III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24378 *Resolución de 29 de julio de 2026, 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 Escalona, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don R. R. T., en nombre y representación de doña R. H. R. y don A. M. M., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Escalona, don Jorge Jaime de Fuentes Corripio, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 10 de marzo de 2026 por el notario de Móstoles, don Pablo Bermúdez Nadales, con el número 1.005 de protocolo, los cónyuges don A. M. M. y doña R. H. R. declararon una obra nueva terminada (vivienda unifamiliar aislada) sobre la finca registral número 4.554 del término municipal de Santa Cruz del Retamar.

II

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

«Calificación negativa Asiento 1192 Diario 2026.

Hechos y fundamentos de Derecho: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 10/03/2026 del Notario de Móstoles Pablo Bermúdez Nadales, protocolo/expediente 1005/2026, presentado por H. R., R. el día 19/03/2026 a las 12:01:50, con el número de entrada 3023, asiento 1192 del diario 2026.

1. Según se ha comprobado mediante el programa de gestión de representaciones gráficas registrales, la geometría de la parcela y la edificación declarada, intersecta al 14,60% con zona de policía de cauce de dominio público hidráulico. 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.

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”.

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

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, 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”.

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 su artículo 9 que “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”.

Conforme a los artículos 116.3.d y 118.1 de la Ley de Aguas y 323.3 y 327.1 de su Reglamento, la edificación sin autorización previa en zona de policía constituye infracción sancionable con la obligación de reponer las cosas a su estado anterior, incluida la demolición, obligación que prescribe a los 15 años.

En el presente supuesto no se acredita que haya transcurrido el plazo de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística que resulta de la normativa de protección del dominio público hidráulico expuesta. Por tanto para que sea posible la inscripción de la edificación es necesaria la autorización por parte de la Administración competente en materia de dominio público hidráulico.

2. Según se ha comprobado mediante el programa de gestión de representaciones gráficas registrales y el Geoportal del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, la obra nueva declarada se encuentra en zona inundable asociada a periodos de retorno de 50, 100 y 500 años.

El artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico –Real Decreto 849/1986, de 11 de abril–, relativo a limitaciones a los usos del suelo en la zona inundable, en su actual redacción vigente desde el 20 de septiembre de 2023, establece en su apartado 4 que “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”.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública ha interpretado el precepto anterior en resolución de 18 de enero de 2024, señalando que la exigencia de constancia registral de la condición de inundable de una finca con carácter previo a la inscripción de una obra nueva es aplicable también respecto de las obras nuevas cuya inscripción pueda practicarse al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo –es decir, aquellas edificaciones respecto de las cuales haya prescrito la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística–, vinculando dicha constancia registral con la declaración responsable a que se refiere el apartado 3 del citado artículo 14 bis, conforme al cual “el promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente 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”.

Por tanto es necesario que el titular de la finca aporte una declaración –con firma legitimada, o extendida o ratificada en esta oficina– en la que exprese que conoce y asume el riesgo existente al encontrarse la finca en zona inundable así como las medidas de protección civil aplicables al caso, comprometiéndose a trasladar esa

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

información a los posibles afectados, con el fin de que se haga constar en el Registro la condición de inundable de la finca con carácter previo a la inscripción de la obra nueva.

3. El artículo 202 de la Ley Hipotecaria establece que la porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica. Las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de septiembre de 2.016, BOE 30 de septiembre, y de 8 de febrero de 2016, BOE 10 de marzo, y otras posteriores en el mismo sentido admiten que estas coordenadas georreferenciadas se refieran a las de la finca registral, a las de la obra nueva declarada o a las de ambas superficies, a efectos de que el Registrador verifique que tal edificación esté efectivamente ubicada en su integridad dentro de la referida finca y no se extralimite de ella.

En el presente caso no se han aportado las coordenadas georreferenciadas de la edificación.

Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Prórroga del asiento de presentación: Artículo 323 Ley Hipotecaria, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo anterior.

Conforme al artículo 19 bis (…)

Escalona El/La Registrador/a de la Propiedad Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Jorge Jaime de Fuentes Corripio registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Escalona a día nueve de abril del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. P. T., en nombre y representación de doña R. H. R. y don A. M. M., interpuso recurso el día 18 de mayo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

1. Presentación del título e inscripción solicitada.

En fecha 19 de marzo de 2026 mi representada presentó en el Registro de la Propiedad de Escalona la escritura de declaración de obra nueva terminada autorizada por el Notario de Móstoles D. Pablo Bermúdez Nadales con n.º de protocolo 1005/2026, solicitando la inscripción de la obra nueva terminada sobre la finca registral n.º 4554.

La obra cuya inscripción se solicita cuenta con licencia urbanística municipal de obra otorgada por el Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar (Toledo), mediante resolución de fecha 27 de febrero de 2017, así como licencia de ampliación de obra de 31 de octubre de 2017, y licencia de primera ocupación de 29 de mayo de 2018, referida a suelo clasificado como suelo urbano, según resulta del documento incorporado al título y según se reseña en el mismo (página 7).

2. Documentación.

Se aporta el título presentado y la calificación emitida por el Registrador de la Propiedad. Junto con el título presentado se aportó, entre otra, la siguiente documentación:

– Licencias urbanísticas municipales de obras y de primera ocupación.
– Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela con referencia catastral 3983905UK9538S0001XH.
– Certificado final de obra.

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

3. Calificación recurrida.

La calificación impugnada suspende/deniega la inscripción solicitada por tres cuestiones, siendo objeto de este recurso los primeros dos puntos, que son los siguientes:

1- Considera que solo un 14,60% de la finca se encuentra en zona de policía del dominio público hidráulico, sin que se haya aportado autorización para la edificación de la Confederación Hidrográfica del Tajo y que asimismo no se ha acreditado que haya transcurrido el plazo de prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística.

2- Exige que el titular de la finca aporte una declaración en la que asume el riesgo existente por encontrase la finca en zona inundable con el fin de que se haga consta en el Registro la condición de inundable de la finca con carácter previo a la inscripción de lo obra nueva.

4. Disconformidad con la calificación.

Discrepamos de la calificación porque, en este caso, no es exigible la autorización hidráulica para obras en zona de policía para la inscripción de una obra nueva terminada que cuenta con licencia urbanística municipal y que se ubica en suelo urbano.

Por otra parte, no es necesario hacer constar en el Registro la condición de inundable de la finca con carácter previo a la inscripción de lo obra nueva terminada, dado que se trata de una edificación existente a la fecha de entrada en vigor de la normativa que lo exige solo para iniciar las obras.

Puesto que la obra cuenta con todas las licencias urbanísticas necesarias no es aplicable la normativa urbanística sobre restablecimiento de la legalidad.

Otra circunstancia a tener en cuenta es la existencia de otras parcelas de la urbanización incluidas totalmente en la zona de policía (calle […], y no solo un 14,6%) que cuentan con viviendas construidas, sin que conste que hayan obtenido la citada autorización de obras para edificar en zona de policía del dominio público hidráulico de la Confederación Hidrográfica del Tajo.

A los anteriores hechos son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1. Competencia, legitimación, plazo y objeto del recurso.

El presente recurso se interpone contra una calificación registral negativa, al amparo de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, por persona interesada en la inscripción del título calificado.

Conforme a los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, el recurso gubernativo tiene por objeto determinar si la calificación registral se ajusta o no a Derecho, atendiendo a los defectos expresados en la nota y a la documentación presentada.

2. Innecesariedad de autorización para obras en zona de policía de la Confederación Hidrográfica de Tajo cuando el planeamiento urbanístico fue informado por el organismo de cuenca y recogió sus previsiones.

El artículo 78 ter.1 del Reglamento del Dominio Público Hidráulico establece, para las actividades y usos del suelo en zona de policía no incluidos en el artículo 78 bis, que para realizar cualquier tipo de construcción será necesaria autorización previa del organismo de cuenca, a menos que el correspondiente plan de ordenación urbana, otras figuras de ordenamiento urbanístico o sectorial hubieran sido informados por el organismo de cuenca y hubieran recogido las oportunas previsiones formuladas al efecto.

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

En este caso la finca se ubica en suelo urbano y es público que el planeamiento municipal de Santa Cruz del Retamar fue aprobado en 2013, habiéndose publicado en el Diario oficial de Castilla La Mancha n.º 47 de fecha 7 de marzo de 2013, página 673, el Anuncio de 21/02/2013, de la Comisión Provincial de Ordenación del Territorio y Urbanismo de Toledo, sobre acuerdo relativo a la aprobación definitiva del Plan de Ordenación Municipal de Santa Cruz del Retamar, expediente 87/06 PL. En este mismo anuncio ya se hace referencia al informe emitido por la Confederación Hidrográfica del Tajo en el procedimiento de aprobación del plan.

No obstante, con fecha 30 de abril de 2026, hemos solicitado certificación del Secretario del Ayuntamiento de Santa Cruz del Retamar en la que expresa que, en la tramitación de la aprobación del Plan de Ordenación Municipal de San Cruz del Retamar de 2013, se emitieron todos los informes de las administraciones competentes, recogiéndose en el plan sus prescripciones según consta en el mismo, y en particular, de la Confederación Hidrográfica del Tajo (…)

En este caso, por tanto, la propia normativa de dominio público hidráulico excluye la necesidad de una autorización adicional para cada acto edificatorio cuando el planeamiento aplicable ya ha sido informado por el organismo de cuenca y ha integrado sus previsiones.

En consecuencia, si el planeamiento urbanístico vigente fue informado por la Confederación Hidrográfica y recogió sus previsiones, la calificación registral no puede exigir de forma automática una autorización de obras en zona de policía como requisito para inscribir la obra nueva.

Además, como veremos más adelante, no cabe que el Registrador compruebe si el suelo tiene carácter demanial o si está afectado por servidumbres de uso público general, pues no es aplicable el apartado 4 del artículo 28 de la Ley del Suelo que así lo prevé.

En cualquier caso, además, la nota recurrida no afirma que la obra invada el cauce, el dominio público hidráulico o una servidumbre de uso público, sino únicamente que se ubicaría en zona de policía. Esa sola circunstancia, sin mayor motivación y sin identificación precisa de la afección, no basta para impedir la inscripción de una obra nueva amparada por licencia urbanística municipal.

3. No cabe hacer constar en el Registro la condición de finca inundable.

No es necesario hacer constar en el Registro la condición de finca inundable con carácter previo a la inscripción de lo obra nueva terminada, dado que se trata de una edificación existente a la fecha de entrada en vigor de la normativa.

Como bien dice la nota de calificación del Registrador, la nueva redacción de artículo 14 ter del Reglamento del Dominio Público Hidráulico (aprobado por Real Decreto 849/1986, de 11 de abril), dada por el Real Decreto 665/2023, de 18 de julio de 2023, entró en vigor el 20 de septiembre de 2023, y de la lectura conjunta de todos sus apartados puede concluirse lo siguiente:

1- Solo con carácter previo al inicio de las obras, deberá acreditarse que existe anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable (apartado 4 art 14 bis).

2- Para las edificaciones ya existentes, antes del inicio de la actividad, el promotor deberá suscribir una declaración responsable sobre el riesgo de inundación existente que 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 (apartado 3 del art 14 bis).

3- Si el suelo se encontraba a 30 de diciembre de 2016, en la situación básica de suelo urbanizado, podrá permitirse la construcción de nuevas edificaciones (apartado 2 art 14 bis).

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

En consecuencia, en este caso, al tratarse de edificación existente al momento de entrada en vigor de la modificación del RD de DPH, no es necesario suscribir una declaración responsable, salvo que se pretenda iniciar una actividad en dicha edificación existente, que no es el caso.

Tampoco se requiere anotación registral indicando que la construcción se encuentra en zona inundable, ya que esto solo se exige con carácter previo al inicio de las obras y como se ha visto, no es el caso, pues estas obras concluyeron ya en 2018 (licencia de primera ocupación de 29 de mayo de 2018 y certificado final de obra.

Además, puesto que este suelo se encontraba a 30 de diciembre de 2016 en la situación de suelo urbanizado, se permite la construcción de nuevas edificaciones.

4. No es aplicable la normativa urbanística sobre restablecimiento de la legalidad.

La obra cuya inscripción se solicita cuenta con todas las licencias urbanísticas necesarias, tal y como se recoge en el título, habiéndose incorporado al mismo.

En estas condiciones, es evidente que se trata de una obra perfectamente legal, que obtuvo antes de su construcción las pertinentes autorizaciones y licencias, por lo que nunca puede calificarse como ilegal o construida bajo infracción urbanística alguna.

Es decir, en este caso, de ningún modo es aplicable la normativa urbanística sobre restablecimiento de la legalidad, por lo que todas las menciones que hace en Registrador en su calificación deben omitirse y no tenerse en cuenta, incluida la prescripción de la acción restablecimiento de la legalidad urbanística.

Por tanto, no puede exigirse que se acredite que ha transcurrido el plazo de la mencionada prescripción y nada tiene que ver esto con la autorización de Confederación ni con la inscripción de la obra en este caso.

Igualmente, tampoco tiene sentido hacer referencia a la Resolución de 18 de enero de 2024 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que no es aplicable, dado que se refiere a un caso de inscripción de obra al amparo del artículo 28.4 de la Ley del Suelo (es decir edificaciones respecto de las cuales ya ha prescrito la acción restablecimiento de la legalidad urbanística), porque, en el presente supuesto, la obra cuenta con las licencias urbanísticas exigibles y es totalmente legal, pues cumple toda la normativa urbanística.

En otras palabras, sobre esta obra no cabe adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, pero no porque haya prescrito la acción sino porque se realizó previa obtención de las licencias urbanísticas.

Así pues, la inscripción no debe hacerse al amparo del apartado 4 del artículo 28 de la Ley del Suelo sino del apartado 1 del mismo artículo sobre inscripción de escrituras de declaración de obra nueva terminada con acreditación del cumplimiento de todos los requisitos exigibles y el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias.

En consecuencia, no cabe que el Registrador compruebe que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, pues eso solo debe hacerlo en el mencionado supuesto del apartado 4 del artículo 28 y no en el del apartado 1 que es el aplicable en este caso.

5. Alcance de la calificación registral en materia de obra nueva.

El Registrador debe calificar la legalidad formal y los extremos exigibles para la inscripción conforme a la legislación hipotecaria y urbanística aplicable. Ahora bien, dicha calificación no puede sustituir el juicio de la Administración urbanística competente cuando existe una licencia urbanística municipal de obras en suelo urbano válida, expresa y no anulada.

En el presente caso, la obra nueva cuya inscripción se solicita cuenta con licencia urbanística municipal otorgada por el Ayuntamiento, Administración competente para verificar la adecuación de la actuación al planeamiento urbanístico, a las ordenanzas municipales y a los informes sectoriales que, en su caso, resulten preceptivos en el procedimiento administrativo de aprobación del planeamiento o de concesión de licencia.

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

Los actos administrativos gozan de presunción de validez y producen efectos desde la fecha en que se dictan, salvo que en ellos se disponga otra cosa o que su eficacia quede demorada conforme a Derecho. En consecuencia, la licencia urbanística aportada debe ser tratada como título administrativo hábil mientras no conste su anulación, suspensión o revisión por el órgano competente.

5. [sic] Falta de motivación suficiente del defecto.

La calificación registral negativa debe expresar de forma clara los hechos y fundamentos de Derecho que impiden la inscripción, permitiendo al interesado conocer con precisión la razón del defecto y articular su defensa.

En el presente caso, la nota no concreta suficientemente:

– el cauce público respecto del cual se mide la supuesta zona de policía;
– la distancia exacta entre la obra y el cauce;

Sin esa concreción, el defecto se formula de manera genérica, impidiendo conocer si la objeción es sustantiva, formal o meramente preventiva. La falta de motivación suficiente debe conducir a la revocación de la calificación.

La nota se limita a exigir autorización de la Confederación Hidrográfica por la sola referencia a la zona de policía, sin justificar la concreta afección ni la insuficiencia registral de la licencia municipal aportada.

En consecuencia, procede revocar la calificación recurrida y acordar la inscripción de la declaración de obra nueva solicitada.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este escrito, junto con sus documentos, por interpuesto en tiempo y forma recurso contra la calificación negativa/suspensiva emitida por el Registrador de la Propiedad de Escalona (Toledo) el 9 de abril de 2026, respecto del título presentado bajo el asiento 1192 del Diario 226, otorgado en fecha 10 de marzo de 2026 ante el Notario de Móstoles D. Pablo Bermúdez Nadales con n.º de protocolo 1005/2026, relativo a la inscripción de declaración de obra nueva terminada sobre la finca registral n.º 4554, sita en la calle (…) de Santa Cruz del Retamar (Toledo), con referencia catastral 3983905UK9538S0001XH y, previos los trámites legales oportunos, dicte resolución por la que, por los motivos esgrimidos:

1. Se estime el presente recurso.
2. Se revoque la calificación registral recurrida.
3. Se declare procedente la inscripción solicitada de la declaración de obra nueva terminada sobre la finca registral n.º 4554.»

IV

Mediante escrito, de fecha 2 de junio de 2026, el registrador de la Propiedad emitió informe revocando el primer defecto y solicitando la confirmación de la nota de calificación en cuanto a los demás defectos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 y 324 a 328 de la Ley Hipotecaria; 28.1 y 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; 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, y la

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de enero de 2024.

1. Dado que el registrador ha acordado rectificar su calificación dejando sin efecto el primer defecto de la misma, y que el recurrente declara de manera expresa que no es objeto de recurso el tercer defecto de la nota (relativo a la falta de aportación de coordenadas georreferenciadas de la edificación), el recurso debe centrarse exclusivamente en determinar si el segundo defecto es o no ajustado a Derecho: es decir, si para inscribir la declaración de obra nueva terminada sobre una finca situada en zona inundable es exigible aportar una declaración responsable en la que el promotor asuma el riesgo existente y se comprometa a trasladar dicha información, conforme exige el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico.

El recurrente alega que la edificación ya cuenta con las preceptivas licencias de obras (año 2017) y primera ocupación (año 2018), lo que determina su legalidad urbanística y el acceso registral vía artículo 28.1 del texto refundido de la Ley del Suelo.

Sin embargo, el artículo 14 bis del Reglamento del Dominio Público Hidráulico, introducido por el Real Decreto 638/2016, despliega una protección de carácter transversal respecto del riesgo de inundaciones aplicable también a las «edificaciones existentes» conforme a su propio apartado 3.

Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 18 de enero de 2024, invocada por el registrador, la obligación de aportar la declaración responsable asumiendo los riesgos y adoptando las medidas de protección civil y la consecuente constancia registral del carácter inundable de la finca, persigue que la publicidad del Registro advierta fehacientemente de los riesgos hidrológicos a cualquier posible adquirente. Esta exigencia, por tanto, resulta de aplicación tanto si el acceso registral de la edificación se ampara en el artículo 28.4 (antigüedad) como si lo hace a través del artículo 28.1 (licencia) de la Ley de Suelo.

En efecto, conforme a la citada Resolución de 18 de enero de 2024 «no existe pues ningún argumento para dispensar de la constancia registral de la condición de inundable de una finca con carácter previo a la inscripción de una obra nueva aunque sea por antigüedad.

Y no lo es que la misma se exija con carácter previo al inicio de las obras, pues bastaría con un inicio de las mismas, aún básico o simbólico, en cualquier supuesto para dispensarlo. Lo relevante desde el punto de vista registral es, lógicamente que la nota conste extendida con anterioridad a la inscripción de la declaración de obra, sea nueva o por antigüedad, pues este es el momento en que tal hecho tiene acceso al Registro.

El propio Reglamento, en su artículo 14 bis, tras la reforma citada, “y para las edificaciones ya existentes, establece que 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”.

Y preceptúa en su apartado 4 que “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”.

(…) Al respecto cabe recordar que con arreglo a la Guía técnica de apoyo a la aplicación del Reglamento de Dominio Público Hidráulico en las limitaciones a los usos

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es

del suelo en las zonas inundable de origen fluvial del Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, dado que la modificación operada en el citado Reglamento por Real Decreto 9/2008, de 11 de enero, permitió con determinados condicionantes de seguridad, la construcción de edificaciones y viviendas en la zona de flujo preferente y en toda la zona inundable, se estableció la necesidad de incorporar esta información al Registro de la Propiedad para intentar garantizar el conocimiento y su correcta transmisión a los futuros usuarios de esas construcciones, finalidad que se vería burlada si se pretendiera exonerar de esta obligación a las obras declaradas por antigüedad».

En el presente caso, como señala el recurrente, la obra nueva no se declara por antigüedad, sino de conformidad con la correspondiente licencia. Pero, como se ha señalado más arriba «lo relevante desde el punto de vista registral es (…) que la nota [que recoja la preceptiva declaración responsable asumiendo los riesgos y adoptando las medidas de protección civil y la consecuente constancia registral del carácter inundable de la finca] conste extendida con anterioridad a la inscripción de la declaración de obra, sea nueva o por antigüedad, pues este es el momento en que tal hecho tiene acceso al Registro».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 29 de julio de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.

cve: BOE-A-2026-24378
Verificable en https://www.boe.es