

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**1218** *Resolución de 19 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Valencia, don Fernando Olaizola Martínez, contra la negativa de la registradora de la propiedad nº 16 de Valencia, a inscribir un acta de finalización de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Valencia don Fernando Olaizola Martínez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valencia (Registro número 16) doña Alicia María de la Rúa Navarro, a inscribir un acta de finalización de obra nueva.

#### Hechos

##### I

Mediante acta autorizada por el Notario de Valencia don Fernando Olaizola Martínez, el día 4 de febrero de 2008, don José Luis M. P., en representación de la sociedad «Paral, S. A.», declaró la finalización de la construcción de un edificio con garajes, locales comerciales y viviendas. En dicha acta –y además de dejar constancia del cumplimiento de otros requisitos- se expresa que el declarante ha recibido del arquitecto, director de la obra, también compareciente, que afirma haberle entregado, la documentación integrante del Libro del Edificio, por lo que dicho libro está en su poder para su puesta a disposición de los usuarios finales.

##### II

El 4 de febrero de 2008 fue presentado telemáticamente dicho título en el Registro de la Propiedad número 16 de Valencia. El 10 de marzo de 2008 se aportó copia en soporte papel con acreditación del pago del impuesto y fue calificado negativamente el 3 de abril de 2008, según nota con el contenido que a continuación se transcribe en lo que interesa:

« ... la Registradora que suscribe... ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Se pretende la inscripción de un acta de fin de obra sin que se acredite la obtención de la Licencia Municipal de Ocupación, o bien acreditar, mediante la aportación de la solicitud de licencia, que dicha solicitud es de fecha anterior al dos de enero de dos mil cuatro.

#### Fundamentos de Derecho:

La nueva la Ley del Suelo, Ley 8/2007, de 28 de mayo, exige en su artículo 19, para la inscripción de la terminación de obra, 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 territorial y urbanística.

A los efectos que ahora nos interesan, licencia de ocupación, hay que acudir al art. 32 de la Ley 3/2004, de 30 de Junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana, que en su punto segundo dispone que «Para todas las edificaciones existentes, ya sea en su totalidad o en las partes susceptibles de uso individualizado, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características del edificio»;

ya que se trata de un requisito necesario para el uso de la edificación y por tanto necesario para su entrega a los usuarios, como igualmente deriva del Preámbulo de la citada ley valenciana de Ordenación de la Edificación, extremo que no se ha cumplido en el documento por la presente calificado.

No obstante, este requisito no sería necesario si las leyes que los prevén no fueran de aplicación al presente supuesto por haber sido solicitada la licencia con anterioridad a su entrada en vigor, debiendo acreditarse en tal caso este extremo.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, resuelvo suspender la inscripción por el siguiente motivo:

Falta la licencia de ocupación municipal, o, en su caso, acreditar que la licencia de obras se solicitó con anterioridad al 2 de enero de 2005.

Dicho defecto se considera subsanable.

Contra la presente nota...».

### III

La referida calificación fue notificada al Notario autorizante el 14 de abril de 2008; y mediante escrito de 6 de mayo de 2008, que causó entrada en el Registro el 12 de mayo, dicho Notario interpuso recurso contra dicha calificación en el que (aparte otras cuestiones relativas a una calificación anterior no impugnada en tiempo) argumenta lo siguiente:

1º.-La Registradora considera que entre «los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios» cuya acreditación deben exigir Notario y Registrador (artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo) se encuentra la referida licencia municipal de ocupación prevista en la legislación valenciana (artículo 32 de la Ley de la Generalidad Valenciana 3/2004 de 30 de junio, de ordenación y fomento de la calidad de la edificación).

A ello ha de objetarse, como ha señalado la doctrina más solvente, que la Ley 8/2007, de 28 de mayo, del Suelo se ha dictado en el ámbito de la competencia del Estado en materia civil y para regular la igualdad en las condiciones básicas del ejercicio de los derechos y el cumplimiento de los deberes constitucionales por razón de la vivienda (la Disposición final primera de la Ley reconoce que el artículo 19 tiene el carácter de competencia exclusiva reservada al Estado en materia de legislación civil conforme al artículo 149,1,8º de la Constitución); y que no puede por ello dicha Ley pretender dar carta de naturaleza civil a las obligaciones administrativas que, en ejercicio de sus propias competencias, y con distinto fundamento constitucional, puedan imponer las Comunidades autónomas; y, menos aún, que ello pueda dar lugar a una posible regulación autonómica, por vía indirecta, de los requisitos básicos de los instrumentos y registros públicos. Tal planteamiento resulta claramente contrario a su finalidad y fundamento constitucional: hay que presuponer que el Estado no ha querido desviarse de sus competencias en esta materia y, por tanto, los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación a que se refiere el citado artículo 19, son aquellos que derivan de la legislación estatal y tienen carácter civil.

Tales requisitos son el seguro decenal establecido en el artículo 19 de la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, y la existencia y disponibilidad del libro del edificio, en los términos del artículo 7 de dicha Ley. Así, la única diferencia entre el texto del artículo 22 de la Ley del Suelo 6/1998 y el nuevo artículo 19 de la Ley 8/2007, es que en el primero no había ninguna referencia a los «requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios», y ello porque los mismos fueron impuestos por la Ley 38/1999, que es de fecha posterior a aquella.

Este es el criterio seguido por la Dirección General de los Registros y del Notariado, en su Resolución-Circular de veintiséis de julio de 2007 (apartado sexto de la misma).

Pero es que, además, de la legislación autonómica aplicable no resulta que para la formalización de una declaración de obra nueva terminada o acta de final de obra sea necesaria la acreditación de la obtención de la dicha licencia de ocupación de la edificación finalizada. Han de tenerse en cuenta al respecto no sólo la citada Ley 3/2004 de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación de la Comunidad Valenciana, sino también la

Ley 8/2004 de 20 de octubre, de Vivienda de la Comunidad Valenciana. Y el único requisito expresamente previsto al respecto es el establecido en el artículo 6.2 párrafo tercero de la Ley 8/2004 de la Vivienda: conforme al mismo «en la escrituras de declaración de obra nueva terminada y constitución en régimen de propiedad horizontal de inmuebles destinados en todo o en parte a vivienda, y en las escrituras o actas declarativas de terminación de obras... se acreditará la constitución de las garantías a que refiere la legislación de ordenación de la edificación, por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de la construcción», es decir, el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la Ley 3/89, de 5 de noviembre. En cuanto a la licencia de ocupación, el artículo 34 de la Ley 3/2004 impone al promotor la mera obligación de «solicitarla al ayuntamiento». Y el artículo 16 de la Ley 8/2004 enumera determinados requisitos exigibles en «las compraventas de viviendas terminadas de nueva construcción o provenientes de rehabilitación integral del edificio», entre los que se cita en la letra «d) La licencia de ocupación, y en el supuesto de viviendas de nueva construcción o rehabilitadas, en primera transmisión, la cédula de calificación definitiva». Pero el propio artículo 16 establece claramente que «los anteriores requisitos señalados en los apartados a) y b) deberán acreditarse en la escritura pública de compraventa». Tales requisitos son exclusivamente el seguro decenal antes citado y el importe del préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación. Es decir, que ni tan siquiera en el momento de la formalización de la compraventa es necesaria la acreditación ante Notario y Registrador de la obtención de dicha licencia.

#### IV

Mediante escrito de 15 de mayo de 2008, la Registradora entonces titular del Registro de la Propiedad número 16 de Valencia, doña Fátima Azpitarte Santos, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el 20 de mayo de 2008.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 6, 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 del texto refundido de dicha Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio); artículos 21, 26, 31 y 32 de la Ley 3/2004 de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, de la Comunidad Valenciana; artículos 12, 19, 20, 21, 22 y 23 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; artículos 6, 12.1. e) y 16, apartados b) i.f. y d) de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana; 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; la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007 y las Resoluciones de 9 (2ª), 10 (1ª y 2ª), 12 (2ª), 13 y 15 (1ª y 2ª) de diciembre de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso la Registradora suspende la inscripción de un acta finalización de la construcción de determinado edificio, porque no se acredita la obtención de la licencia de ocupación; exigencia que, a juicio de la funcionaria calificadora, resultan de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y en el artículo 32 de la Ley 3/2004 de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, de la Comunidad Valenciana.

A juicio del Notario recurrente, la obtención de licencia de ocupación no es un requisito que deba ser justificado documentalmente para la inscripción de una declaración final de obra en el ámbito de la Comunidad Valenciana.

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; artículos 6, apartado «d», 7, 8 y 9 del texto refundido de la misma Ley; artículos 12, 19, 20, 21, 22 y 23 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana).

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 se refiere a la acreditación de la obtención de la licencia de ocupación.

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».

El propio contenido de dicha Resolución Circular ha de servir para resolver la cuestión relativa a la obtención de licencia de ocupación, que a juicio del Registrador debería ser acreditado.

Sobre tal extremo 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 26, 31 y 32 de la Ley 3/2004 de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, de la Comunidad Valenciana). 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 (artículo 32 de la citada Ley 3/2004), no significa que deba acreditarse en la escritura de declaración de obra nueva -o en el acta de finalización de la misma- la obtención de aquélla, 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.

Si se tiene en cuenta: a) 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 (cfr. artículo 7.2 de la Ley 8/2007, de Suelo), que no condiciona dicha patrimonialización al hecho de que el promotor acredite la obtención de licencia de ocupación; y b) que la norma cuestionada no tiene como finalidad directa la protección de los consumidores sino el control de la legalidad urbanística en lo atinente a los requisitos y condiciones establecidos para edificar; debe concluirse que nada autoriza a realizar una interpretación extensiva del artículo 19.1 de la Ley de Suelo 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 promotor -o en el acta de fin de obra-, el cumplimiento de requisitos que únicamente se imponen para la venta de las viviendas según la normativa concreta aplicable en el presente caso -cfr. los artículos 6, 12.1.e), y 16, apartados b) i.f. y d), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, de los que, a mayor abundamiento, resulta que la licencia de ocupación ni siquiera se incluye expresamente entre los requisitos o documentos que deben acreditarse en la escritura de compraventa-.

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, 19 de diciembre de 2008.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.