

del cumplimiento de dicha normativa al tramitar las correspondientes licencias...”. Y el segundo, tras referirse a mínimos de parcelas y de metros cuadrados por unidad de alojamiento en función de su tipo y categoría, dispone: “... el cumplimiento de los requisitos a que se refiere el presente artículo será objeto de comprobación (...) por los Ayuntamientos al tramitar, en su caso, las correspondientes licencias urbanísticas...”.

Por ello, una licencia urbanística no declara que la actuación a la que se refiere sea legal en todos los sentidos, esta licencia debe entenderse otorgada sin perjuicio de otras muchas normas del ordenamiento jurídico, entre ellas, están las normas de Derecho registral, hipotecario o inmobiliario. El hecho de que se haya otorgado una licencia urbanística para un determinado acto, no significa que la licencia constituya un título administrativo directamente inscribible en el Registro de la Propiedad. El acto autorizado deberá cumplir con la legislación hipotecaria para poder ser inscrito. Por ello, existen dudas bastantes razonables para creer que la LISTA se extralimita en sus competencias cuando en su Disposición adicional novena, que recibe la denominación «licencia o declaración responsable para escrituras públicas y asientos registrales», establece una serie de requisitos para la autorización de escrituras públicas de declaraciones de obras nuevas y su inscripción en el Registro de la Propiedad. De acuerdo con el art. 149.1, regla 8ª CE, el Estado tiene competencia exclusiva sobre la «ordenación de los registros e instrumentos públicos».

Afortunadamente, la LISTA básicamente se limita a reproducir un precepto estatal, en concreto, el art. 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana. El único punto problemático y diferencial entre ambos preceptos, a juicio de parte de la doctrina, sería que la norma andaluza exige la constancia de las coordenadas de la edificación en las declaraciones de obras nuevas en construcción y en la norma estatal, según el criterio mantenido por la DGSJFP, en interpretación del art. 28 Ley Suelo y Rehabilitación Urbana, no será necesario hacer constar dichas coordenadas en el momento de declarar la obra nueva en construcción sino en el momento de inscribir el acta por el que se declare su finalización.

DECLARACIONES RESPONSABLES Y COMUNICACIONES

Toda comunicación o declaración responsable incorpora implícita o explícitamente una manifestación sobre la legalidad de la actuación comunicada o declarada. De esta forma, bastará la producción de un acto jurídico privado, sea la declaración responsable, sea la comunicación, para que una actividad o servicio pueda llevarse a cabo, sin perjuicio de los controles posteriores por parte de la Administración competente. Y al igual que ocurría para las licencias, no se trata de que el declarante afirme que cumple todo el ordenamiento jurídico sino sólo una parte de él; y ese acotamiento no sólo delimita el contenido de su manifestación y los documentos acreditativos que ha de tener (y eventualmente adjuntar) sino también el subsiguiente control administrativo y las potestades de reacción de la Administración para restablecer la legalidad y sancionar.

Señala el art. 138 LISTA aquellos actos sujetos a declaración responsable: la realización de obras de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no requieran proyecto de acuerdo con la legislación vigente; las obras en edificaciones o instalaciones existentes que no alteren los parámetros de ocupación, altura, o número de viviendas; la ocupación o utilización de las edificaciones o instalaciones amparadas en licencia previa o declaración responsable de obras; los cambios de uso en edificaciones,... Contenido prácticamente idéntico al establecido en el art. 169 bis LOUA, incorporado por el Decreto-ley 2/2020.

La razón de ser para que el control administrativo sobre las mismas pueda hacerse a posteriori es que estas actuaciones se realiza sobre edificaciones ya existentes, elemento que de partida que, en principio, se ajusta a las determinaciones del plan y ha sido objeto de control por la administración. En la práctica registral, existen gran cantidad de ocasiones en las que nos encontramos y encontraremos con estas declaraciones responsables. Así, por ejemplo, en los cambios de uso, las declaraciones responsables que sustituyen a las licencias de ocupación en las declaraciones de obra nueva sujetas bajo su ámbito,... ¿Hasta donde alcanza la calificación registral de la declaración responsable?

- La efectiva presentación de la declaración en el Ayuntamiento, acreditación que exigirá que en la misma