

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 1141** *Resolución de 15 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valladolid, don Eduardo Jiménez García, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 5, de dicha capital, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valladolid don Eduardo Jiménez García contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha capital (Registro número 5), doña María José Triana Álvarez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario Valladolid don Eduardo Jiménez García, el día 28 de noviembre de 2007, doña Almudena A.A. formalizó la declaración de obra nueva construida de una vivienda unifamiliar de su propiedad. En dicha escritura se expresa que la vivienda se destina a uso propio de la otorgante y que ésta ha recibido del arquitecto también compareciente, que afirma haberle entregado, la documentación integrante del libro del edificio, por lo que dicho libro está en su poder como usuaria final de la edificación.

II

Presentado dicho título el 10 de diciembre de 2007 en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid el 10 de diciembre de 2007, bajo asiento 1160 del Diario 60, y mediante reingreso el 23 de enero de 2008, fue calificado negativamente el 7 de febrero de 2008 según nota con el contenido que a continuación se transcribe en lo que interesa en este expediente:

«Registro de la Propiedad de Valladolid número cinco.

Presentada en este Registro el día 10 de diciembre del 2007, con el número de entrada 7.888 y bajo el asiento 1160 del Diario 60, copia de la escritura autorizada el día 28 de noviembre del 2007, por el Notario de Valladolid Don Eduardo Jiménez García, número 2.400 de protocolo, retirado por el presentante y reportado a esta oficina con fecha 23 de enero del 2008, el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro, resuelve no practicar la operación solicitada, por observarse los siguientes defectos:

Hechos:

En virtud del precedente documento se procede por parte de Doña Almudena A... A... a declarar sobre la finca descrita en el exponen 1, la obra nueva terminada que se describe en el exponen II.

Se incorpora a la escritura fotocopia de la Notificación de la Resolución número 262-U de fecha 2 de noviembre del 2005, por la que se resuelve conceder la licencia de Urbanización y construcción simultánea, para la edificación de una vivienda unifamiliar en la parcela catastral 8437302, con frente a la C/ La Higuera, a favor de Doña Almudena A... A..., acorde al proyecto técnico elaborado por Don Emilio G... A..., con visado del colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León de 2/06/05, al anexo de urbanización, al compromiso

de cumplimiento de la NBE-CPI-96, con visado del colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León de 13/10/05.

Comparece al otorgamiento de la escritura Don Emilio G... A..., arquitecto colegiado número 1.847 del Colegio Oficial de Arquitectos de Castilla y León-Este, manifestando que la obra se ha ejecutado y terminado según proyecto redactado por él, y que la descripción de la misma que se ha recogido en la escritura coincide enteramente con dicho proyecto y con lo aprobado por la licencia municipal incorporada.

Manifiesta Doña Almudena Aguado Arroyo, que ha recibido del arquitecto compareciente, que afirma haberle entregado, la documentación integrante del libro del edificio, de tal manera, que dicho libro ya está en su poder en cuanto a que usaria final de la edificación, por lo que está cumplido lo que en relación con dicho documento establece la Ley de Ordenación de la Edificación.

E, igualmente manifiesta la declarante que el destino de la edificación declarada es para su uso personal, por lo que tiene el carácter de autopromoción a los efectos de presentación del seguro.

Fundamentos de Derecho:

Conforme al artículo 19 de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo:

“1) Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo.

Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a los usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

2) Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior.”

Conforme al artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación:

“Una vez finalizada la obra, el proyecto, con la incorporación, en su caso, de las modificaciones debidamente aprobadas, será facilitado al promotor por el director de obra para la formalización de los correspondientes trámites administrativos.

A dicha documentación se adjuntará, al menos, el acta de recepción, la relación identificativa de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación, así como la relativa a las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, de conformidad con la normativa que le sea de aplicación.

Toda la documentación a que hacen referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio.”

La Resolución Circular de la D.G.R.N. de 26 de Julio de 2007, establece que a los efectos del párrafo tercero del artículo 7 de la L.O.E., el promotor deberá depositar ante cualquier Notario un ejemplar del Libro del Edificio acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, acreditativo de que ese es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al Promotor.

Dicho depósito deberá ser objeto de la correspondiente acta de depósito -artículos 216 y siguientes del Reglamento Notarial-; y el Notario deberá hacer constar la existencia del Libro del Edificio y su disponibilidad para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad con lo dispuesto en el indicado párrafo tercero del artículo 7 de la L.O.E.

Como vemos y a diferencia con lo que ocurre con el Seguro Decenal, -Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre- en relación con el Libro del Edificio, no se establece ninguna excepción para el hecho de ser autopromotor de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

El artículo 97 de la Ley 5/1999 de 8 de Abril de Urbanismo de Castilla y León, establece como actos sujetos a licencia, entre otros:

- a) Construcciones e instalaciones de todas clases de nueva planta.
- b) Ampliación de construcciones e instalaciones de todas clases.
- c) Demolición de construcciones e instalaciones, salvo en caso de ruina inminente.
- d) Modificación, rehabilitación o reforma de construcciones e instalaciones.
- e) Primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

La exigencia del Libro del Edificio es exigible en relación con las escrituras que se otorguen a partir de la entrada en vigor de la Ley del Suelo 8/2007 de 28 de Mayo (1/7/07), y en relación con las edificaciones a las que les es aplicable la Ley 38/1999 de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación (B.O.E. de 6 de Noviembre de 1999), es decir, según la disposición transitoria primera de la L.O.E.: "A las obras de nueva construcción y a obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor", la cual se produjo según la Disposición Final Cuarta a los seis meses de su publicación en el B.O.E.

La licencia de primera ocupación es exigible a todo tipo de edificaciones, cuya obra nueva se declare en escrituras otorgadas a partir de la entrada en vigor de la Ley de Suelo 8/2007 de 28 de Mayo (1 de Julio de 2007), y a todas las edificaciones terminadas como mínimo desde 1976, hasta nuestros días, pues tanto la Ley estatal de Suelo de 1976, como las Leyes estatales de 1990 y 1992, como la Ley de Urbanismo de Castilla y León, han exigido o exigen licencia de primera ocupación de las edificaciones.

Calificación:

No se acredita la obtención de la licencia de primera ocupación.

No se acredita el depósito del libro del edificio en los términos que resultan de la Resolución Circular de la D.G.R.N. de 26 de julio del 2007.

Recursos: Contra esta calificación...

Valladolid, siete de febrero del año dos mil ocho.-El Registrador. Fdo. María José Triana Álvarez.»

III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante y a la presentante el 11 de febrero de 2008, por correo certificado con acuse de recibo.

El 6 de marzo de 2008 causó entrada en el Registro de la Propiedad número 5 de Valladolid escrito del Notario autorizante de la escritura calificada, Sr. Jiménez García, por el que interpuso recurso contra la calificación, con base en los siguientes razonamientos:

A) En cuanto a la necesidad de acreditar la licencia de primera ocupación:

Descomponiendo adecuadamente la norma del artículo 19.1 de la Ley de Suelo, hay que distinguir tres requisitos:

1. Para autorizar escrituras de (...) declaración de obra nueva terminada, (los notarios) exigirán, (...) la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto.

2. Para autorizar escrituras de (...) declaración de obra nueva terminada, (los notarios) exigirán, (...), la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

3. Para autorizar escrituras de (...) declaración de obra nueva terminada, (los notarios) exigirán, (...) el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Los requisitos 1 y 2, no plantean duda, ya que venían exigiéndose antes de la entrada en vigor de la Ley de Suelo. En particular, el requisito 2 remite a la Ley de Ordenación de la Edificación, que lleva años en vigor, y en la que no se establece la obligación de contar con licencia de primera ocupación para la entrega de una edificación a sus usuarios.

El requisito 3 es el único novedoso, y por ello, y dado que la Registradora afirma que la licencia de primera ocupación «es exigible a todo tipo de edificaciones cuya obra nueva se declare en escrituras otorgadas a partir de la entrada en vigor de la Ley de Suelo», es el que justifica, según ella, el que desde la entrada en vigor de la Ley de Suelo, sea obligatorio, para autorizar y para inscribir actas de final de obra, acreditar la licencia de primera ocupación.

Sin embargo, ese requisito 3 se remite a las autorizaciones que exija, para autorizar finales de obra, la «legislación de ordenación territorial y urbanística», y ésta legislación, con arreglo a la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997 es una competencia exclusiva de las Comunidades Autónomas, que resulta del art. 148.1.3 de la Constitución.

La remisión implica que, para autorizar las escrituras que pongan de manifiesto la terminación de una obra, el notario debe asegurarse de que se han cumplido los requisitos que la legislación urbanística de la Comunidad Autónoma exige para que tal escritura pueda ser autorizada.

En consecuencia, hay que buscar qué requisitos impone al Notario la legislación urbanística de Castilla y León para autorizar la escritura por medio de la que se declare la terminación de una obra.

Y la legislación en materia de ordenación territorial y urbanística de Castilla y León es la Ley 5/1999 de Urbanismo de Castilla y León, con su Decreto 22/2004, de desarrollo, ambas vigentes años antes de la entrada en vigor de la Ley de Suelo.

En tales Ley y Reglamento no se impone al notario requisito específico alguno para autorizar una escritura que ponga de manifiesto la terminación de una obra.

Y, como la legislación en materias de urbanismo de la Comunidad no exige el cumplimiento de requisito particular alguno -y singularmente, la acreditación de la licencia de primera ocupación- desde la entrada en vigor de dicha Ley de Urbanismo de Castilla y León y su Reglamento, ni la Registradora de la Propiedad Cinco de Valladolid, ni ninguno otro de esta ciudad, ha exigido tal licencia para inscribir las finalizaciones de obra. Y si no lo pedían antes, la Legislación urbanística no ha cambiado, y la Ley de Suelo se remite a la legislación urbanística en cuanto a la posible exigencia de la acreditación de la licencia de primera ocupación para autorizar las escrituras que pongan de manifiesto la finalización de las obras, no existe justificación legal alguna para la exigencia de la Señora Registradora.

Y no tiene justificación su exigencia porque carece por completo de amparo en la legislación como, por cierto, han puesto de manifiesto los órganos administrativos que se han ocupado de delimitar las consecuencias prácticas de la Ley del Suelo:

- a) En el ámbito de la legislación estatal.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en la Resolución-Circular de 26 de julio de 2007 que la Registradora cita, delimita, en el ámbito de la legislación estatal, «los requisitos que a partir de a entrada en vigor de la recientemente aprobada Ley 8/2007, de 28 de Mayo, de Suelo, van a exigir Notarios y Registradores de la Propiedad a la hora de autorizar e inscribir, respectivamente, las declaraciones de obra nueva, tanto en construcción, como -en especial- en las terminadas.», señalando que:

«Respecto de la nueva Ley 8/2007, la única novedad reseñable respecto del régimen del Real Decreto 1093/1997, es que se exige en la declaración de obras nuevas terminadas (lógicamente también en las actas de finalización de obras) que se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

Esto significa que no se autorizarán por los Notarios ... escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obras de edificaciones sujetas a la Ley... de Ordenación de la Edificación... sin que se les acrediten tanto el seguro decenal... como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el libro del edificio.»

Es decir, que esta Dirección General, al delimitar las consecuencias que la Ley de Suelo implica en la actuación de los notarios nada dice en absoluto de que para autorizar instrumentos que pongan de manifiesto el final de una obra sea preciso acreditar la licencia de primera ocupación.

b) En el ámbito de la legislación de Castilla y León.

La Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, organismo que tiene encomendadas las tareas normativas y de supervisión en materia de Urbanismo y Ordenación del Territorio en la Comunidad, dictó, con motivo de la entrada en vigor de la Ley de Suelo, una Orden por medio de la que aprobó la «Instrucción Técnica Urbanística 1/2007, para la aplicación en la Comunidad Autónoma de Castilla y León de la Ley de Suelo» (Orden FOM/1083/2007, de 12 de junio, publicada en el Boletín Oficial de Castilla y León de 18 de junio de 2007), de la que se acompaña el texto a este recurso, y que tiene por objeto, literalmente transcrito:

«armonizar la interpretación de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León (...) y del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero (en adelante RUCyL) con lo dispuesto en la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo».

En esta Instrucción, que contiene la interpretación de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, a la vista de la Ley de Suelo, por el órgano administrativo al que compete la aplicación y desarrollo de aquélla, nada se dice acerca de que, de resultados de la Ley de Suelo, el derecho urbanístico de Castilla y León exija la licencia de primera ocupación como requisito para la autorización de instrumentos en los que se ponga de manifiesto un final de obra.

En definitiva, los organismos administrativos que, con carácter general, interpretan la Ley de Suelo, en cuanto a sus exigencias, nada dicen de que sea precisa la licencia de primera ocupación para autorizar escrituras que pongan de manifiesto el final de obra.

No hay, pues, amparo legal en la exigencia de la señora Registradora.

B) En cuanto a la necesidad de depositar el libro del edificio.

La Dirección General de los Registros y del Notariado, en su citada Resolución-Circular de 26 de julio de 2007 que la Registradora cita, señala que:

«... no se autorizarán por los Notarios... escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obras de edificaciones sujetas a la Ley... de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE)... sin que se les acrediten tanto el seguro decenal... como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el libro del edificio... A los efectos del párrafo tercero del artículo 7 de la LOE, el Promotor deberá depositar ante cualquier notario un ejemplar del Libro del Edificio, acompañado de la certificación del arquitecto director de la obra, acreditativo de que ése es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al promotor...».

El artículo 7, párrafo tercero de la Ley de Ordenación de la Edificación, dice que «Toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el Libro del Edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio».

La lectura íntegra del referido artículo 7 permite apreciar que la elaboración del Libro del Edificio es obligación del Promotor, que emplea para ello documentación que ha de obrar en su poder, junto con otra aportada por los técnicos, y que también es deber del Promotor entregar ese libro a los «usuarios finales del edificio».

La Resolución Circular de 26 de julio de 2007 se dictó dando respuesta a una consulta de la Asociación de Promotores Constructores de España, es decir, a una organización profesional de empresarios de la promoción inmobiliaria. Responde, por tanto, a la inquietud de promotores profesionales acerca de cómo dar cumplimiento a la exigencia de entregar el libro del edificio a los usuarios finales de los inmuebles promovidos por ellos en el ejercicio de su actividad profesional.

Ciertamente, si la Dirección General entiende que con arreglo a la Ley de Suelo es imprescindible acreditar documentalmente la entrega del libro del edificio a sus usuarios finales, como requisito para la autorización del instrumento que ponga de manifiesto el final de obra, se plantea un problema práctico complejo, particularmente en las promociones de muchas viviendas, en las que hay muchos «usuarios finales». En efecto, en estos casos, o bien se hace entrega del libro a los compradores antes de otorgar el instrumento que declare acabada la obra, y una vez inscrita tal terminación se escrituran las ventas como obra terminada (con el problema añadido de que todos los elementos deben estar vendidos, porque si alguno aun no lo está no hay «usuario final» que pueda hacerse cargo del libro, y entonces no puede hacerse el acta acreditativa de entrega del libro a todos los usuarios finales), o se establece un procedimiento de entrega ficta del libro del edificio a sus usuarios.

La Dirección General, respondiendo a la inquietud de los promotores profesionales crea una figura que, a efectos de la autorización de escrituras en las que se declare acabada una obra, opera como verdadera «entrega ficta» del libro del edificio a los usuarios finales del mismo, suficiente para dejar cumplida la exigencia legal, y que consiste en el depósito del libro, ha de entenderse que a disposición de los usuarios finales del edificio, de manera que éstos podrán, si el promotor no se lo da físicamente, solicitarlo del notario, y no podrán verse defraudados en su derecho a disponer de él.

Ahora bien, este mecanismo ha de ser entendido en su finalidad, que no es la de convertirse en «el» procedimiento único y exclusivo de entrega del libro del edificio a los usuarios finales del edificio (pues no es, en realidad, tal entrega, sino su sustitutivo), sino en un medio alternativo, que permite tener por cumplida la obligación de entrega del libro a los usuarios finales del edificio, sin que ésta realmente se haya producido, y a los solos efectos de la autorización del final de obra.

En tal sentido se manifiesta taxativamente la Secretaría de Estado de Justicia en la Resolución de 13 de febrero de 2008 que resuelve el recurso interpuesto por una Asociación de Registradores contra la Resolución-Circular de 26 de julio de 2007 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, cuando afirma que: «En todo caso, debe quedar palmariamente claro que la Resolución-Circular no impide al promotor que actúe de otro modo, es decir, que no le obliga indefectiblemente a hacer tal depósito».

Y es lógico que no le obligue, no solo porque la Dirección General carece de capacidad normativa, como indica la Secretaría de Estado, sino porque la Dirección General no está intentando en ningún momento establecer una regla de universal aplicación, sino de resolver un problema práctico por medio de una ficción legal, para el caso en el que el problema exista.

En el presente caso, el problema no se da, porque la usuaria final del edificio es la promotora del mismo, y dicha usuaria ya reconoce expresamente, en cuanto que tal, que tiene el libro del edificio en su poder, y que por tanto ha quedado cumplido lo que manda el artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

Y no siendo obligatorio el depósito, como reconoce la Secretaría de Estado, ni viniendo impuesto por la Resolución-Circular, cuya finalidad ha quedado explicada y no se dictó pensando en el caso presente, si se ha cumplido lo mandado por la Ley, que es la entrega del libro del edificio a su usuario final, y como éste reconoce palmariamente en la escritura, no se le puede imponer nada más, por lo que debe considerarse adecuadamente declarada la terminación de la obra y procederse a su inscripción.

IV

Mediante escrito con fecha de 12 de marzo de 2008, la Registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 17 del mismo mes).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; artículos 6, apartado c), 7, 8, 9 y 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (actuales artículos 6, apartado «d», 7, 8 y 9 20 del texto refundido de dicha Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio); artículos 7.1, 17.1, 18.1, 31.1 y 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007.

1. En el supuesto del presente recurso la Registradora rechaza la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva finalizada de una vivienda unifamiliar, en la que se expresa que se destina a uso propio de la otorgante y que ésta ha recibido del arquitecto también compareciente, que afirma haberle entregado, la documentación integrante del libro del edificio.

Los motivos de la calificación negativa consisten en que no se acredita el depósito del Libro del edificio, al que se refiere el artículo 7 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, ni el otorgamiento de la licencia de primera ocupación (artículo 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León); exigencias que, a juicio de la funcionaria calificadoras, resultan de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo.

A juicio del Notario recurrente, no procede exigir que se acredite el depósito del Libro del Edificio al propietario porque la declarante de la obra nueva finalizada es a la vez promotora de la edificación y usuaria final de la misma, reconociendo que ya lo tiene en su poder, sin que pueda considerarse el depósito de dicho documento como el procedimiento único y exclusivo de entrega del mismo a los usuarios finales del edificio. Y respecto de la licencia de primera ocupación, considera que la legislación urbanística -sea estatal o castellanoleonesa- no impone, para la autorización de escrituras que pongan de manifiesto el final de obra, que se acredite la obtención de dicha licencia.

2. La delimitación legal del contenido del derecho de propiedad en razón de su función social -artículo 33.2 de la Constitución- (otro tanto cabe decir de los demás derechos que habilitan para construir y apropiarse, aunque sea temporalmente, lo construido), afecta especialmente al suelo urbano o urbanizable y se traduce en que el ejercicio de las facultades urbanísticas, y en especial la de edificación, así como el deber relacionado con ésta como consecuencia del uso de suelo urbanizado edificable, están vinculados al cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento (cfr. artículos 6, apartado «c», 7, 8 y 9 de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; y artículos 7.1, 17.1, 18.1 y 31.1 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León).

Como medida de control de la legalidad urbanística, el artículo 19.1 de la Ley estatal de Suelo (artículo 20.1 del texto refundido hoy ya vigente) impone a los notarios determinadas obligaciones de comprobación del cumplimiento de requisitos y deberes urbanísticos por los interesados. Así, por lo que interesa a efectos de este expediente, dicha norma prescribe que, para autorizar una escritura de declaración de obra nueva terminada, los notarios exigirán -además de la certificación expedida por técnico competente a que se refiere tal disposición- «la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones

administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística». Por lo demás, conforme al apartado 2 del mismo precepto legal, para inscribir las referidas escrituras los Registradores habrán de comprobar que tales requisitos se han cumplido; y, a tal efecto, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, deberán examinar si en la escritura de declaración de obra nueva terminada se ha cumplido por el Notario el deber de exigir al otorgante que acredite la documentación a que se refiere el citado artículo 19.1 de la Ley de Suelo y si tal documentación se ha incorporado o testimoniado en la escritura calificada.

En el presente caso, el Notario y la Registradora discrepan sobre la interpretación de dicha norma y otras con ella relacionada, por lo que atañe a los requisitos concretos que se expresan en la calificación impugnada.

3. Respecto del mencionado artículo 19.1 de la Ley de Suelo, este Centro Directivo ha tenido ocasión de pronunciarse en Resolución Circular de 26 de julio de 2007, según la cual la única novedad reseñable respecto del régimen anterior es que dicha Ley exige que en las escrituras de declaración de obras nuevas terminadas (y en las actas de fin de obras) se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y esta exigencia «... significa que no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación ... (en lo sucesivo LOE) sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la citada Ley, como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro Edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integraran el proyecto, la identificación de los agentes intervinientes, licencias, y demás requisitos exigidos por el citado artículo 7 de la ley 38/1999 y en su caso los demás requisitos exigidos por la legislación autonómica como integrantes del mismo». Y de la misma Resolución resulta que el Notario deberá hacer constar en la escritura la existencia del Libro del Edificio y la disponibilidad del promotor para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio, de conformidad con el párrafo tercero del artículo 7 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

En relación con tal extremo, en primer lugar debe entenderse que tales exigencias relativas al Libro del Edificio no son aplicables en el supuesto de autopromotor de una vivienda para uso propio.

En efecto, de la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (artículo 19.1 de la Ley estatal de Suelo; artículo 7 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación) se desprende que, en último término, no se pretende tutelar con dichas disposiciones legales el interés del promotor sino el de los ulteriores usuarios de la edificación y, precisamente por ello, carece de justificación imponer la exigencia de control debatida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: la contemplación de la entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma.

Además, ha de tenerse en cuenta que el objeto del Registro de la Propiedad es la publicidad de las situaciones jurídico reales, y la adquisición del derecho de propiedad sobre la obra nueva se produce por el hecho de haberla construido con cumplimiento de los deberes propios del régimen que corresponda, en los términos dispuestos por la legislación territorial y urbanística (artículo 7.2 de la Ley 8/2007, de Suelo), que no condiciona dicha patrimonialización al hecho de que el autopromotor acredite que disponga de Libro del Edificio; y, por ello, la norma cuya aplicación es objeto del presente debate -artículo 19.1 de la Ley de suelo- ha de ser entendida en sus justos términos, en el ámbito del control de la legalidad urbanística en lo atinente a los requisitos y condiciones establecidos para edificar, de modo que nada autoriza a realizar una interpretación extensiva de la que se desprendiera la necesidad de acreditar, en el momento de la autorización de la escritura de declaración de obra nueva otorgada por el autopromotor, el

cumplimiento de requisitos que, por atender a los intereses de terceros -ulteriores usuarios de la edificación-, sólo deban cumplirse cuando tales intereses entren en juego.

Para resolver la cuestión concreta que plantea la calificación impugnada debe advertirse, a mayor abundamiento, que la propia declarante autopromotora manifiesta que le ha sido entregado el Libro del Edificio, y así lo corrobora el arquitecto director de obra también compareciente al otorgamiento de la escritura calificada; y tales circunstancias en todo caso deberían reputarse suficientes para entender cumplidos los deberes impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios.

4. El mismo contenido de la Resolución Circular de 26 de julio de 2007 y las consideraciones expresadas en el anterior Fundamento de Derecho han de servir para resolver la cuestión relativa a la obtención de licencia de ocupación, que a juicio de la Registradora debería ser acreditado.

En efecto, ha de entenderse que, a los efectos de este expediente, la mencionada legislación reguladora de la edificación no impone la exigencia debatida como requisito para edificar -ni siquiera para la entrega de la edificación a los usuarios, sin perjuicio de las consecuencias que se derivarían de un eventual incumplimiento de las obligaciones de diversa índole que se imponen a los agentes de la edificación- (cfr. artículos 5, 9 y 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; y 97 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León). Y la referencia que el artículo 19.1 de la Ley de Suelo contiene a la acreditación documental «de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística», no puede entenderse sino como relativa a la licencia de edificación.

El hecho de que la licencia de ocupación tenga por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación, no significa que deba acreditarse en la escritura de declaración de obra nueva la obtención de aquella, pues la Ley de Suelo (párrafo segundo, i.i., del artículo 19.1), en términos similares a la Ley 6/1998, de 13 de abril, anteriormente vigente (cfr. art. 22), se limita a exigir que en dicho título se incorpore o testimonie la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto.

Además, no deben confundirse los requisitos exigidos -en su caso- para la venta de la vivienda, según la concreta normativa aplicable, con los que según la legislación reguladora de la edificación deban acreditarse al Notario para la autorización de la correspondiente escritura de declaración de obra nueva.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 15 de diciembre de 2008.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.