

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009496

RESOLUCIÓN de 27 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Martorell n.º 1 a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda.

(BOE de 16 de abril de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Cambio de uso de un inmueble. La asignación de usos en la ordenación urbanística. La vía del 28.4 TRLSRU. Certificación catastral descriptiva y gráfica. Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas a través de la Sede Electrónica del Catastro son documentos de naturaleza administrativa firmados como actuación administrativa automatizada con código seguro de verificación (CSV) de la Dirección General del Catastro, figurando junto al mismo un código de barras que representa su valor y permite la automatización de su captura. Además, la certificación en formato de documento portátil está firmada electrónicamente con el sello de la Dirección General del Catastro. La validez del código seguro de verificación como medio de acreditar la autoría y autenticidad de los documentos administrativos ha quedado plenamente reconocida por esta Dirección General. Por lo que se refiere a los antecedentes físico-económicos asociados a un inmueble, se trata de una información provista por el Catastro, a la que pueden acceder tanto los titulares catastrales, como también las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia y las demás instituciones colaboradoras, entre los que se encuentran los notarios y registradores de la Propiedad, siempre que éstos hayan sido autorizados como entidades registradas. Las consultas históricas están constituidas por la consulta histórica de inmuebles asociados a un número de identificación fiscal, la consulta histórica de datos físico-económicos asociados a un inmueble, la consulta histórica de datos jurídicos asociados a un inmueble, la consulta de los datos de un inmueble a una fecha así como la consulta histórica de la cartografía asociada a una finca. En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, y, si de dichos datos resulta que la antigüedad del uso de la finca como vivienda es anterior a los seis años que exige la legislación catalana para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, se cumplen íntegramente los requisitos exigidos por la normativa según la doctrina de esta Dirección General, en los términos que han quedado expuestos. Así ocurre en el presente caso a la vista de la documentación incorporada a la escritura calificada que no es contradicha por esa información que la registradora podía haber contrastado en el referido Organismo.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 33.
Código Civil, arts. 4, 348 y 349.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 19 bis y 326.
Ley 49/1960 (LPH), arts. 3, 5, 7, 14 y 17.
RDLeg. 1/2004 (TR Ley del Catastro Inmobiliario), arts. 52 y 53.
RDLeg. 7/2015 (TRLSRU), arts. 12, 15 y 28.
RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 45, 52 y 53.
RD 417/2006 (desarrollo del Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario), art. 74.
DLeg. Cataluña 1/2010 (TR de la Ley de urbanismo), arts. 187 y 207.

En el recurso interpuesto por don Carlos Alejandro Vázquez Atkinson contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Martorell número 1, doña Esther Rada Pelegrí, a inscribir una escritura de cambio de uso de local a vivienda.

Hechos

I

El día 6 de noviembre de 2018 se autorizó por el notario de Badalona, don Iván Emilio Robles Caramazana, actuando por incompatibilidad legal del notario de la misma ciudad, don Carlos Alejandro Vázquez Atkinson, y para su protocolo, con el número 4.349 del mismo, escritura pública mediante la cual este último, en su nombre e interés propio y, además, como representante de su esposa, doña C. P. M., ambos titulares registrales de la finca número 11.609 del Registro de la Propiedad de Martorell número 1, declaró que dicha finca - descrita como «local de oficinas», en régimen de propiedad horizontal- originariamente «fue estudio y actualmente ha cambiado dicha condición a vivienda, por lo que procede a la nueva descripción de la misma».

En dicha escritura se manifestaba que no es necesaria la obtención de licencia, conforme a las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 2005 y 27 de junio de 2018; y se incorporaba certificación catastral «donde consta dicho carácter de vivienda de la finca descrita, desde el año 2010 (...)». Dicha certificación catastral descriptiva gráfica de la finca, obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, lleva un anexo denominado «Antecedentes en Catastro de un inmueble. Datos físico-económicos», de donde resulta que desde el día 2 de marzo de 1995 hasta el día 18 de octubre de 2010 el inmueble era calificado de la siguiente forma: «Clase: Urbano Uso: oficinas», mientras que a partir del día 18 de octubre de 2010 hasta el momento de la expedición de la certificación (que tuvo lugar el día 6 de noviembre de 2018), el inmueble es calificado como «Clase: Urbano Uso: Residencial».

II

Presentada el día 7 de noviembre de 2018 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Martorell número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de defecto.

Diario: 96 Asiento: 1.679.

Registro de la Propiedad de Martorell número uno.

Notificación de calificación desfavorable.

Datos del documento:

Asiento: 1.679; Diario: 96.

Presentación: 7 de noviembre de 2018; Hora: trece horas con treinta y siete minutos y cuarenta y siete segundos.

Notario autorizante: Don Iván Emilio Roeles Caramazana, actuando por incompatibilidad legal de Don Carlos Alejandro Vázquez Atkinson, y para su protocolo.

Fecha del documento: 6 de noviembre de 2018; Número de protocolo: 4349.

Presentante: Carlos Alejandro Vázquez Atkinson.

Previa calificación en el día de hoy del documento reseñado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y tras examinar los antecedentes del Registro y documentos complementarios, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha resuelto suspender la inscripción solicitada, por haber sido calificado negativamente por el/los siguiente/s defecto/s que tiene/n el carácter de subsanable/s, y en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1. No acreditarse la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística para proceder al cambio de uso de local a vivienda o bien acreditarse por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.

Hechos:

En el documento presentado, los titulares registrales proceden a declarar cambio de uso de un local en régimen de división horizontal a vivienda, sin aportar la correspondiente licencia urbanística exigida en el artículo



187 de la Ley de Urbanismo de Cataluña, argumentando que desde 2010 consta en el catastro su destino como vivienda.

Se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica en que consta una construcción para uso residencial fechada en el año 1990, que es cuando se declaró la obra nueva y se constituyó el edificio en régimen de división horizontal, y el inmueble se define como vivienda, que no puede ser tenida en cuenta para el supuesto específico planteado, puesto que de la misma no resulta acreditado su destino como vivienda de manera ininterrumpida durante más de 6 años anteriores a la declaración, del cambio de uso documentado, al objeto de considerar prescrita la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística. En el resto de la documentación aportada (antecedentes en catastro de un inmueble) no puede apreciarse como medio para acreditar la prescripción de legalidad urbanística, al no estar comprendida entre los medios previstos en los artículos 28 de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana y 52 del RD 1093/97. (Aparte que la información contenida en la misma resulta contradictoria, ya que en ella consta su uso como Oficinas desde el año 1987 hasta 2004, y su uso como vivienda desde 2004 a 2010, sin embargo en el historial registral del inmueble se constituyó hipoteca sobre el mismo en el año 2005 gravando la hipoteca un local, por los actuales titulares registrales y solicitantes del cambio de uso; finalmente consta una franja que comprende los años 2010 a 2018 sin especificar su uso).

Es doctrina de la DGRN que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley estatal de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que de hecho se dé a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral de edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto en función de si la solicitud se lleva a cabo con aportación de la documentación urbanística a que refiere su número 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, tal y como recoge su número 2.

Por lo que debe concluirse que al no poderse acreditar a través de certificación catastral descriptiva y gráfica el uso como vivienda de manera ininterrumpida en los seis años anteriores al momento de declararse dicho cambio de uso, resulta necesario acreditarlo por cualquiera de los otros medios previstos en el citado artículo 28 (certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, o acta notarial descriptiva de la finca) en que consten tales extremos, o en su defecto, aportando la correspondiente licencia autorizando el cambio de uso.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 33 de la Constitución, 187.2 y 218, 207 y 227 del Decreto Legislativo 1/2010 que aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, 234, 238, 249, 250 del Decreto 305/2006 de 18 de julio por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo, 4, 348 y 349 del Código Civil; 18 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45, 52 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, así como Resoluciones de la DGDEJ de Cataluña de 11 de octubre de 2011, y de la DGRN de 31 Agosto de 2017, 27 de junio 2018, entre otras.

Dentro de los quince días siguientes a la notificación de la presente calificación, los interesados podrán solicitar la aplicación del cuadro de sustituciones prevista en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, con sujeción a las reglas previstas en el párrafo cuarto del artículo 19 bis del citado texto legal, y las reglas contenidas en el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Esther Rada Pelegrí Registradora de Martorell-1.»

III

Solicitada por don Carlos Alejandro Vázquez Atkinson la calificación sustitutoria el día 29 de noviembre de 2018, ésta correspondió, en aplicación del cuadro previsto por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, al registrador de la Propiedad de Manresa número 4, quien confirmó la calificación de la registradora sustituida en los siguientes términos:

«(...) Fundamentos de Derecho: vistos los Arts. 1, 3, 9, 18, 19 bis, 21, 323 Ley Hipotecaria, 28 del RDL 7/2015, 187 y ss. de la Ley de Urbanismo de Cataluña, y las Resoluciones de 9 de Mayo de 2005 y 27 de Junio de 2018 de la Dirección General de los Registros y el Notariado (DGRN).

Para calificar el asunto de que se trata hay que tener ante todo presente el Art. 187 bis de la Ley de Urbanismo de Cataluña, la cual exonera de la necesidad de licencia, sometiendo a mera comunicación previa, a los actos de «cambio de uso de los edificios e instalaciones, salvo a uso residencial». En coherencia con el mismo, el Art. 187 dispone que se requiere licencia para «El cambio de los edificios a un uso residencial». El cambio de estudio a vivienda, es evidente que es un cambio a uso residencial.

Ello nos debería llevar a considerar que no estamos ante un caso de exoneración de licencia, si no de necesidad de la misma, sin perjuicio de que pueda accederse a la inscripción mediante la acreditación de la prescripción de la infracción conforme al Art. 28 de la Ley del suelo.

La Resolución de la DGRN de 27 de Junio de 2018, citada por el Notario autorizante y solicitante de la segunda calificación, dice expresamente que «la inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015.»

Continúa diciendo la Resolución que «Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. Artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística, es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización nos reconduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad.

Partiendo de estos argumentos, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 7. 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014 y 13 de mayo, 12 de septiembre y 13 y 30 de noviembre de 2016), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley estatal de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que de hecho, se dé a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral de edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto en función de si la solicitud se lleva a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su número 1 o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, tal y como recoge su número 2.

Al primer supuesto y a su tratamiento registral se refieren especialmente las Resoluciones de 21 de abril de 2014 y 30 de noviembre de 2016. Al segundo supuesto se refieren especialmente las Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016 y 31 de agosto de 2017.

La cuestión fundamental, por tanto, siendo un caso de los sometidos a licencia, es si han transcurrido los plazos de prescripción desde que se cambió el uso, y si tal extremo resulta acreditado.

A diferencia de lo que ocurre en el caso resuelto, en el presente no ha quedado acreditado el carácter de vivienda durante los plazos indicados, dadas las variaciones en la calificación de la vivienda durante los intervalos de tiempo señalados por la Registradora en su primera nota».

Esta calificación sustitutoria se notificó al solicitante el día 28 de diciembre de 2018.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Carlos Alejandro Vázquez Atkinson interpuso recurso el día 4 de enero de 2019 en el que alegaba lo siguiente:

«1) El artículo 327.10 LH dispone que: «Publicada en el Boletín Oficial del Estado la resolución expresa por la que se estime el recurso, tendrá carácter vinculante para todos los registradores mientras no se anule por los tribunales». Los registradores deben seguir los criterios establecidos por la DGRN. Pueden apartarse de ellos, pero en tal caso deben explicar por qué lo hacen. Al igual que la DGRN debe seguir la doctrina del TS, y el TS su propia doctrina, los registradores, la DGRN y los tribunales, pueden cambiar de criterio pero, además de intentar hacerlo lo menos posible para no crear inseguridad jurídica, cuando se apartan de un criterio establecido tienen que motivarlo y no pueden simplemente ignorar y obviar la doctrina anterior como si nunca hubiera existido.

La Resolución de la DGRN de 9-Mayo-2005, tras sentar que «el único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si en Cataluña el cambio a vivienda de un elemento privativo de una propiedad horizontal que consta inscrito como local necesita licencia municipal», declaro que «el artículo 179 e) de la ley de urbanismo de la Generalitat de Cataluña no somete a licencia el cambio de uso de local a vivienda, pues se refiere únicamente al cambio de uso de los edificios e instalaciones.»

Actualmente el artículo 187 e) de la ley de urbanismo de Cataluña establece que están sujetos a licencia «el cambio de los edificios a un uso residencial» en tanto que el anterior artículo 179 e) aludía al cambio de uso de los edificios e instalaciones. Ciertamente no existe una identidad total, pero el grado de similitud. es tan grande que desde luego merecía alguna mayor consideración por parte de los calificadores, pues si algo se puede apreciar o deducir del cambio es, por un lado confirmar que licencia solo es necesaria para el cambio de uso, de los edificios enteros, y por otro que no es precisa para él cambio de uso: de las instalaciones ni para los encaminados a otros usos no residenciales.

En cualquier caso, con arreglo a los artículos 1 y 2 de la ley 5/2009 de 28 de Abril, si el recurso se fundamentara en normas de Derecho catalán, debería ser resuelta por la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Cataluña, por lo que parece que la DGRN no puede entrar en el análisis de las normas urbanísticas catalanas. Esta cuestión, por lo tanto, parece que habría de reservarse en su caso como un punto adicional a tratar en posteriores recursos ante la DGDEJ o los tribunales, pero en todo caso únicamente sería necesario abordarla si se estimara que no procede la inscripción del cambio de uso por transcurso del plazo para adoptar medidas para el establecimiento de la legalidad urbanística como expresamente declaró la Resolución que precisamente pasamos a examinar.

2) La reciente Resolución de la DGRN de 27-Junio-2018 establece que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de la obra inscrita y, por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las vías previstas en el artículo 28 de la ley estatal del suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en el planeamiento y el uso efectivo que de hecho se dé a la edificación. En el mismo sentido las resoluciones de 5-Agosto-2013, 13-Noviembre-2013, 19-Abril-2016, 1-Septiembre-2016, 30-Noviembre-2016 y 31-Agosto-2017.

En relación al edificio en el que se encuentra la finca que nos ocupa, en el Catastro aparecen cuatro plantas que son las que existen en realidad. La planta sótano, aparece como de uso industrial, la planta baja como oficinas; la planta primera (que es la que nos ocupa) como residencial, la planta segunda como oficinas, la planta tercera como oficinas, y la planta cuarta como residencial (como también debe constar seguramente en el Registro de la Propiedad) (...)

En relación a entidad objeto del presente recurso en la certificación catastra descriptiva y gráfica aportada con la escritura (...) aparece:

En el formato Excel, en la primera página tras el encabezamiento «Antecedentes en Catastro de un inmueble (Datos físico-económicos). RC: 9826805DF0992N0003, Localización: (...), bajo el epígrafe «Constancia» figuran entre otras las columnas «Desde», «Hasta» y bajo el epígrafe «Tipo bien inmueble», entre otras la columna «Uso» correspondiendo respectivamente al período 18-10-2010 [sic] al 28-12-2018 el uso residencial, y al período 02-03-1995 al 18-10-2010, el uso Oficinas.

En el formato ordinario al principio del todo, en el epígrafe «Datos descriptivos del inmueble», tras el subtítulo «Localización», los subtítulos «Clase» y «Uso Principal» figurando respectivamente encado uno «Urbano» y «Residencial», y poco después en el subtítulo «Construcción» bajo la columna «Destino» la palabra

«Vivienda». Más adelante bajo el epígrafe «Antecedentes en Catastro de un inmueble. Datos físico-económicos» y la línea «Cambios en los datos físico económicos del inmueble ordenados cronológicamente» figura como subepígrafes dos fechas: 18-10-2018 y 02-03-1995 como sigue: 18-10-2018. Desde 18-10-2010. Hasta 06-11-2018. Clase Urbano: Uso Residencial 02-03-1995, Desde 02-03, 1995. Hasta 18-10-2010. Clase Urbano. Uso Oficinas.

En ambas, también aparecen bajo el subepígrafe «Alteración/Hecho, acto o negocio» otras dos fechas: el 01-01-1987 y el 07-07-2004. La primera de estas fechas corresponde a un momento anterior a la construcción del edificio actualmente existente y la segunda al año en que se formalizó, la transmisión de la finca en cuestión al ahora recurrente.

La Registradora dice, no obstante, que consta una franja entre los años 2010 a 2018 sin especificar su uso, que consta como oficinas desde el año 1987 al 2004, y como vivienda del 2004 al 2010. Nada de esto resulta de lo antes transcrito (y por lo demás, si fuera correcto, ya existiría constancia del uso como vivienda durante 6 años).

Es difícil encontrar explicación a esta diferencia tan grande en la consecución de datos que deberían ser indubitados. Una posibilidad es que la Registradora esté manejando datos diferentes de los que están disponibles a los Notarios, y no sólo diferentes sino además contradictorios en cuyo caso estaríamos ante un problema muy grave y serio, que habría que resolver sin dilación, haciendo accesible a todos la misma información (y también ante otro problema aún más preocupante que sepa que, al menos en el presente caso, los datos estarían totalmente equivocados). La otra posibilidad más asumible es que esté tergiversando los datos antes transcritos para forzar una interpretación incoherente. Cita unas fechas y calificaciones que simplemente no aparecen en la información disponible y adjuntada, o bien deben referirse a revisiones de otra índole, como la titularidad, el valor o la superficie. En el año 1987, la finca debía de ser un solar u otro tipo de edificación; el año 1990 corresponde al momento en que se construye el nuevo edificio que se destina en su totalidad a oficinas hasta aproximadamente el año 2007 en que, con permiso del Ayuntamiento, se cambia el uso de una de las entidades a vivienda: en el año 2003 se llevan a cabo unas obras de reforma por el recurrente con la correspondiente licencia del ayuntamiento; el 2004 es el año en que se formalizó la escritura de compraventa de la finca a favor del recurrente, que ya la venía ocupando efectivamente, cuando se inscribió una hipoteca en el 2005 la finca en cuestión estaba destinada a oficina y constaba como tal en el Catastro y así figuraba en la tasación que se hizo al efecto; y finalmente, el cambio de destino el 18-10-2010 coincide con el hecho notorio del traslado del Notario recurrente a su nueva plaza en Badalona. No hay ninguna contradicción sino más bien una total coordinación, y concordancia, claro está únicamente si se quiere ver.

Por si esto no resultara, la Registradora, al igual que tenía razones para no tener en cuenta la Resolución de 9-Mayo-2005, dice que los antecedentes del catastro no se pueden tener tampoco en cuenta, porque no están comprendidos en los medios previstos en los artículos 28 LS y 53 RD 1093/97. A su entender, solo debe estarlo la certificación catastral, pero no la que incluya los antecedentes históricos, que no pueden utilizarse según ella para fundamentar un cambio de uso, pero sí en cambio, como de hecho hace, para contradecirlos o ponerlos en duda.

Por otra parte, dice que no basta la constancia en la certificación catastral del uso residencial y exige demostración de que la calificación se ha mantenidas durante 6 años, esto es exige demostración en cuanto a los antecedentes históricos catastrales, pero no admite que se aporten a estos efectos los datos catastrales históricos.

Finalmente, concluye que sólo es admisible certificado del Ayuntamiento o de técnico competente, o acta notarial que acrediten el uso ininterrumpido durante 6 años. Ello es contrario al inciso repetido en casi todas las antes citadas Resoluciones (y precisamente, transcrito por la Registradora en su nota de calificación) de que la constatación registral del cambio de uso de un inmueble «se basará en cualquiera de las vías previstas en el artículo 28 de la ley estatal del suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en el planeamiento y el uso efectivo que de hecho se dé a la edificación». Por otra parte, una prueba del uso como vivienda constante e ininterrumpido, de modo exclusivo o principal (se ha olvidado de añadir) durante todos y cada uno de los días durante 6 años simplemente es imposible. Como decía la Resolución de 13-Noviembre-2013, los artículos 53 RD 1093/1997 y 28 LS no pueden interpretarse en términos tales que hagan imposible su aplicación y como dice la Resolución de 12-Septiembre-2016 el artículo 28.4 LS no requiere una prueba exhaustiva de la efectiva prescripción.

Normalmente, no se puede tener una prueba total y absoluta (y menos aún en cuanto al uso), por lo que en la práctica, muchas pruebas lo son indiciarias o por presunciones, y siempre se pueden presentar dudas a cualquier cosa, y quizás las dudas aducidas deban pesar más que las razones que llevaron a los técnicos del Catastro o a los ocupas que entraron en la misma, a considerarla como de uso residencial incluso después de una visita habrá alguien que considere que no es lo bastante residencial, pero como principio general, no se puede

plantear dudas generalizadas, buscar interpretaciones incoherentes y presumir que todo es falso o inexacto, sino todo lo contrario. El catastro puede ser inexacto, e incluso también el Registro de la Propiedad, y de hecho muchas veces lo son (en ocasiones precisamente por la resistencia a rectificar cualquier extremo), pero en caso de duda no hay que inclinarse por que son inexactos. Hay que presumir su exactitud y de hecho así lo establece el artículo 3 de la ley del Catastro aprobada por RDL 1/2004 de 5 de marzo.

En resumen, no se puede preferir la interpretación más incoherente a la razonable, no admitir ciertos medios de prueba para fundamentar sino únicamente para contradecir y finalmente tampoco exigir, una prueba irrealizable. Basta acreditar la calificación como residencial y el transcurso del plazo, esto es basta con acreditar la calificación como residencial desde hace más de 6 años.

Y es que no hay que olvidar que al practicar así la inscripción no puede producirse desinformación ni haber perjuicio para tercero, pues el Registrador, conforme prevé el art. 29 LS debe notificar al Ayuntamiento la inscripción practicada y este puede y debe emitir en su caso, declaración que se hará costar por nota marginal, de suerte que el tercero tendrá una información completa de la situación de conjunto, pudiendo conocer la realidad extrarregistral y en su caso la situación de fuera de ordenación. Como dice, entre otras, la Resolución de 13- Noviembre-2013 «ciertamente el registro reflejará un uso pasiblemente contrario a las previsiones urbanísticas, pero como ha recordado este centro directivo (Resoluciones de 6 de Febrero y 11 de Mayo de 2013) esta circunstancia constituye el supuesto de hecho de la norma». Y como añade la Resolución de 12-Septiembre-2016 «la aplicación del artículo 28.4, por otra parte, lejos de amparar situaciones contrarias a la legalidad urbanística, constituye un mecanismo que favorece su protección, pues practicada la inscripción, el registrador ha de comunicar a la administración su práctica debiendo dejarse constancia en la nota de despacho y en la publicidad registral, en interés de eventuales terceros».

3) Ni la LH en todo su articulado, ni el RH en su artículo 51 cuando determina las circunstancias de las inscripciones, ni el Código Civil Catalán en su artículo 553-9 cuando establece las circunstancias que debe contener el título constitutivo de la propiedad horizontal, ni el artículo 28 de la Ley del Suelo ni el artículo 45 del RD 1093/1997 (que únicamente hace referencia al número o intensidad del uso) cuando enumeran los requisitos de las escrituras de obra nueva, ninguno exige que se consigne el uso concreto a que se destina una finca, y más concretamente si es vivienda o local, ni si el local se destina a tienda u oficinas, etc., como tampoco se requiere que se consigne el cultivo concreto al que se destina una finca rústica, ni se exige licencia para cambiar una plantación de patatas por una de vides, de suerte que nada obsta a que quien lo desee pueda consignar una descripción neutra como «departamento», «piso», «entidad» «espacio polifuncional», o incluso «vivienda/oficina».

Y es que no puede olvidarse el gasto que el cambio de uso conlleva. Para un departamento tipo medio, en una población también intermedia implica, unos 500 euros de la licencia, y esta la presentación de un proyecto elaborado por un arquitecto que, aunque prácticamente no se toque nada, puede rondar los 5000 euros, más unos 600 euros de Notaría, 400 euros del Registro y unos 7000 euros del impuesto de actos jurídicos documentados. Y a este coste económico hay que añadir el correspondiente coste de tiempo que puede llegar a ser considerable: 6 meses para la licencia, un par de semanas para la escritura, y otras tantas para la liquidación del impuesto y un mes para la inscripción. En total unos 13000 euros y unos 8 o 9 meses. Todo para una constatación que es voluntaria, que no viene expresamente impuesta por ninguna norma legal y que es perfectamente inútil, como comprar humo. Nadie debería permanecer ajeno a estas consideraciones, especialmente en los tiempos actuales.

Frente a esto no se puede argumentar que la constatación en el Registro del uso o destino, facilita el control de legalidad y la calificación registral. En primer lugar, porque facilitar la calificación es argumento suficiente por sí solo para imponer cargas a los administrados. Pero sobre todo, porque más que facilitarla lo que hace es viciarla.

En efecto, debemos preguntarnos si sería necesario pedir la aportación de la cédula de habitabilidad en un caso como el presente de transmisión de una finca que en el Registro aparece como local, pero en el Catastro y la realidad es residencial. Si tampoco se debería pedir ni la cédula ni el certificado de eficiencia energética en caso de transmisión de una edificación no inscrita pero que existe en el Catastro y en la realidad. O al contrario, si en caso de transmisión de una finca inscrita como vivienda, pero que en el Catastro y en la realidad es un local, no bastaría la manifestación de las partes de que esta arrendado como local y que en, el contrato de arrendamiento del 2010 se pactó la exclusión del derecho de adquisición preferente, sino que habría que inscribir previamente el cambio de uso en el Registro, aportando o no según los casos la correspondiente licencia. En todos los casos citados, parece más bien que, aunque en el Registro no conste el cambio operado extrarregistralmente, el Registrador tiene que atenerse a la realidad extrarregistral que resulte del Catastro o de las manifestaciones de los interesados, para emitir su calificación. En consecuencia, si al menos en cuanto respecta al uso o destino de la finca, el Registrador debe basarse preferentemente en la realidad extrarregistral, aunque difiera de la registral,



porque imponer una constancia que no viene expresamente contemplada por ninguna norma y que no facilita la calificación registral, sino que la enturbia.

Aquí no se cuestiona que el uso sea uno de los elementos configuradores del régimen de la propiedad, especialmente a efectos urbanísticos y de su arrendamiento, ni que este sea uno de los aspectos que debe abarcar la calificación registral, sino únicamente si es necesario su reflejo registral y si se le debe dar una importancia determinante de manera que su subsiguiente cambio deba consignarse igualmente en el Registro con los considerables costes que comporta para el ciudadano. «Lege ferenda» puede defenderse la obligatoriedad de consignar el uso o destino, e incluso el carácter obligatorio de la inscripción en el Registro de la propiedad (a semejanza de lo que ocurre en el Mercantil), pero «lege data» la inscripción es voluntaria y rogada, y el uso o destino no es una de las [sic] circunstancias que obligatoriamente han de recoger las inscripciones. Insisto, no se pretende sustraer del control de legalidad el examen del uso o destino, cuando sea necesario, sino de basarlo en la realidad extrarregistral, y no en una engañosa, costosa y extralegal constatación registral.

Así se facilitaría mucho la vida a todos los particulares y entre ellos al recurrente, que tiene la propiedad en cuestión a la venta desde hace años tanto para vivienda como para oficinas, e incluso para tienda (quien no conoce tiendas sin escaparate que se encuentran en pisos). Como los interesados en adquirirla como vivienda eran más numerosos y para ellos representaba un inconveniente a la hora de solicitar financiación, que figurara en el Registro como local se ha intentado cambiar este extremo, pero puede ser que finalmente se venda para destinarlo a local, y en tal caso, parece que habría que cambiar nuevamente el uso, con todo el coste y dificultades que conlleva. Y también podría suceder que al venderla, la Registradora exija (con toda razón) que se aporte la cédula de habitabilidad porque, aunque en el registro figure como local, en el Catastro aparece como residencial, con lo que finalmente se podría llegar a la situación de que tendría que aportarse licencia del ayuntamiento o declararse que no se destinara a vivienda (lo que en principio parecería una mentira, pero sin consecuencias, pues nada impide cambiar de opinión). Me parece que estas situaciones deberían de evitarse y que la doble constatación catastral y registral en nada favorece el control de la legalidad, sino que únicamente lo complica y encarece innecesariamente. El uso o destino se puede controlar mucho más eficaz y eficientemente en base únicamente a lo que consta en el Catastro.

En definitiva se recurre la calificación porque no se puede ignorar la doctrina establecida por la DGRN y porque se debe presumir exactitud del contenido del Catastro, ambas no solo por imperativo legal (arts. 327.10 LH y 3 LC antes citados), sino además porque en el mundo jurídico son necesarias para que todo funcione correctamente. Pero también porque en rigurosa técnica jurídica no se pueden imponer a los ciudadanos cargas que conllevan un gran coste en tiempo y dinero si no tienen una clara y expresa base legal. En la práctica, no obstante, se reconoce que el recurso se centra en el segundo argumento, siendo los otros dos incidentales, si bien el que tiene transcendencia real fuera del caso particular es éste último.

En base a todo ello, solicita que acuerde estimar el recurso, y revocando la calificación, acuerde practicar la inscripción solicitada.»

V

La registradora de la Propiedad informó y, por mantener la calificación impugnada, elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 24 de enero de 2019.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 4, 348 y 349 del Código Civil; 18, 19 bis y 326 de la Ley Hipotecaria; 3, 5, 7, 14 y 17 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal; 12, 15 y 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 52 y 53 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 187 y 207 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo; 45, 52 y 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 74 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la Circular 2.03/2017/P, de 27 de octubre, sobre el acceso a la información catastral de la Dirección General del Catastro; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección

General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 y 28 de febrero, 11 de junio, 5, 24 y 30 de octubre y 6 de noviembre de 2012, 1 y 24 de junio, 1, 3 y 11 de julio, 5 de agosto, 6 de septiembre, 13 de noviembre y 16 de diciembre de 2013, 21 y 23 de abril y 16 de septiembre de 2014, 9 y 29 de abril, 17 de julio, 7 de septiembre y 1 y 21 de octubre de 2015, 13 de enero, 3 y 13 de mayo, 12 de septiembre, 3 y 20 de octubre y 13 y 30 de noviembre de 2016, 12 de diciembre de 2017 y 27 de junio, 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, los propietarios de un elemento privativo de una propiedad horizontal configurado como local de oficinas declaran que originariamente «fue estudio y actualmente ha cambiado dicha condición a vivienda, por lo que procede a la nueva descripción de la misma». En dicha escritura se manifiesta que no es necesaria la obtención de licencia porque ya consta el carácter de vivienda desde el año 2010 por otros medios, como resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, que se incorpora.

Dicha certificación catastral, obtenida de la Sede Electrónica del Catastro, lleva un anexo denominado «Antecedentes en Catastro de un inmueble. Datos físico-económicos», de donde resulta que desde el día 2 de marzo de 1995 hasta el día 18 de octubre de 2010 el inmueble era calificado de la siguiente forma: «Clase: Urbano Uso: oficinas», mientras que a partir del día 18 de octubre de 2010 hasta el momento de la expedición de la certificación (que tuvo lugar el día 6 de noviembre de 2018), el inmueble es calificado como «Clase: Urbano Uso: Residencial».

La registradora suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, no es posible utilizar la vía prevista por el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al no haber quedado acreditada la antigüedad del cambio de uso y, por ende, que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística de conformidad con lo previsto en el citado precepto legal, sin que sea suficiente a tal efecto la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, ni tampoco el anexo de dicha certificación que especifica que el cambio de destino se produjo el día 18 de octubre del año 2010.

El recurrente, por el contrario, defiende la posibilidad de la inscripción esgrimiendo al efecto razones por un lado de índole jurídica, al entender cumplidos todos los requisitos legales según la doctrina de esta Dirección General; y, por otro, razones de carácter práctico, al considerar que no puede imponerse a los ciudadanos cargas que conlleven un gran coste en tiempo y dinero si no tienen una clara y expresa base legal.

2. Sobre el impacto que tiene la normativa urbanística en relación con el cambio de uso de una edificación y su inscripción en el Registro de la Propiedad esta Dirección General se ha pronunciado en distintas resoluciones cuya doctrina debe ser aplicada en el caso al que se refiere este expediente.

Según dicha doctrina, forma parte del derecho del propietario de un terreno la facultad de construir y edificar en el mismo siempre que se ejercite «de acuerdo con la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística aplicable por razón de las características y situación del bien» (vid. artículo 12 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). Esta idea se enfatiza afirmando el carácter estatutario del régimen urbanístico del suelo, así como que su uso, disfrute y explotación ha de hacerse «conforme al estado, clasificación, características objetivas y destino que tenga en cada momento, de acuerdo con la legislación aplicable por razón de las características y situación del bien» por lo que la edificación sólo puede hacerse para «uso o usos determinados». Finalmente se establece en el artículo 15.1 de la misma ley que «el derecho de propiedad de los terrenos, las instalaciones, construcciones y edificaciones comprende, con carácter general, cualquiera que sea la situación en que se encuentren, los deberes siguientes: a) Dedicarlos a usos que sean compatibles con la ordenación territorial y urbanística (...)».

De la regulación legal resulta indubitado que el uso autorizado no es una característica accidental de la edificación sino que forma parte de su estructura, integrando el contorno que delimita su contenido. De ello se sigue que la alteración del uso permitido implica una alteración del contenido del derecho de propiedad, de la propiedad misma.

Paralelamente, el denominado aprovechamiento urbanístico, expresión económica del derecho de propiedad urbana, viene directamente determinado por parámetros de edificabilidad y tipología de uso.

El control administrativo sobre si una edificación concreta y determinada puede ser objeto de un uso específico se lleva a cabo con carácter previo mediante la oportuna licencia de edificación y determinación de

usos y posteriormente con la licencia de ocupación (u otro título habilitante) que tiene por objeto la verificación de que la edificación autorizada se ha llevado de acuerdo a - entre otros extremos- los usos previstos y aprobados.

La contravención de la normativa urbanística se reprime con la aplicación de las previsiones sobre disciplina con las sanciones contempladas al respecto, pudiendo derivar, además, en actuaciones de restablecimiento de la legalidad infringida.

3. Desde el punto de vista del Registro de la Propiedad, en la inscripción de una edificación debe reflejarse: «(...) si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente» (artículo 45 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).

De este modo se refleja en la inscripción correspondiente el conjunto de usos específicos, de entre los permitidos, a que está destinado el edificio cuya obra nueva se declara. El propio artículo 45 en su inciso inicial aclara que el requisito se aplica tanto a los edificios como a las mejoras que de los mismos se haga.

La inscripción se verifica acreditando la concurrencia de los requisitos establecidos por la normativa urbanística o bien acreditando por medio de certificado o documento hábil que han transcurrido los plazos para el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015.

La correspondencia entre usos autorizados y descripción registral se garantiza, en el primer caso, por la aseveración del técnico competente de que la descripción se ajusta al proyecto para el que se otorgó la autorización. En el segundo, el documento de respaldo se limita a llevar a cabo una descripción que ha de coincidir con la que aparece en el título, pero sin que ello implique concordancia alguna con los eventuales usos posibles dada la eventual prescripción, o caducidad, de las acciones para restablecer la legalidad urbanística.

Verificada la inscripción en el Registro de la Propiedad con unos usos determinados cuyo reflejo consta en la forma establecida en el artículo 45 transcrito, cualquier modificación que de los mismos se lleve a cabo exige nuevamente la aplicación de la norma sobre inscripción en el Registro de obras nuevas (vid. artículo 28.3 de la Ley de Suelo). Y esto es así porque aunque no siempre una alteración de la descripción de la obra nueva inscrita puede implicar la exigencia de acreditación de los requisitos exigidos por la normativa urbanística, es evidente que la alteración del uso de todo o parte del edificio inscrito cuando la ley urbanística aplicable exija autorización conduce a dicho supuesto en cuanto modificación del derecho de propiedad.

4. Partiendo de estos argumentos, este Centro Directivo ha afirmado (vid. Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 21 de abril de 2014, 13 de mayo, 12 de septiembre y 13 y 30 de noviembre de 2016 y 27 de junio de 2018), que el cambio de uso de la edificación es equiparable a la modificación de la declaración de obra inscrita, como elemento definitorio del objeto del derecho, y por tanto, su régimen de acceso registral se basará en cualquiera de las dos vías previstas por el artículo 28 de la Ley de Suelo, con independencia del uso urbanístico previsto en planeamiento y el uso efectivo que, de hecho, se dé a la edificación.

Justificada la aplicación del régimen registral sobre edificaciones previsto en el artículo 28 de la actual Ley de Suelo a la constatación registral del cambio de uso de inmuebles, la inscripción que se practique exigirá la acreditación de los distintos requisitos a que se refiere el precepto según que la solicitud se lleve a cabo con aportación de la documentación urbanística a que se refiere su número 1 (esto es, la correspondiente licencia municipal, que en el caso del presente recurso viene exigida por el artículo 187.1 del texto refundido de la Ley de urbanismo, de Cataluña, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, según el cual «están sujetos a licencia urbanística previa, con las excepciones establecidas por el artículo 187 ter, los siguientes actos: (...) e) El cambio de los edificios a un uso residencial»); o con aportación de aquella otra documentación que acredite la improcedencia de adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes (lo que, conforme al artículo 207.1 de la misma Ley de urbanismo de Cataluña, tiene lugar a los seis años de haberse producido la vulneración de la legalidad urbanística o, en su caso, la finalización de las actuaciones ilícitas o el cese de la actividad ilícita), todo ello tal y como previene el artículo 28, número 4, de la Ley estatal de Suelo en relación con el artículo 52 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística aprobado por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del que resultan cuatro posibles medios: la certificación del Ayuntamiento, la certificación catastral descriptiva y gráfica, la certificación de técnico competente y el acta notarial, sin que haya una jerarquía entre esos medios (cfr. las Resoluciones de 16 de diciembre de 2013 y 23 de abril de 2014).

Al primer supuesto y a su tratamiento registral se refieren especialmente las Resoluciones de 21 de abril de 2014 y 30 de noviembre de 2016. Al segundo supuesto se refieren especialmente las Resoluciones de 5 de agosto y 13 de noviembre de 2013, 12 de septiembre y 30 de noviembre de 2016, 31 de agosto de 2017 y 27 de junio de 2018.

5. Admitida la posibilidad del acceso registral del cambio de uso acreditado por la vía prevista en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, la cuestión objeto del presente recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria) se limita a determinar si la documentación aportada por el recurrente al efecto es apta para practicar la inscripción del referido cambio de uso de local a vivienda.

Dicha documentación está constituida por la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, con su correspondiente código seguro de verificación, de la que resulta que dicha misma está destinada a vivienda, si bien sin indicación alguna de la antigüedad de dicho uso, junto con otro documento anexo obtenido a través de la Sede Electrónica del Catastro, denominado «Antecedentes en Catastro de un inmueble. Datos físico-económicos», pero sin código alguno de verificación, del cual resulta que desde el día 2 de marzo de 1995 hasta el día 18 de octubre de 2010 el inmueble era calificado de la siguiente forma: «Clase: Urbano Uso: oficinas», mientras que a partir del día 18 de octubre de 2010 hasta el momento de la expedición de la certificación (que tuvo lugar el día 6 de noviembre de 2018), el inmueble es calificado como «Clase: Urbano Uso: Residencial».

Respecto del segundo de esos documentos, que es el que especifica que la finca lleva siendo destinada a vivienda desde el año 2010, y por ende, con una antigüedad superior a los seis años que exige la legislación catalana al efecto (cfr. artículo 207.1 del texto refundido de la Ley de urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, de Cataluña), la registradora alega en su informe que tal documento no tiene la condición de certificación catastral al no estar firmada por el funcionario responsable ni contener elemento alguno que permita su autenticación.

En primer lugar, debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General (vid., entre otras muchas, las Resoluciones de 17 de septiembre y 15 y 19 de octubre de 2004, 20 de abril y 23 de mayo de 2005, 20 de enero de 2006, 31 de enero de 2007, 11 de febrero de 2008, 13 de diciembre de 2010, 7 de julio de 2011, 16 de septiembre de 2014 y 12 de diciembre de 2017) según el cual el momento procedimental, único e idóneo, en el que el registrador ha de exponer todas y cada una de las razones que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria) sin que, por consiguiente, hayan de ser tenidas en cuenta las que pueda introducir en su informe, pues, si el registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el registrador.

En segundo lugar, en el presente caso, aun en el caso hipotético de que esa misma objeción se hubiera expresado en la calificación, tampoco podría confirmarse.

Las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas a través de la Sede Electrónica del Catastro, como es el caso, son documentos de naturaleza administrativa firmados como actuación administrativa automatizada con código seguro de verificación (CSV) de la Dirección General del Catastro, figurando junto al mismo un código de barras que representa su valor y permite la automatización de su captura. Además, la certificación en formato de documento portátil está firmada electrónicamente con el sello de la Dirección General del Catastro. La validez del código seguro de verificación como medio de acreditar la autoría y autenticidad de los documentos administrativos ha quedado plenamente reconocida por esta Dirección General, que se pronunció al respecto en la Resolución de 13 de enero de 2016, confirmada por otras posteriores.

Por lo que se refiere a los antecedentes físico-económicos asociados a un inmueble, se trata de una información provista por el Catastro, a la que pueden acceder tanto los titulares catastrales, en los términos previstos por la instrucción primera, apartado 1.1. de la Circular 2.03/2017/P, de 27 de octubre, sobre el acceso a la información catastral de la Dirección General del Catastro, conforme al artículo 52.1 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, como también las Administraciones Públicas, la Administración de Justicia y las demás instituciones colaboradoras, entre los que se encuentran los notarios y registradores de la Propiedad, siempre que éstos hayan sido autorizados como entidades registradas. Así, el apartado 2.3 de la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría del Ministerio de la Presidencia, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad dispone que «la Dirección General

del Catastro, a través de su Sede Electrónica, proporcionará a los registradores de la propiedad los siguientes servicios: a) Consulta de la descripción catastral gráfica y alfanumérica de los bienes inmuebles, tanto vigente como de fechas anteriores, y de sus antecedentes». En concreto, tales consultas históricas están constituidas por la consulta histórica de inmuebles asociados a un número de identificación fiscal, la consulta histórica de datos físico-económicos asociados a un inmueble, la consulta histórica de datos jurídicos asociados a un inmueble, la consulta de los datos de un inmueble a una fecha así como la consulta histórica de la cartografía asociada a una finca.

A propósito de lo anterior, es doctrina de este Centro Directivo (cfr., entre otras, las Resoluciones de 9 de abril y 17 de julio de 2015, 3 de octubre de 2016 y 8 de octubre y 14 de noviembre de 2018), que el registrador en el ejercicio de su función calificador puede tener en cuenta los datos que resulten de organismos oficiales a los que pueda acceder directamente, no sólo para el mayor acierto en la calificación sino también para liberar a los interesados de presentar documentos que puede obtener directamente cuando ello le sea factible sin paralizar el procedimiento registral o cuando sea especialmente útil para el ejercicio adecuado de la calificación registral sobre todo en relación con materias urbanísticas en que debe existir la mayor colaboración y coordinación posible entre Registro y Urbanismo y entre Registro y Catastro, como resulta evidente en este caso atendiendo a la legislación existente sobre la coordinación entre todas las instituciones indicadas, a la vista del texto refundido de la Ley del Catastro y de la legislación urbanística. De igual modo, de acuerdo con el artículo 74.4 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, «las Administraciones, corporaciones, entidades e instituciones públicas no podrán exigir a los interesados la aportación de certificados catastrales cuando puedan disponer de la información catastral mediante acceso telemático a la base de datos nacional del Catastro o por medio de las transmisiones de datos previstas en el Real Decreto 209/2003, de 21 de febrero, por el que se regulan los registros y las notificaciones telemáticas así como la utilización de medios telemáticos para la sustitución de la aportación de certificados por los ciudadanos. (...)».

En definitiva, los antecedentes físico-económicos de un inmueble son datos a los que el registrador puede acceder directamente a través de la Sede Electrónica del Catastro, y, si de dichos datos resulta que la antigüedad del uso de la finca como vivienda es anterior a los seis años que exige la legislación catalana para que prescriba cualquier acción de restablecimiento de la legalidad urbanística, se cumplen íntegramente los requisitos exigidos por la normativa según la doctrina de esta Dirección General, en los términos que han quedado expuestos. Así ocurre en el presente caso a la vista de la documentación incorporada a la escritura calificada que no es contradictoria por esa información que la registradora podía haber contrastado en el referido Organismo.

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

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, 27 de marzo de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.