauce público o subsuelo deberá contar con la preceptiva autorización de vertido de aguas correspondiente, que deberá tramitar debidamente en el Área de Calidad de las Aguas del Organismo de cuenca (art. 100 y siguientes del TRLA). Del mismo modo, se recuerda que el art. 116.3 del TRLA (Real Decreto Legislativo 1/2001) indica que se considerarán infracciones administrativas, entre otras, la derivación de agua de sus cauces y el alumbramiento de aguas subterráneas sin la correspondiente concesión o autorización cuando sea precisa.

No obstante, nuevamente en fecha 01/08/2022, tiene entrada en este Organismo de cuenca, nueva documentación remitida por D. J. A. M., en la que –en esencia– indica lo siguiente:

– Pretende que se sustituya o corrija la frase en la que se indica que las construcciones existentes en la parcela serían “autorizables” (según la normativa de aguas de aplicación actual) por “están autorizadas” o “no es necesario autorización”.

A este respecto cabe realizar la siguiente aclaración:

– Se ha procedido a la consulta del catastro, resultando que según la información catastral disponible las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ datarían del año 1996.

– No es posible indicar ni afirmar que unas construcciones están autorizadas por este Organismo de cuenca, cuando no existe expediente alguno de autorización y por lo tanto no se autorizaron en el momento de su construcción.

En su caso las construcciones habrían sido llevadas a cabo en 1996, no habiéndose autorizado en dicho momento.

– No obstante, sí es posible analizar si dichas construcciones cumplen con la normativa de aguas de aplicación actual, en cuyo caso se puede informar si en el momento actual serían o no autorizables.

En su caso, las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizadas en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), en las condiciones expuestas con anterioridad, serían autorizables por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre).

– Como se le ha indicado en repetidas ocasiones, en caso de que no se pretenda llevar a cabo ninguna actuación dentro del cauce, ni realizar obra o instalación alguna que suponga un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, o un cambio de uso ni se van a modificar las cotas de la parcela de actuación, ni otros supuestos contemplados en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), no sería precisa la obtención de autorización por parte de este Organismo de cuenca.

– Por lo tanto, atendiendo a su última consulta y en relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), no precisa de autorización de este Organismo de cuenca, en tanto no pretenda llevar a cabo actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y/o a la zona de policía de un cauce público, en cuyo caso el titular de la misma deberá dirigirse a este Organismo de Cuenca, solicitando la correspondiente autorización, tal y como establece el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y sus Reglamentos de aplicación.”

Como constaba en la escritura de Complemento de junio del 2020, se requería al Notario autorizante Sr. González Vallés, para que se notifique al Organismo de Cuenca para solicitar y obtener la correspondiente autorización administrativa o la declaración de innecesariedad de la misma, “lo que haré constar por diligencia a continuación de la presente”.

Ya se insertaba en la escritura de subsanación y complemento de otra de septiembre de 2020, un Informe de la Confederación Hidrográfica del Júcar OA, señalando que “... en las condiciones expuestas, la construcción sería autorizable por este Organismo de cuenca según la normativa de aguas de aplicación actual, debiendo dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), en su caso”.

Criterio que se mantiene en el Informe Confederación Hidrográfica del Júcar OA inserto en la escritura de complemento de 30 de mayo de 2022, que sitúa el grupo de edificaciones, localizado en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, a unos 80 m de la margen más próxima del cauce de la Rambla (...), así como a unos 45 m de otro cauce (sin denominación) afluente del anterior, ambos cauces sin deslinde oficial en estos tramos. Encontrándose, por tanto, las edificaciones en zona de policía tanto de la Rambla (...), como de otro cauce (sin denominación) afluente de aquel, respetando la zona de servidumbre de los mismos.

Y en el último informe Confederación Hidrográfica del Júcar OA inserto en la citada diligencia aportada telemáticamente el once de agosto de dos mil veintidós, antes transcrita, según nueva documentación presentada al Organismo de cuenca, el 01/08/2022, remitida por el Sr. A. M. (cuyo contenido se desconoce si coincide o no con la ampliación de obra ahora declarada; siendo de destacar que las construcciones que

figuran en el Catastro no coinciden con las ahora declaradas) del que se infiere que las construcciones según catastro datarían del año 1996; que no se autorizaron en su día, pero que con la legislación actual serían autorizables; que si no va a realizar ninguno de los supuestos del art. 9 Reglamento Dominio Público Hidráulico no necesitaría autorización alguna del Organismo de Cuenca; y que las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, no precisa de autorización de este Organismo de Cuenca, en tanto no pretenda llevar a cabo actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y/o a la zona de policía de un cauce público, en cuyo caso el titular de la misma deberá dirigirse a este Organismo de Cuenca, solicitando la correspondiente autorización.

Y en el supuesto objeto de calificación nos encontramos con una ampliación de obra nueva por antigüedad –no coincidiendo las construcciones que ahora se declaran con las que constan en la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica–, en virtud de la escritura de ampliación de obra nueva otorgada el once de noviembre de dos mil diecinueve, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 2167, con la escritura complemento de otra, otorgada el cuatro de junio de dos mil veinte, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 917; y con la escritura de subsanación y complemento de otra, otorgada el dieciocho de septiembre de dos mil veinte, ante el Notario de San Vicente del Raspeig, Don Luis Miguel González Vallés, protocolo n.º 1.825; certificando el Arquitecto Técnico e Ingeniero de la Edificación Don C. E. B. colegiado (...), visado por su Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Alicante, que las edificaciones se encuentran terminadas en su estado actual al menos desde el año 2009, ampliándose la obra nueva declarada e inscrita de una vivienda unifamiliar de planta baja que ocupaba 73,85 m², y que según certificaba el Arquitecto D. J. V. S. A. tenía una antigüedad del año 1997.

Ampliación de obra nueva que como señala la Confederación se encuentra en la Zona de Policía de dos cauces y dentro de los supuestos contemplados por el art. 9 del Reglamento Dominio Público Hidráulico sin que resulte de la documentación presentada que esté autorizada la ampliación de obra nueva por antigüedad que ahora se declara.

Afectada la finca por la zona de policía de los cauces, según el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, se condiciona el uso del suelo y las actividades que en él se realicen; tales limitaciones vienen recogidas en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico de las que, cabe destacar: que en la zona de policía de cien metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce y con el fin de proteger el dominio público hidráulico y el régimen de corrientes, quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento una serie de actividades entre las que se encuentran las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional. Y, en el punto 4 de dicho artículo dispone que “La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de Cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas.”

Según el artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana: ...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...

Como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 01 marzo 2016:... "..., el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) 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,... actual artículo 28, apartado 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,... Ahora bien, todo lo anterior debe entenderse sin perjuicio del supuesto que configura la tipología del supuesto de hecho de la norma contenida en el artículo 28, número 4, de la Ley de Suelo, esto es, que se trate realmente 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', requisito que obviamente, al definir el ámbito de aplicación objetivo de la norma, habrá de verificarse por parte del registrador en su actuación calificadora... si la norma sustantiva aplicable dispone que si la edificación se realizara sobre terrenos calificados con régimen especial –generalmente sistemas generales, zonas verdes, espacios libres o suelo no urbanizable especial, según la diferente normativa autonómica– la Administración podrá actuar sin limitación alguna de plazo, se deduce que, en esos supuestos particulares, no cabe la consolidación de la obra por antigüedad... También se comprende el actual artículo 202 de la Ley Hipotecaria: 'Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto, en los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso...'

O como señala la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de julio de 2019: "...hay que señalar que tanto la Ley de Aguas de 1879, como el posterior Reglamento de 14 de noviembre de 1958, de Policía Fluvial, modificado por el Decreto 1375/1972, de 25 de mayo, y el Decreto 1831/1968, de 11 de julio, dictado para el cauce del río Júcar, preveían una zona de servidumbre y otra de policía, recogiendo como contravención de las disposiciones contenidas en los mismos la ejecución, sin autorización, en cauces o zonas de policía de cualquier tipo de obras o plantaciones y las de desviación de corrientes. Estas limitaciones fueron recogidas por la normativa vigente; así, el artículo 6 del Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas, dispone que 'las márgenes están sujetas, en toda su extensión longitudinal: a) A una zona de servidumbre de cinco metros de anchura, para uso público que se regulará reglamentariamente; b) A una zona de policía de 100 metros de anchura en la que se condicionará el uso del suelo y las actividades que se desarrollen», a lo que el artículo 6 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico añade que en la zona de policía, «se condicionará el uso del suelo y

las actividades que en él se desarrollen'. Pues bien, desarrollando estos preceptos, el artículo 78 del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico dispone que 'para realizar cualquier tipo de construcción en zona de policía de cauces, se exigirá la autorización previa al Organismo de cuenca, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados por el Organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto (...)'. No constando que el Plan de Ordenación Urbana '... – (refiriéndose a la Ciudad de Alicante)—... 'haya sido informado por el Organismo de Cuenca, realizando las oportunas previsiones fijadas en la norma para la protección del dominio público hidráulico, se hace necesaria la obtención de la citada autorización del Organismo de Cuenca para la toma de razón en el Registro de la Propiedad de la declaración de obra nueva documentada en el título presentado a inscripción. Si bien el artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas 'prescritas' habla de que el suelo no esté afectado por servidumbres de uso público general, tal y como indica la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 15 de abril y 4 de junio de 2013, tales servidumbres deben entenderse 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)'. Y añade que 'en este sentido, y al margen de consideraciones de 'lege ferenda', lo cierto es que cuando el artículo 20.4. a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actual artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo de 2015), 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 registrales a que se refiere 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 –en la actualidad, a través de las herramientas disponibles a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas–, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, 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 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'. Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular venían impuestas por la normativa ya citada vigente con anterioridad a la ejecución del acto edificatorio por el titular de la finca, exigiendo la legislación sectorial el cumplimiento de determinados requisitos (autorización por el Organismo de Cuenca), que son

complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada..."

Y en este caso de los Informes Confederación Hidrográfica del Júcar resulta que las construcciones se encuentran en zona de policía tanto de la Rambla (...), como de otro cauce (sin denominación) afluente de aquel, respetando la zona de servidumbre de los mismos, señalando en su último Informe que "...en caso de que no se pretenda llevar a cabo ninguna actuación dentro del cauce, ni realizar obra o instalación alguna que suponga un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, o un cambio de uso ni se van a modificar las cotas de la parcela de actuación, ni otros supuestos contemplados en el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre), no sería precisa la obtención de autorización por parte de este Organismo de cuenca.

– Por lo tanto, atendiendo a su última consulta y en relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), no precisa de autorización de este Organismo de cuenca, en tanto no pretenda llevar a cabo actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y/o a la zona de policía de un cauce público, en cuyo caso el titular de la misma deberá dirigirse a este Organismo de Cuenca, solicitando la correspondiente autorización, tal y como establece el Texto Refundido de la Ley de Aguas (R.D.L. 1/2001, de 20 de julio) y sus Reglamentos de aplicación." Y en este caso se pretende inscribir una ampliación de obra nueva por antigüedad, que supone un aumento de ocupación en planta o del volumen de las edificaciones existentes en relación con la que consta en el Registro, por lo que de conformidad con el artículo 28 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico para inscribir la ampliación de obra nueva por antigüedad será necesario acreditar la correspondiente autorización administrativa, a que se refiere el artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 10, 18, 19 bis, 202, 254, 255, 256, 322 y ss de la Ley Hipotecaria; artículos 51 y 54 del Texto Refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre; artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de julio de 2.011, 2 de febrero y 6 de marzo de 2.012, 3 de junio, 15 de noviembre y 7 de diciembre de 2.013, 11 de junio de 2.014, 15 de enero de 2.018, 19 de diciembre de 2019, 25 de marzo de 2021, 20 de abril de 2021; STSJ de Valencia 24-2-2012, STS de 20-5-2008 y RDGRN de 9 de marzo y 4 de abril de 2012; Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Aguas y Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico que desarrolla los títulos preliminar, I, IV, V, VI, VII y VIII del texto refundido de la Ley de Aguas, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2001, de 20 de julio; Resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) y de la Dirección General del Catastro, del 29 octubre de 2015 (BOE 30 octubre 2015); Resolución de 7 de octubre de 2020 (BOE 10 octubre 2020) por la que se publica la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, entre otras, del 8 de febrero, 1 de marzo, 19 de abril, 9 de mayo, 5 de julio y 28 de septiembre de 2016, 4 de julio 2019, 19 de julio de 2022.

Se practicarán las notificaciones prevenidas en el art. 322 de la Ley Hipotecaria, prorrogándose el asiento de presentación por plazo de 60 días, contados desde la última notificación de conformidad con el art. 323 de la Ley Hipotecaria.

Alicante a veintiséis de septiembre de dos mil veintidós.–La registradora, Fdo. María Teresa Sáez Sanz.

Contra esta decisión (...).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. A. M. interpuso recurso el día 9 de noviembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Alegaciones.

Primera. El art. 9.ter del Real Reglamento de Dominio Público Hidráulico dispone así: Obras y Construcciones en la zona de flujo preferente en suelos en situación básica de suelo urbanizado "1. En el suelo que se encuentre en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado de acuerdo con el artículo 21.3 y 4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, se podrán realizar nuevas edificaciones, obras de reparación o rehabilitación que supongan un incremento de la ocupación en planta o del volumen de edificaciones existentes, cambios de uso, garajes subterráneos, sótanos y cualquier edificación bajo rasante e instalaciones permanentes de aparcamientos de vehículos en superficie, siempre que se reúnan los siguientes requisitos y sin perjuicio de las normas adicionales que establezcan las comunidades autónomas:

a) No representen un aumento de la vulnerabilidad de la seguridad de las personas o bienes frente a las avenidas, al haberse diseñado teniendo en cuenta el riesgo al que están sometidos.

b) Que no se incremente de manera significativa la inundabilidad del entorno inmediato ni aguas abajo, ni se condicionen las posibles actuaciones de defensa contra inundaciones de la zona urbana. Se considera que se produce un incremento significativo de la inundabilidad cuando a partir de la información obtenida de los estudios hidrológicos e hidráulicos, que en caso necesario sean requeridos para su autorización y que definan la situación antes de la actuación prevista y después de la misma, no se deduzca un aumento de la zona inundable en terrenos altamente vulnerables.

c) Que no se traten de nuevas instalaciones que almacenen, transformen, manipulen, generen o viertan productos que pudieran resultar perjudiciales para la salud humana y el entorno (suelo, agua, vegetación o fauna) como consecuencia de su arrastre, dilución o infiltración, en particular estaciones de suministro de carburante, depuradoras industriales, almacenes de residuos, instalaciones eléctricas de media y alta tensión.

d) Que no se trate de nuevos centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores, o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población.

e) Que no se trate de nuevos parques de bomberos, centros penitenciarios o instalaciones de los servicios de Protección Civil.

f) Las edificaciones de carácter residencial se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, y que se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada y que además dispongan de

respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta, en la medida de lo posible, su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

2. Además de lo exigido en el artículo 9 bis.3, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona de flujo preferente.

3. Para los supuestos excepcionales anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas”.

Es decir, en el apartado tercero del art. 9.3.º del Reglamento de Dominio Público Hidráulico ya se hace referencia expresa a que las edificaciones ya existentes en administraciones competentes fomentaron la adopción de medidas en orden a la protección de dichas edificaciones, de forma que procedería inscribir la ampliación de la vivienda llevada a cabo por el recurrente al no infringir la normativa aplicable.

Y en este sentido el art. 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico dispone que: “Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable:

1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables.

En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas, teniendo en cuenta lo siguiente:

a) Las edificaciones se diseñarán teniendo en cuenta el riesgo de inundación existente y los nuevos usos residenciales se dispondrán a una cota tal que no se vean afectados por la avenida con periodo de retorno de 500 años, debiendo diseñarse teniendo en cuenta el riesgo y el tipo de inundación existente. Podrán disponer de garajes subterráneos y sótanos, siempre que se garantice la estanqueidad del recinto para la avenida de 500 años de período de retorno, se realicen estudios específicos para evitar el colapso de las edificaciones, todo ello teniendo en cuenta la carga sólida transportada, y además se disponga de respiraderos y vías de evacuación por encima de la cota de dicha avenida. Se deberá tener en cuenta su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones.

b) Se evitará el establecimiento de servicios o equipamientos sensibles o infraestructuras públicas esenciales tales como, hospitales, centros escolares o sanitarios, residencias de personas mayores o de personas con discapacidad, centros deportivos o grandes superficies comerciales donde puedan darse grandes aglomeraciones de población, acampadas, zonas destinadas al alojamiento en los campings y edificios de usos vinculados, parques de bomberos, centros penitenciarios, depuradoras, instalaciones de los servicios de Protección Civil, o similares. Excepcionalmente, cuando se demuestre que no existe otra alternativa de ubicación, se podrá permitir su establecimiento, siempre que se cumpla lo establecido en el apartado anterior y se asegure su accesibilidad en situación de emergencia por inundaciones,

2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá

permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1.

3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad.

4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable.

5. En relación con las zonas inundables, se distinguirá entre aquéllas que están incluidas dentro de la zona de policía que define el artículo 6.1.b) del TRLA, en la que la ejecución de cualquier obra o trabajo precisará autorización administrativa de los organismos de cuenca de acuerdo con el artículo 9.4, de aquellas otras zonas inundables situadas fuera de dicha zona de policía, en las que las actividades serán autorizadas por la administración competente con sujeción, al menos, a las limitaciones de uso que se establecen en este artículo, y al informe que emitirá con carácter previo la Administración hidráulica de conformidad con el artículo 25.4 del TRLA, a menos que el correspondiente Plan de Ordenación Urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o planes de obras de la Administración, hubieran sido informados y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto”.

Que aunque este precepto es introducido por la reforma establecida por el art. 1.8.º, del Real Decreto 638/2016, de 9 de Diciembre posterior varios años a las obras ejecutadas por el recurrente, no es óbice a la inscripción de dicha ampliación legalizada con posterioridad a las obras de ampliación ejecutadas por el Sr. A. M., (momento en que dicha autorización administrativa previa no era necesaria).

Segunda. Que aunque el Real Decreto 638/2016 de 9 de Diciembre exige autorización administrativa previa para la ampliación es de reseñar que como concluye la Confederación Hidrológica del Júcar visto el informe de fecha 13.02.22 formulado por el Área de Gestión del Dominio Público Hidráulico “que aunque el recurrente no solicitó autorización a la Confederación Hidrográfica del Júcar para llevar a cabo las ampliaciones de edificaciones o construcciones en la zona de policía de la Rambla (...) y el otro cauce (sin denominación), afluente de aquel y aunque es preceptivo obtener previamente la autorización de esta Confederación Hidrográfica del Júcar a tenor de lo previsto en el Texto Refundido de la Ley de Aguas, las edificaciones realizadas por don J. A. M. en la zona de policía tanto de la Rambla (...) como de otro cauce sin denominación afluente de aquél, respetarían la zona de servidumbre de los mismos al encontrarse a más de cinco metros del margen más próximo, además de que dicha parcela no se encuentra en una zona inundable según el plan de acción territorial de carácter sectorial sobre prevención del riesgo de inundación en la Comunidad Valenciana, de forma que aunque el recurrente no obtuvo el preceptivo permiso de la Confederación Hidrográfica del Júcar para la realización de dichas obras, las mismas habrían obtenido la preceptiva licencia según la normativa de aguas de aplicación actual, a tenor de lo dispuesto en el art. 14 y 14 bis del Reglamento de Dominio Público Hidráulico (Real Decreto 849) 1.986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016 de 9 de diciembre.

Tercera. Que por tanto, las ampliaciones llevadas a cabo por el Sr. A. M. respetan la normativa de aguas de aplicación actual, según la Confederación Hidrográfica del Júcar, no pudiendo este organismo otorgar autorización para unas obras ejecutadas hace años por cuanto las autorizaciones administrativas no se conceden con efectos retroactivos, por tanto y aun careciendo de autorización administrativa expresa al no infringir la normativa y condiciones exigidas en la actualidad por la Confederación Hidrológica del Júcar procede inscribir dichas ampliaciones al cumplir con la legislación vigente, aunque sean anteriores a la misma, según consta acreditado en el expediente administrativo.

Evidentemente la Confederación Hidrográfica del Júcar como ha manifestado reiteradamente al recurrente no puede dar autorización para la realización de unas obras ya ejecutadas, las cuales respetan la normativa establecida por el art. 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Hidráulico (Real Decreto 849/1986, de 11 de Abril, modificado por el Real Decreto 638/2016 de 9 de Diciembre, debiendo por tanto inscribir las ampliaciones de obra nueva dada la legalidad de las mismas (...)

Por lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que tenga por presentado este escrito con su copia y documentos acompañados, se sirva admitirlo y a su virtud tenga por interpuesto en tiempo y forma Recurso Gubernativo frente a la calificación con registro de entrada 7142, protocolo 2167/2019 por la que se deniega la inscripción de una ampliación de obra nueva por antigüedad que supone un aumento de ocupación en planta o del volumen de las edificaciones existentes en relación con la que consta en el registro por cuanto de conformidad con lo dispuesto en el art. 28 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y 9 del Reglamento de Dominio Público Hidráulico para inscribir la ampliación de obra nueva por antigüedad será necesario acreditar la correspondiente autorización administrativa a que se refiere el art. 9 del Reglamento del dominio público hidráulico y en su día y tras los trámites de rigor se dicte resolución estimando el presente recurso y acordando que procede inscribir la ampliación de obra nueva por antigüedad presentada por don J. A. M. y recogido en protocolo 2167/2019, con entrada n.º 7142 al no infringir la normativa exigida por la Confederación Hidrográfica del Júcar.»

IV

Mediante escrito, de fecha 15 de noviembre de 2022, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 199 y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 y 35 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; 9, 14 y 14 bis del Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero y 19 de abril de 2016 y 25 de julio de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2022.

1. Mediante sucesivas escrituras y diligencias que se complementan y rectifican entre sí, y tras las vicisitudes procedimentales y los informes técnicos y administrativos que han quedado reseñadas en los complejos antecedentes de hecho, la registradora rechaza inscribir una declaración de ampliación de obra constando que la edificación está en zona de policía de determinado cauce de dominio público hidráulico, porque (único defecto ahora recurrido) «de conformidad con el artículo 28 del texto refundido de

la ley de suelo y rehabilitación urbana, y 9 del reglamento del dominio público hidráulico para inscribir la ampliación de obra nueva por antigüedad será necesario acreditar la correspondiente autorización administrativa, a que se refiere el artículo 9 del reglamento del dominio público hidráulico».

El recurrente alega en esencia que en el propio informe de la Confederación Hidrográfica competente que consta en el procedimiento ya se hace constar que aunque las edificaciones no solicitaron ni obtuvieron autorización, y se encuentran en la zona de policía, sí que «respetaría la zona de servidumbre al encontrarse a más de cinco metros del margen más próximo», y además, «no se encuentra en zona inundable», por lo que dichas edificaciones «habrían obtenido la preceptiva licencia según la normativa de aguas de aplicación actual» y cita al efecto los artículos 14 y 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

2. El 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, expresamente invocado por la registradora, señala 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 (...) el Registrador comprobará [entre otros extremos] (...) que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

En el presente caso, consta acreditado por el informe de la Confederación Hidrográfica que el suelo ocupado no tiene carácter demanial ni está afectado por la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, sino sólo ubicado en la zona de policía.

3. Procede analizar, a la vista de la normativa aplicable, la fundamentación jurídica o defecto de que «para inscribir la ampliación de obra nueva por antigüedad será necesario acreditar la correspondiente autorización administrativa, a que se refiere el artículo 9 del reglamento del dominio público hidráulico».

El Real Decreto 849/1986, de 11 de abril, por el que se aprueba el Reglamento del Dominio Público Hidráulico, que desarrolla los títulos preliminar I, IV, V, VI y VII de la Ley 29/1985, de 2 de agosto, de Aguas, establece en sus artículos 9 (invocado por la registradora) y 14 y 14 bis (invocados por el recurrente), lo que, en extracto, se transcribe a continuación:

Artículo 9: «1. En la zona de policía de 100 metros de anchura medidos horizontalmente a partir del cauce quedan sometidos a lo dispuesto en este Reglamento las siguientes actividades y usos del suelo: (...) c) Las construcciones de todo tipo, tengan carácter definitivo o provisional (...) 4. La ejecución de cualquier obra o trabajo en la zona de policía de cauces precisará autorización administrativa previa del organismo de cuenca, sin perjuicio de los supuestos especiales regulados en este Reglamento. Dicha autorización será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas».

Artículo 14: «1. Se considera zona inundable los terrenos que puedan resultar inundados por los niveles teóricos que alcanzarían las aguas en las avenidas cuyo período estadístico de retorno sea de 500 años (...) La calificación como zonas inundables no alterará la calificación jurídica y la titularidad dominical que dichos terrenos tuviesen. 2. Los organismos de cuenca darán traslado a las Administraciones competentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo de los datos y estudios disponibles sobre avenidas, al objeto de que se tengan en cuenta en la planificación del suelo, y en particular, en las autorizaciones de usos que se acuerden en las zonas inundables (...)».

Artículo 14 bis: «Con el objeto de garantizar la seguridad de las personas y bienes, de conformidad con lo previsto en el artículo 11.3 del texto refundido de la Ley de Aguas, y sin perjuicio de las normas complementarias que puedan establecer las comunidades autónomas, se establecen las siguientes limitaciones en los usos del suelo en la zona inundable: 1. Las nuevas edificaciones y usos asociados en aquellos suelos que se

encuentren en situación básica de suelo rural en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, se realizarán, en la medida de lo posible, fuera de las zonas inundables. En aquellos casos en los que no sea posible, se estará a lo que al respecto establezcan, en su caso, las normativas de las comunidades autónomas (...) 2. En aquellos suelos que se encuentren a en la fecha de entrada en vigor del Real Decreto 638/2016, de 9 de diciembre, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones, teniendo en cuenta, en la medida de lo posible, lo establecido en las letras a) y b) del apartado 1. 3. Para los supuestos anteriores, y para las edificaciones ya existentes, las administraciones competentes fomentarán la adopción de medidas de disminución de la vulnerabilidad y autoprotección, todo ello de acuerdo con lo establecido en la Ley 17/2015, de 9 de julio, del Sistema Nacional de Protección Civil y la normativa de las comunidades autónomas. Asimismo, el promotor deberá suscribir una declaración responsable en la que exprese claramente que conoce y asume el riesgo existente y las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa información a los posibles afectados, con independencia de las medidas complementarias que estime oportuno adoptar para su protección. Esta declaración responsable deberá estar integrada, en su caso, en la documentación del expediente de autorización. En los casos en que no haya estado incluida en un expediente de autorización de la administración hidráulica, deberá presentarse ante ésta con una antelación mínima de un mes antes del inicio de la actividad. 4. Además de lo establecido en el apartado anterior, con carácter previo al inicio de las obras, el promotor deberá disponer del certificado del Registro de la Propiedad en el que se acredite que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable».

4. De la aplicación de la normativa reseñada al concreto supuesto de hecho que nos ocupa resulta acreditado que estamos ante una edificación situada fuera de la zona de servidumbre del dominio público hidráulico, y fuera de la zona inundable, que sí está incluida en la zona de policía, y que, según el certificado técnico que figura entre la titulación presentada constan terminadas al menos desde el año 2009.

En consecuencia, para inscribir en el Registro de la Propiedad tales edificaciones por la vía del artículo 28 (apartados 1, 2 y 3) del texto refundido de la Ley de Suelo, sería preciso aportar, por exigencia específica de artículo 9 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, la «autorización administrativa previa del organismo de cuenca» que «será independiente de cualquier otra que haya de ser otorgada por los distintos órganos de las Administraciones públicas».

En cambio, para inscribir tales edificaciones por la vía que ofrece el artículo 28 en su apartado 4, del texto refundido de la Ley de Suelo (que es la vía solicitada por el interesado en el presente supuesto), no es necesario aportar tal autorización administrativa, sino acreditar el cumplimiento de todos los requisitos exigidos en ese apartado 4.

En particular, el citado precepto exige que el registrador compruebe, entre otros elementos, que «el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general» que es lo que ha hecho la registradora en el presente caso requiriendo, con buen criterio, la intervención de la Administración competente en materia de dominio público hidráulico. Pues debe ser el órgano competente en cada caso quien determine si la edificación cuya existencia se declara resulta conforme con la normativa sectorial y, en su caso, en tipo de intervención administrativa requerida.

Como señala la Resolución de este Centro Directivo de 19 de febrero de 2016, si bien relativa a la normativa de carreteras, «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 20.4, actual 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. Es lo que ocurre en el presente supuesto, en el que resulta con claridad la afección de la finca a las limitaciones de la normativa especial de carreteras (...) 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».

En el presente expediente, el propio informe suscrito por el Comisario de Aguas de la Confederación Hidrográfica del Júcar hace constar que «en relación a las construcciones existentes en la parcela 3076411YH1537N0001SJ, localizada en CL (...) Alicante/Alacant (Alicante), no precisa de autorización de este Organismo de cuenca, en tanto no pretenda llevar a cabo actuaciones que afecten al Dominio Público Hidráulico y/o a la zona de policía de un cauce público, en cuyo caso el titular de la misma deberá dirigirse a este Organismo de Cuenca, solicitando la correspondiente autorización», aclarando que las construcciones declaradas no precisan de autorización alguna, aunque serían autorizables y, por tanto, conformes a la normativa especial de dominio público hidráulico.

Por lo que de este modo queda acreditado en el presente caso que no existe obstáculo para la inscripción por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo desde el punto de vista de la normativa sectorial en materia de dominio público hidráulico.

Por tanto, el recurso ha de ser estimado y revocada la calificación registral.

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, 8 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.