

Informe sobre valor probatorio del Catastro en la acreditación de la antigüedad de una "edificación existente de carácter tradicional" del artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (Ayuntamiento de Vimianzo - Expediente XCP-23-015)

ANTECEDENTES

ÚNICO.- El 16.02.2023 tuvo entrada en el Registro Electrónico de la Xunta de Galicia (Núm. 2023/553435), un escrito del Ayuntamiento de Vimianzo, en el que solicita la emisión de un informe relativo a la suficiencia de los datos de catastro para la acreditación de la condición de "edificación existente de carácter tradicional" a los efectos de poder acogerse al régimen dispuesto en el artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia.

El ayuntamiento formula la consulta en los siguientes términos:

" ... ¿Puede considerarse suficiente para acreditar el carácter de "edificación existente de carácter tradicional", el año de construcción que figura en la ficha catastral?"

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- Según lo dispuesto en el artículo 2.1.b) del Decreto 36/2022, de 10 de marzo por lo que se crea y regula la Xunta Consultiva en Materia de Ordenación del Territorio y Urbanismo le corresponde a este órgano la emisión de informes sobre la aplicación e interpretación de la normativa vigente en materia de ordenación del territorio y urbanismo, que sometan a su consideración las entidades que figuran en su artículo 15, entre las que se encuentran las entidades locales de Galicia.

SEGUNDA.- El artículo 40 de la Ley 2/2016, de 10 de febrero, del suelo de Galicia (en adelante, LSG), relativo a las edificaciones existentes de carácter tradicional, contempla un régimen de carácter excepcional, que difiere del régimen general previsto para las nuevas edificaciones en suelo rústico o de núcleo rural, y que constituye uno de los mecanismos que la normativa urbanística vigente contempla entre las medidas para favorecer la conservación y recuperación del patrimonio construido, frente a la proliferación de las nuevas edificaciones.

El apartado 3 de este precepto establece que "A los efectos de lo previsto en este artículo, se consideran edificaciones tradicionales todas las edificaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma sobre el régimen del suelo y ordenación urbano, con independencia de su tipología".

Por su parte, el artículo 63.4 del Reglamento de la LSG, aprobado por el Decreto 143/2016, de 22 de septiembre, puntualiza que "Por edificación existente se entiende aquella que estuviera finalizada en la fecha indicada, y podrá acercarse, para acreditar tal aspecto, cualquier medio de prueba admisible en derecho ...".

En consecuencia, se entiende por edificación existente de carácter tradicional aquella que estuviera finalizada en la fecha señalada (25 de mayo de 1975), y podrá acercarse, para acreditar tal extremo, cualquier medio de prueba admisible en derecho.

Para tal efecto, el artículo 77.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de procedimiento administrativo común de las Administraciones Públicas, establece que los hechos relevantes para



la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquiera medio de prueba admisible en derecho, cuya valoración se realizará de acuerdo con los criterios establecidos en la Ley 1/2000, de 7 de enero, de enjuizamiento civil. El artículo 299 de esta última, señala que los medios de prueba de los que se puede hacer uso en juicio son documentos públicos y privados, dictámenes de peritos, reconocimientos judiciales, interrogatorios de testigos y de las partes.

En consecuencia, para acreditar la existencia de la edificación previa a 25 de mayo de 1975, serán válidos tanto documentos públicos como privados, pero no solo documentos, sino también dictamen de peritos, reconocimientos judiciales e interrogatorio de testigos y partes del procedimiento, entre otros. Hoy en día, pueden añadirse en este ámbito, los sistemas de información y visión geográfica, que permiten observar la evolución del territorio en los diferentes momentos que se consideren, en base a catalogación ortofotográfica.

TERCERA.- Sentado el anterior, el ayuntamiento consulta si puede considerarse suficiente a los efectos de acreditar la existencia de una edificación de carácter tradicional el año de construcción que figura en la ficha catastral del inmueble.

El artículo 3.3 del Texto refundido de la Ley del catastro inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece que "Salvo prueba en contra y sin perjuicio del Registro de la Propiedad, cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos".

En relación con esta cuestión, el Tribunal Superior de Justicia de Galicia en su sentencia del 05.03.2021 (RCA 4235/2020) partiendo de la premisa de que el cometido del Catastro Inmobiliario no es fijar la fecha de construcción de los predios, añade que "... aunque se mencione su fecha de construcción no resulta incontestable que sea efectivamente la que se hace constar, como lo evidencia las inexactitudes de las inscripciones catastrales relativas a la antigüedad de los edificios, sobre todo cuando estos entraron en ese censo años después de ser construidos ...".

A la vista de lo expuesto, en relación con la suficiencia del Catastro como medio probatorio para acreditar el año de construcción de una edificación existente de carácter tradicional, hace falta señalar que los datos descriptivos recogidos en la base de datos del Catastro, tales como la superficie del inmueble, la superficie construida de las edificaciones, el año de construcción, entre otros, están dotados de una presunción de certeza. No obstante, como datos de hecho, su incorporación a la base de datos catastral no les proporciona ningún efecto jurídico añadido, ni los blindo frente a la acreditación o constatación fáctica del hecho contrario o distinto, por cualquier medio de prueba admisible en derecho.

El artículo 40 de la LSG prevé un régimen excepcional a lo que se sujetan las edificaciones que prueben la antigüedad exigida en el mismo, por lo que resulta preciso que la terminación de las obras antes de 25 de mayo de 1975 se acredite de manera fidedigna. Y la certificación catastral se refiere a la existencia de edificaciones, no a su terminación, como señala entre otras la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia de 14 de julio de 2011 "los datos catastrales hacen referencia a la existencia de edificaciones, no a que estén totalmente terminadas".

Por todo ello, se considera que, sin perjuicio de que la suficiencia de los datos catastrales como medio de prueba para acreditar la antigüedad de una obra a los efectos del art. 40 LSG dependerá de las concretas circunstancias de cada caso (en atención, por ejemplo, la fecha de construcción invocada y los títulos jurídicos exigibles en dicha fecha, entre otras) con carácter general, deberá



complementarse con otros medios probatorios que permitan concluir que las obras finalizaron antes de 25 de mayo de 1975.

CUARTA.- En todo caso, la actuación pretendida, de acuerdo con lo establecido en la LSG, es objeto del título habilitante municipal de naturaleza urbanística correspondiente, siendo competencia exclusiva del ayuntamiento su tramitación, de acuerdo con el establecido en el artículo 25.2. a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen local y el artículo 12.1 de la LSG.

Será el ayuntamiento el que, en cada caso concreto, deberá valorar, a la vista de todos los medios probatorios allegados, si la actuación prevista y para la que se pretende obtener el título habilitante de naturaleza urbanística que corresponda, puede tener encaje en la regulación contenida en la normativa urbanística vigente; en concreto, en el artículo 40 de la LSG.

CONCLUSIÓN

La suficiencia de la certificación catastral como medio de prueba que acredite la antigüedad de una obra a los efectos del artículo 40 de la LSG dependerá de las concretas circunstancias de cada caso, aunque, con carácter general, deberá complementarse con otros medios probatorios que permitan concluir que las obras finalizaron antes de 25 de mayo de 1975, con el fin de garantizar que se acojan al régimen previsto en dicho precepto legal únicamente las obras que cumplan el requisito exigido legalmente.

Lo que se informa a los efectos oportunos, haciendo constar la imposibilidad de resolver por vía de informe cuestiones relativas a expedientes urbanísticos concretos de competencia municipal y que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 16 del Decreto 36/2022, de 10 de marzo, este informe no es vinculante, pero tiene carácter interpretativo de la norma o situación objeto de examen y aplicación.

