

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

21887 *Resolución de 7 de septiembre 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 Callosa d'en Sarrià, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.*

En el recurso interpuesto por doña María Dolores Signes Verdera, notaria de Ibi, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, doña Ana María Núñez-Lagos Décano, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por antigüedad.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 9 de marzo de 2023 por la notaria de Ibi, doña María Dolores Signes Verdera, con el número 241 de protocolo, los cónyuges don P. R. C. S. y doña O. V. C., declararon que, desde hacía más diez años, existía construida en la finca registral número 729 de Bonifato la vivienda unifamiliar que describían en la escritura y solicitaban la toma de razón de ésta en el Registro de la Propiedad. Acreditaban la existencia, superficie y antigüedad de la edificación con certificación expedida el día 5 de abril de 2016, complementada por otra de fecha 30 de enero de 2023, por don M. A. C., ingeniero agrónomo, colegiado del Colegio Oficial de Ingenieros Agrónomos de Levante –copia de las cuales se protocolizaba en la escritura–, cuya profesión le constaba a la notaria autorizante y cuya firma consideraba legítima por haber sido puesta en su presencia. En cuanto a las coordenadas de la parcela ocupada por la edificación, los comparecientes se remitían a las que constaban en las bases catastrales.

En dicha escritura constaba, además, una diligencia aclaratoria extendida en la misma por la notaria autorizante el día 2 de mayo de 2023, en la cual, tras citar de manera literal el artículo 236.6 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, añadido por la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, hacía constar que la fecha de finalización de la actuación urbanística es, tal como constaba en el certificado de antigüedad, de noviembre del año 2012 y que, parafraseando el artículo antes citado, el plazo de caducidad de la acción de restauración urbanística de la ley urbanística en vigor a fecha de finalización de la actuación urbanística y, por tanto en noviembre del año 2012, era de 4 años, según el artículo 224 de la ley entonces vigente.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Callosa d'en Sarrià, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Sigue igual, según la diligencia extendida el 2 de Mayo de 2023 que se incorpora a la escritura que se pretende inscribir, si la obra ha finalizado en Noviembre de 2012, según certifica el Ingeniero Agrónomo, D. M. A. B. C., certificado de fecha 5 de Abril de 2016; no puede tener una antigüedad de cuatro años a la entrada en virgo [sic] de la

ley 5/2014 de 25 de Julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana.

Referencia: 1184-23.

Fecha de entrada: 09/03/2023.

Presentación: Asiento 1846 diario 132.

Protocolo: 241/2023.

Notario: María Ores Signes Verdera. Ibi

En relación al título de referencia, previa la calificación del mismo, se acuerda la suspensión de su inscripción, por el siguiente defecto subsanable:

– El Certificado Técnico que acredita la descripción y antigüedad de la edificación no se ajusta a los requisitos establecidos en la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, por no acreditar una antigüedad de quince años.

Esta calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

I. El pasado día 09/03/2023, se presentó la escritura de referencia, por la que O. V. C. y P. R. C. S., dueños de la finca número 729 del término municipal de Benifato, declaran la obra nueva sobre la misma de una vivienda unifamiliar aislada de planta baja y alta, con una superficie construida total de 95 m², de los cuales 59 m² están en planta baja y, el resto, es decir, 36 m², lo están en planta alta.

II. El Certificado que se incorpora a la escritura de referencia, acredita la antigüedad desde noviembre de 2012, pero no de quince años, tratándose de una escritura autorizada y presentada con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 5/2014, de 25 de julio.

III. En el día de la fecha el título presentado ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la solicitud de inscripción, con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho.

Fundamentos de Derecho:

1. Según el artículo 18 de La Ley Hipotecaria, 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.

2. Conforme al artículo 236 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, el plazo de caducidad de la acción para ordenar la restauración de la legalidad urbanística, será el de quince años desde la total terminación de las obras realizadas sin licencia o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma.

Por lo tanto, y en relación con las escrituras de declaración de obra antigua que en lo sucesivo se presenten, las construcciones, edificaciones e instalaciones a las que se refiere el artículo 20.4 de la Ley del Suelo, respecto de las cuales ya no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, serán aquellas terminadas hace más de quince años.

3. Según la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de enero de 2.012, conforme a la cual, las sucesivas redacciones legales en materia de obras, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior, de modo que una vez entrada en vigor de la

Ley 5/2014, de 25 de julio, y en cuanto a las escrituras presentadas con posterioridad, los certificados tienen que acreditar una antigüedad de quince años.

La calificación registral podrá (...)

Callosa d'en Sarrià, a cinco de abril del año dos mil veintitrés. La Registradora, Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Ana María Núñez – Lagos Degano registrador/a de Registro Propiedad de Callosa d'en Sarrià a día treinta de mayo del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña María Dolores Signes Verdera, notaria de Ibi, interpuso recurso el día 9 de junio de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«En escritura autorizada por mí el día 09/03/2023 se declara una obra por antigüedad sin licencia en la Comunidad Valenciana. La obra en cuestión se finalizó en noviembre de dos mil doce. La registradora de Callosa De Sarrià califica negativamente, en dos ocasiones, la misma alegando: 1.º que la obra no tiene una antigüedad superior a quince años desde la total terminación conforme al art. 236 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana (LOTUP) y 2.º que la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17/01/2012, dispone que las sucesivas redacciones legales en materia de obras, serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior, de modo que una vez entrada en vigor la ley 2/2014, de 25 de julio, y en cuanto a escrituras presentadas con posterioridad, los certificados tienen que acreditar una antigüedad de quince años. Yo la notaria, insisto, que lo anterior es así hasta que la ley 9/2019 de 23 de diciembre añade el apartado 6 al citado art. 236 de la LOTUP que dispone literalmente: El plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará, será el que establece la ley urbanística en vigor a fecha de finalización de la actuación urbanística. Esta disposición normativa es claramente contraria a la Resolución de la Dirección General alegada por la Registradora, si bien es de fecha posterior a la misma. Yo, la notaria, entiendo que una Resolución de la Dirección General no puede alegarse contra una clara disposición legal posterior. Que en la escritura en cuestión la obra finalizó, y por tanto la actuación urbanística finalizó, en noviembre de 2012. Que el citado apartado 6 del art. 236 de la LOTUP dispone que el plazo de caducidad... será el que establece la ley urbanística en vigor a fecha de finalización de la actuación urbanística, esto es en noviembre de 2012, que era de cuatro años según el art. 224 de la Ley Urbanística Valenciana entonces vigente. En consecuencia, para la obra en cuestión ha transcurrido el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística. En base a lo anterior solicito que se estudie el presente recurso y se aclare el alcance del apartado 6 del art. 236 de la LOTUP en el ámbito de la Comunidad Valenciana.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe confirmando la nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 149.1.8.ª de la Constitución española; 202 de la Ley Hipotecaria; 28 y la disposición final segunda 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; los artículos 52 y 54 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; 224 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 236 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, modificado por Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat; 255 del Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell de aprobación del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de mayo de 2011, 17 y 21 de enero, 1 de marzo y 23 de julio de 2012, 21 de marzo y 2 de abril de 2013, 2 de abril de 2014 y 25 de marzo de 2015, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020.

1. Se discute en este expediente si es posible inscribir una obra nueva declarada por antigüedad en escritura autorizada el día 9 de marzo de 2023, presentada el mismo día para su inscripción en el Registro, y respecto de la cual las obras finalizaron en noviembre de 2012.

La registradora considera que es aplicable un plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración de quince años, conforme al artículo 236 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, razón por la cual suspende la inscripción de la obra nueva.

La notaría autorizante de la escritura defiende la aplicación del plazo de prescripción de cuatro años de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística que establecía la anterior legislación, en el artículo 224 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, dada la mencionada fecha de finalización de la obra – de noviembre de 2012– y en virtud de lo dispuesto en el apartado sexto del mismo artículo 236 de la Ley 5/2014, según el cual «el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística».

2. Ha de precisarse, en primer lugar, la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la Valenciana) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo, o la necesidad de determinación por parte de la

legislación autonómica del plazo de prescripción de la posible infracción urbanística o, en su caso, su imprescriptibilidad (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011).

3. En segundo lugar ha de analizarse el alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas, siendo las normas o disposiciones a aplicar, no las que regulan los controles administrativos sobre la forma en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral.

Como recuerda la Resolución de 25 de marzo de 2015, el problema de determinar el alcance temporal de las normas aplicables en la inscripción registral de la escritura de declaración de obra nueva, a partir de la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio (con dos correcciones de errores en sendos boletines oficiales del Estado del mismo año), fue tratado en varias ocasiones por este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000 y 3 de octubre de 2002–. Más recientemente, tras varias reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero y 1 de marzo de 2012–, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien, tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción».

En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013, 2 de abril de 2014 y la ya citada de 25 de marzo de 2015, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal; por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular –vgr. licencia, seguro, certificado de eficiencia energética,...– para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción –cfr. Resolución de 2 de abril de 2013–.

Es decir, partiendo de la distinción entre normas procedimentales y materiales, la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el Registro de la Propiedad, mientras que los requisitos sustantivos (libro edificio, eficiencia

energética, norma urbanística) a que se refiere dicha norma registral, serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

4. De lo anterior se desprende con claridad que en este supuesto los requisitos para la inscripción de la obra nueva antigua en cuestión son los determinados por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, pues es la norma vigente tanto en el momento de autorizar la escritura como en el de su presentación en el Registro a efectos de su inscripción.

Uno de los requisitos que exige el mencionado artículo 28.4 es que ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen la demolición de la obra nueva a inscribir, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Es en este punto donde surge la discrepancia entre la notaria recurrente y la registradora.

La regulación sustantiva de este plazo de prescripción de las acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística corresponde a las Comunidades Autónomas, en este caso a la Valenciana.

En el momento de finalización de la obra nueva –noviembre de 2012– se encontraba en vigor la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, que en su artículo 224.1 establecía que «siempre que no hubieren transcurrido más de cuatro años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, el Alcalde requerirá al propietario para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de prescripción empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate».

En cambio, al autorizarse la escritura de declaración de obra nueva antigua y al presentarse para su inscripción en el Registro –9 de marzo de 2023– la norma en vigor es el texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2021, de 18 de junio, del Consell –no la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, como mencionan la registradora en su nota de calificación y la notaria en la escritura por ella autorizada y en su escrito de recurso, aunque esta cuestión carece de trascendencia práctica al repetirse el contenido del artículo objeto de discordia en el texto refundido, con leves variaciones que en nada afectan a la cuestión discutida–, que en su artículo 255.1 sustituye la norma anterior por la siguiente: «Siempre que no hubieren transcurrido más de quince años desde la total terminación de las obras o usos del suelo realizados sin licencia u orden de ejecución o sin ajustarse a las condiciones señaladas en la misma, la alcaldía y, en su caso, la Agencia Valenciana de Protección del Territorio, requerirá a la persona propietaria para que, en el plazo de dos meses, solicite la oportuna autorización urbanística o ajuste las obras a las condiciones de la licencia otorgada. El referido plazo de caducidad de acción de la administración empezará a contar desde la total terminación de las obras o desde que cesen los usos del suelo de que se trate».

Sin embargo, la Ley 9/2019, de 23 de diciembre, de medidas fiscales, de gestión administrativa y financiera y de organización de la Generalitat, introdujo un nuevo apartado sexto en el artículo 236 de la Ley 5/2014 –después recogido como apartado sexto del artículo 255 del texto refundido de 2021, con idéntico contenido–, que señala que «el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística».

Si en este supuesto las obras de construcción de la vivienda cuya obra nueva ha sido ahora declarada en escritura pública y cuya inscripción registral se solicita finalizaron en noviembre de 2012, parece claro en consecuencia que la norma a aplicar para determinar el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración es el determinado por la Ley 16/2005, de 30 de diciembre,

urbanística valenciana, vigente en dicho momento, que establece, para las obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones, un plazo de prescripción de cuatro años desde la total terminación de las obras para la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística por la Administración. Por lo tanto, habría ya transcurrido dicho plazo en el momento de solicitarse la inscripción y sería posible practicar ésta, si concurren los demás los requisitos exigidos por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Procede en consecuencia estimar el recurso en cuanto a este defecto, único señalado por la registradora.

5. Ello no contradice el criterio antes expuesto establecido por esta Dirección General, entre otras en la Resolución de 17 de enero de 2012 que cita la registradora en su nota de calificación, ya que de acuerdo con dicho criterio, partiendo de la distinción entre normas procedimentales y materiales, la norma registral aplicable siempre será la vigente al tiempo de la presentación en el Registro, mientras que los requisitos sustantivos (libro edificio, eficiencia energética, norma urbanística) a que se refiera dicha norma registral, serán aplicables o no, en función del régimen transitorio de cada norma material.

Aplicando esta doctrina al caso de este expediente, en el que por escritura de fecha 9 de marzo de 2023, presentada el mismo día en el Registro, se declara una obra terminada en el mes de noviembre del año 2012, según certificado técnico, procede afirmar la aplicabilidad del artículo 28 de la Ley de Suelo estatal en su redacción actual como norma de carácter registral que permite determinar los requisitos de inscripción de la obra, sin perjuicio del régimen transitorio al que se someta cada uno de los requisitos sustantivos por ella requeridos de acuerdo, a su vez, con la respectiva norma material que los regule.

Ello nos lleva a la aplicación de la normativa valenciana para determinar cuál es el plazo de prescripción o caducidad de la acción tendente al restablecimiento de la legalidad urbanística por la Administración, que se regula en el artículo 255 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de 2021 –anterior artículo 236 de la Ley 5/2014–, que en su apartado sexto establece, como hemos visto, que el plazo de caducidad de la acción de restauración de la legalidad urbanística de la Administración que se aplicará será el que establece la ley urbanística en vigor, a fecha de finalización de la actuación urbanística.

La aplicación de esta norma nos lleva por tanto a la aplicación de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, vigente en el momento de finalización de la obra, donde se establece un plazo de prescripción de cuatro años para el ejercicio de las acciones tendentes al restablecimiento de la legalidad urbanística en el caso de obras terminadas sin licencia o sin ajustarse a sus determinaciones. Es decir, es precisamente la aplicación de la ley vigente en el momento de autorizarse la escritura y presentarse para su inscripción la que determina la aplicación a estos efectos de la legislación vigente en el momento de finalización de las obras, pues establece una norma explícita de derecho intertemporal en el mencionado artículo 255.6 del texto refundido de la Ley de ordenación del territorio, urbanismo y paisaje de 2021.

Finalmente, no se puede compartir la interpretación que de esta norma hace la registradora en su informe (planteando extemporáneamente lo que debiera haber alegado en la nota de calificación, con clara merma de las posibilidades argumentativas de la recurrente), según la cual «este plazo de 15 años no se aplica a las obras que a la entrada en vigor de la Ley 5/2014 de 25 de Julio, es decir el 20 de Agosto de 2014, hayan cumplido el plazo de caducidad [en realidad dicha Ley anterior hablaba de plazo de prescripción] de 4 años que establecía la Ley anterior, vigente en la fecha de finalización de la obra», por cuanto se hace decir a la norma algo que ésta no dice: si aplicamos la ley urbanística en vigor a la fecha de finalización de la obra –noviembre de 2012– la ley aplicable es la Ley 16/2005, que establece un plazo de caducidad –prescripción en realidad– de cuatro años, y este es el plazo a aplicar, con independencia

de que en el momento de entrada en vigor de la nueva norma no hubiese finalizado todavía dicho plazo de cuatro años, pues la norma no hace esta salvedad.

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, 7 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago