

Informe sobre valor probatorio do Catastro na acreditación da antigüidade dunha "edificación existente de carácter tradicional" do artigo 40 da Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia (Concello de Vimianzo - Expediente XCP-23-015)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- O 16.02.2023 tivo entrada no Rexistro Electrónico da Xunta de Galicia (Núm. 2023/553435), un escrito do Concello de Vimianzo, no que solicita a emisión dun informe relativo á suficiencia dos datos de catastro para a acreditación da condición de "edificación existente de carácter tradicional" para os efectos de poder acollerse ao réxime disposto no artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia*.

O concello formula a consulta no seguintes termos:

"... ¿Pode considerarse suficiente para acreditar o carácter de "edificación existente de carácter tradicional", o ano de construción que figura na ficha catastral?"

CONSIDERACIÓNS XURÍDICAS

PRIMEIRA.- Segundo o disposto no artigo 2.1.b) do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo polo que se crea e regula a Xunta Consultiva en Materia de Ordenación do Territorio e Urbanismo* correspóndelle a este órgano a emisión de informes sobre a aplicación e interpretación da normativa vixente en materia de ordenación do territorio e urbanismo, que sometan á súa consideración as entidades que figuran no seu artigo 15, entre as que se atopan as entidades locais de Galicia.

SEGUNDA.- O artigo 40 da *Lei 2/2016, do 10 de febreiro, do solo de Galicia* (en adiante, LSG), relativo ás edificacións existentes de carácter tradicional, contempla un réxime de carácter excepcional, que difire do réxime xeral previsto para as novas edificacións en solo rústico ou de núcleo rural, e que constitúe un dos mecanismos que a normativa urbanística vixente contempla entre as medidas para favorecer a conservación e recuperación do patrimonio construído, fronte á proliferación das nova edificacións.

O apartado 3 deste precepto establece que "*Para os efectos do previsto neste artigo, considéranse edificacións tradicionais todas as edificacións existentes con anterioridade á entrada en vigor da Lei 19/1975, do 2 de maio, de reforma sobre o réxime do solo e ordenación urbana, con independencia da súa tipoloxía*".

Pola súa banda, o artigo 63.4 do Regulamento da LSG, aprobado polo Decreto 143/2016, do 22 de setembro, puntualiza que "*Por edificación existente enténdese aquela que estivese rematada na data indicada, e poderá achegarse, para acreditar tal aspecto, calquera medio de proba admisible en dereito ...*".

En consecuencia, enténdese por edificación existente de carácter tradicional aquela que estivese rematada na data sinalada (25 de maio de 1975), e poderá achegarse, para acreditar tal extremo, calquera medio de proba admisible en dereito.



Para tal efecto, o artigo 77.1 da *Lei 39/2015, do 1 de outubro, de procedemento administrativo común das Administracións Públicas*, establece que os feitos relevantes para a decisión dun procedemento poderán acreditarse por calquera medio de proba admisible en dereito, cuxa valoración se realizará de acordo cos criterios establecidos na *Lei 1/2000, do 7 de xaneiro, de axuízamento civil*. O artigo 299 desta última, sinala que os medios de proba dos que se pode facer uso en xuízo son documentos públicos e privados, ditames de peritos, recoñecementos xudiciais, interrogatorios de testemuñas e das partes.

En consecuencia, para acreditar a existencia da edificación previa ao 25 de maio de 1975, serán válidos tanto documentos públicos como privados, pero non só documentos, senón tamén ditame de peritos, recoñecementos xudiciais e interrogatorio de testemuñas e partes do procedemento, entre outros. Hoxe en día, poden engadirse neste ámbito, os sistemas de información e visión xeográfica, que permiten observar a evolución do territorio nos diferentes momentos que se consideren, en base a catalogación ortofotográfica.

TERCEIRA.- Sentado o anterior, o concello consulta se pode considerarse suficiente para os efectos de acreditar a existencia dunha edificación de carácter tradicional o ano de construción que figura na ficha catastral do inmovible.

O artigo 3.3 do Texto refundido da Lei do catastro inmobiliario, aprobado polo Real Decreto Legislativo 1/2004, do 5 de marzo, establece que *"Salvo proba en contrario e sen prexuízo do Rexistro da Propiedade, cuxos pronunciamentos xurídicos prevalecerán, os datos contidos no Catastro Inmobiliario presúmense certos"*.

En relación con esta cuestión, o Tribunal Superior de Xustiza de Galicia na súa sentenza do 05.03.2021 (RCA 4235/2020) partindo da premisa de que o cometido do Catastro Inmobiliario non é fixar a data de construción dos predios, engade que *"... aínda que se mencione a súa data de construción non resulta incontestable que sexa efectivamente a que se fai constar, como o evidencia as inexactitudes das inscricións catastrais relativas á antigüidade dos edificios, sobre todo cando estes entraron nese censo anos despois de ser construídos ..."*.

Á vista do exposto, en relación coa suficiencia do Catastro como medio probatorio para acreditar o ano de construción dunha edificación existente de carácter tradicional, cómpre sinalar que os datos descritivos recollidos na base de datos do Catastro, tales como a superficie do inmovible, a superficie construída das edificacións, o ano de construción, entre outros, están dotados dunha presunción de certeza. Non obstante, como datos de feito, a súa incorporación á base de datos catastral non lles proporciona ningún efecto xurídico engadido, nin os blinda fronte á acreditación ou constatación fáctica do feito contrario ou distinto, por calquera medio de proba admisible en dereito.

O artigo 40 da LSG prevé un réxime excepcional ao que se suxeitan as edificacións que proben a antigüidade esixida no mesmo, polo que resulta preciso que a terminación das obras antes do 25 de maio de 1975 se acredite de maneira fidedigna. E a certificación catastral refírese á existencia de edificacións, non á súa terminación, como sinala entre outras a Sentenza do Tribunal Superior de Xustiza de Galicia do 14 de xullo de 2011 *"os datos catastrais fan referencia á existencia de edificacións, non a que estean totalmente terminadas"*.

Por todo iso, considérase que, sen prexuízo de que a suficiencia dos datos catastrais como medio de proba para acreditar a antigüidade dunha obra para os efectos o art. 40 LSG dependerá das



concretas circunstancias de cada caso (en atención, por exemplo, a data de construción invocada e os títulos xurídicos esixibles na devandita data, entre outras) con carácter xeral, deberá complementarse con outros medios probatorios que permitan concluír que as obras finalizaron antes do 25 de maio de 1975.

CUARTA.- En todo caso, a actuación pretendida, de acordo co establecido na LSG, é obxecto do título habilitante municipal de natureza urbanística correspondente, sendo competencia exclusiva do concello a súa tramitación, de acordo co establecido no artigo 25.2. a) da *Lei 7/1985, do 2 de abril, reguladora das bases de réxime local* e o artigo 12.1 da LSG.

Será o concello o que, en cada caso concreto, deberá valorar, á vista de todos os medios probatorios achegados, se a actuación prevista e para a que se pretende obter o título habilitante de natureza urbanística que corresponda, pode ter encaixe na regulación contida na normativa urbanística vixente; en concreto, no artigo 40 da LSG.

CONCLUSIÓN

A suficiencia da certificación catastral como medio de proba que acredite a antigüidade dunha obra para os efectos do artigo 40 da LSG dependerá das concretas circunstancias de cada caso, aínda que, con carácter xeral, deberá complementarse con outros medios probatorios que permitan concluír que as obras finalizaron antes do 25 de maio de 1975, co fin de garantir que se acollan ao réxime previsto no devandito precepto legal unicamente as obras que cumpran o requisito esixido legalmente.

O que se informa aos efectos oportunos, facendo constar a imposibilidade de resolver por vía de informe cuestións relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal e que, de conformidade co disposto no artigo 16 do *Decreto 36/2022, do 10 de marzo*, este informe non é vinculante, pero ten carácter interpretativo da norma ou situación obxecto de exame e aplicación.

