

Consulta CU 02-21

Planteada por el Servicio de Medio Ambiente y Escena Urbana de la JMD de Retiro del Ayuntamiento de Madrid en relación con la validez de los documentos presentados para acreditación de implantación de actividad por un administrado en relación a su pretensión de realización de obras e implantación de actividad en planta 8ª bajo cubierta de la edificación sita en la calle Ibiza núm. 34 de Madrid.

I.- Antecedentes.-

1.- Por el citado Servicio municipal de la JMD de Retiro, en relación con un concreto expediente municipal 103/2020/01761 y la solicitud de un administrado que pretende la realización de diversas obras de acondicionamiento de un espacio bajo cubierta sito en la planta 8ª de edificio de uso residencial sito en calle Ibiza núm. 34 de Madrid, se trasladan a esta Secretaría Permanente de la Comisión Técnica de Licencias, los siguientes documentos:

- Nota Simple del Registro núm. 23 de los de Madrid, de fecha 2 de marzo de 2020 relativa a la finca registral 4630 trasladada de 40466, que informa que la titularidad de tal finca es de D. Fernando Iglesias Tirado al 100%.
- Copias (sin calificar) de inscripciones de la finca registral 4858 del Registro de la Propiedad núm. 23 de los de Madrid, inscripciones 3ª y 8ª (prácticamente ilegibles) de las que parece pueda deducirse la existencia de régimen de propiedad horizontal de tal edificación sita en calle Ibiza núm. 34 de Madrid, inscripción 8ª de fecha 21 de abril de 1970.
- Acuerdo de Alteración de Descripción Catastral, de 14 de abril de 2020, de la Gerencia Regional del Catastro Delegación de Economía y Hacienda de Madrid, dictada en expediente de su referencia 17636875.97/19 documento 14249088.
- Valoración previa número expediente 2021-0000027531 emitida, en fecha 8 de marzo 2021, por la Dirección General de Tributos de la Consejería Hacienda de la Comunidad de Madrid, en el que se describe el inmueble valorado de concreta referencia Catastral 2945801VK472F0037RG sito en calle Ibiza núm. 34 planta 8 y descrito, como *C. Trastero-Almacén con 227 m2 y elemento común de Almacenamiento-estacionamiento con 20 m2, valoración 272.347,90*

se solicita por el órgano municipal consultante, que no tiene duda alguna del régimen urbanístico aplicable a la edificación pue se dice es *edificio de uso residencial-vivienda colectiva*, regulado por Norma Zonal 1 grado 3º nivel C, situado dentro del APE 00.01 y

catalogado con protección parcial (nivel 3), *se evacúe informe sobre la validez de los documentos aportados por el interesado como acreditación de la implantación de la actividad, ya que dicha validez determina el alcance de las obras solicitadas (ejecución de capa de nivelación sobre forjado y ejecución de solado; instalaciones de electricidad, iluminación, comunicaciones, fontanería, saneamiento, ejecución de aseo y sustitución de carpinterías exteriores de acceso a cubiertas planas de planta ático).*

2.- A efectos procedimentales, debe decirse, el contenido de la consulta no plantea cuestión alguna que requiera la adopción de criterios interpretativos de carácter general de la normativa, urbanística o sectorial, aplicable en los procedimientos de intervención municipal, con lo que no se considera necesaria su tratamiento en sesión de la Comisión Técnica de Licencias ni su pronunciamiento con carácter consultivo y vinculante para los servicios municipales, ello a los efectos del artículo 4.2 a) del Decreto de Alcaldía, de 21 de agosto de 2017, regulador de la Composición y Funcionamiento de la Comisión Técnica de Licencias.

No obstante lo anterior, se emite el presente informe no vinculante para trasladar su criterio en relación con la consulta planteada, ello con base en el artículo 13.3 del citado Decreto de Alcaldía.

Para evacuar la citada consulta se recogen las siguientes,

II.- Consideraciones jurídicas. -

1.- Dice el artículo 77 de la Ley 39/2015 de 1 de octubre (LPAC) Procedimiento administrativo Común de las Administraciones Públicas, a su apartado 1, *...los hechos relevantes para la decisión de un procedimiento podrán acreditarse por cualquier 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 Ley de Enjuiciamiento Civil ...*, cuestión básica del procedimiento administrativo común que, sin duda, podrán realizar los servicios jurídicos con que cuenta la propia Junta Municipal de Distrito.

No obstante ello realizamos, como se dice con carácter meramente consultivo y no vinculante, una valoración sobre la naturaleza jurídica de los documentos recordados en los antecedentes, y su valor probatorio en cuanto a acreditación de hechos, no solo con la citada Ley de Enjuiciamiento sino, en lo referido a las Notas simples registrales,

con la legislación hipotecaria, Ley Hipotecaria de 8 de febrero de 1948 y su Reglamento Hipotecario.

a).- Las notas simples registrales, con el artículo 222 apartado 5 de la Ley Hipotecaria, no dan fe del contenido de los asientos ... *la nota simple informativa tiene valor meramente informativo y no da fe del contenido de los asientos ...deberá reproducir literalmente si así lo solicita el interesado , o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativos a la finca objeto de manifestación ... también podrá librarse nota simple relativa a determinados extremos solicitados por el interesado ...*, en su consonancia el artículo 332 del Reglamento Hipotecario ... *la nota simple ... tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos.*

Puesto ello en relación con los preceptos de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) resulta pues que tales notas simples no son documentos públicos, de entre los relatados en el artículo 317.4º de la LEC, pero sí pueden considerarse como *documentos administrativos* con la fuerza probatoria que inmediatamente se recuerda. Así como los documentos públicos, según artículo 319.1 LEC ...*los documentos públicos comprendidos en los números 1º a 6º del artículo 317 harán prueba plena del hecho, acto o estado de cosas que documentan y de la identidad de los fedatarios y demás personas que, en su caso, intervengan ...según el artículo 319.2 de la LEC ...la fuerza probatoria de los documentos administrativos no comprendidos en los números 5º y 6º del artículo 317 a los que las leyes otorguen el carácter de públicos, será la que establezcan las leyes que les reconozcan tal carácter. En defecto de disposición expresa en tales leyes, los hecho, actos o estados de cosas que consten en los referidos documentos se tendrán por ciertos, a los efectos de la sentencia que se dicte (de la resolución administrativa que se dicte) salvo que por otros medios de prueba desvirtúen la certeza de lo documentado...*

b). - En cuanto al valor probatorio de los documentos del Catastro Inmobiliario que se trasladan, recordemos lo indicado por la Sala de lo Contencioso- Administrativo del TSJ de Madrid en sus resoluciones, así,

con la Sentencia núm. 2/2018 de 8 de enero de la Sección 6ª de la Sala de lo contencioso administrativo del TSJ de Madrid, JUR 2018/49073 a su FD 5º, “ ... *Es necesario partir de que la finalidad de la determinación del valor del inmueble en el presente caso era la fijación del Impuesto de Bienes Inmuebles . Este impuesto directo de carácter real y titularidad municipal se regula en el Capítulo II, Sección*

III, Subsección 2ª del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales (RCL 2004, 602) aprobada por R.D 2/2004, en cuyo artículo 65 dispone que la base imponible de este impuesto estará constituida por el valor catastral de los bienes inmuebles, ...

A su vez el R.D. Ley 1/2004 por el que se aprueba la Ley del Catastro Inmobiliario (RCL 2004, 599) le define como registro administrativo dependiente del Ministerio de Hacienda en el que se describen los bienes inmuebles rústicos, urbanos y de características especiales tal y como se definen en esta ley cuya información está al servicio de los principios de generalidad y justicia tributaria y de asignación equitativa de los recursos públicos y está a disposición de los ciudadanos que requieran información sobre el territorio. Los datos de los inmuebles que se contienen en el catastro son de las características físicas, económicas y jurídicas, entre las que se encontrarán la localización y la referencia catastral, la superficie, el uso o destino, la clase de cultivo o aprovechamiento, la calidad de las construcciones, la representación gráfica, el valor catastral 3º y el titular catastral, con su número de identificación fiscal ...

La finalidad de la certificación catastral descriptiva y gráfica acreditativa de las características indicadas en el apartado anterior y obtenida, preferentemente, por medios telemáticos, es su incorporación en los documentos públicos que contengan hechos, actos o negocios susceptibles de generar una incorporación en el Catastro Inmobiliario, así como al Registro de la Propiedad en los supuestos previstos por ley y en los procedimientos administrativos como medio de acreditación de la descripción física de los inmuebles. Finalmente los datos contenidos en el Catastro Inmobiliario se presumen ciertos salvo prueba en contrario...”

con la Sentencia núm. 559/2020 de 5 de octubre, Sección 9ª Sala de lo contencioso administrativo del TSJ Madrid, JUR 2021/7484, FD 5º, ...En consecuencia, en ningún caso esta sentencia juzgará sobre quién es propietario de ninguna parcela registral o catastral. Sino exclusivamente, sobre las características físicas y económicas de la parcela catastral de que se trata; y sobre quién debe figurar como su titular, a los meros efectos fiscales e informativos. No es lo que se discute, que el Ayuntamiento era y es titular de una parcela catastral, sino, las características de dicha parcela y su relación con las

parcelas inscritas a nombre de D Camilo y otros. Dicha decisión sobre las características de la parcela municipal no constituye declaración del derecho de propiedad, la cual es de la exclusiva competencia de los órganos jurisdiccionales del orden civil. En cambio, deberán quedar inscritas las parcelas catastrales, municipal y privada, según la apariencia de su configuración en este momento y según los títulos ...” y FD 7º, ... Siendo la finalidad del Catastro, ajustar el registro fiscal de inmuebles a la realidad, resulta relevante el acta del deslinde del monte público aprobada el 20.7.1917; y, el acta de deslinde y amojonamiento del monte público de 1966. Y en ambos queda claramente delimitado que hay dos parcelas de distintos propietarios y la misma cabida de 1 hectárea, 36 áreas y 92 centiáreas; y no en cambio, una sola de 2 hectáreas con 81 áreas y 25 centiáreas propiedad de la misma persona...

Siendo ésta la realidad física de las fincas, ambas partes presentan títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, pero, esta inscripción solo da fe de la causa de adquisición y su validez jurídica, pero no, de las características físicas del inmueble adquirido...Y en consecuencia, entendemos procedente estimar este recurso contencioso administrativo, para ordenar que se inscriba en el Catastro la titularidad municipal del terreno consistente en 1 hectárea, 36 áreas y 92 centiáreas que figura delimitado por mojones en la parte oeste de la parcela catastral NUM002, con efectos desde el 4.2.1957...”

de lo que resulta que los documentos catastrales que se trasladan en el caso consultado, salvo que exista prueba en contrario, nos permiten dar por cierto las características físicas (ubicación, superficie, etc) de la finca en cuestión situada en planta 8ª (bajo cubierta) del edificio sito en el número 34 de la calle de Ibiza de Madrid.

c). - Pero ello no significa que el régimen urbanístico, ni el uso de la finca que pudiera citarse en los documentos catastrales, sea el régimen urbanístico del inmueble, del piso, dependencia o del local. Son sólo los Planes de urbanismo (en el caso todas las determinaciones urbanísticas de ordenación general y pormenorizada está contenidas en el propio Plan General de Madrid de 1997 dado que se trata de suelo urbano consolidado, en concreto la Norma Zonal 1 grado 3º nivel C) entre otros por determinación de los artículos 41 apartado 2 y 64 apartado 1 de la Ley 9/2001 de 17 de julio de Suelo de Madrid.

III.- Conclusión. -

Las notas simples informativas expedidas por Registro de la Propiedad y los documentos del Catastro inmobiliario que no sean certificaciones estrictu sensu, conforme el artículo 317 y 319. 1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil no son documentos públicos que hagan prueba plena en el curso del procedimiento administrativo de otorgamiento de licencias urbanísticas u otros títulos urbanísticos, pero si tienen efectos probatorios en cuanto *documentos administrativos* con los efectos que señala para estos el artículo 319. 2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, normas a las que se remite el artículo 77.1 de la Ley de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y por lo mismo *se debe tener por ciertos los hechos, actos o estados de cosas que consten en los referidos documentos a los efectos de la resolución administrativa que se dicte, salvo que otros medios de prueba desvirtúen la certeza de lo documentado.*