

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2348 *Resolución de 12 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Salamanca, don Carlos Higuera Serrano, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 2 de León, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Salamanca don Carlos Higuera Serrano contra la negativa del Registrador de la Propiedad de León (Registro número 2), don Eugenio Rodríguez Cepeda, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos**I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Salamanca don Carlos Higuera Serrano el día 14 de mayo de 2008, don Gonzalo G. B. y don Juan José G. B., en representación de las sociedades «Distribución de Alimentación Salmantina, S.L.» y «Frioelaborados, S.L.», respectivamente, declararon que la primera sociedad ha realizado una edificación compuesta de nave industrial y oficinas, cuya construcción ha sido gestionada por la segunda de las citadas sociedades. En dicha escritura –y además de dejar constancia del cumplimiento de otros requisitos– se expresa que la sociedad promotora tiene en su poder el proyecto de obra, la licencia y la documentación integrante del Libro del Edificio, y se han cumplido los requisitos documentales exigidos por la legislación de la edificación, para su entrega a los usuarios, conforme al artículo 19 de la Ley de Suelo.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad número 2 de León el 14 de mayo de 2008, fue calificado negativamente el día 18 de julio de 2008 según nota con el contenido que a continuación se transcribe en lo que interesa en este expediente:

«Registro de la Propiedad de León número 2.
N.º Entrada: 6496.
N.º Protocolo: 810/2008.

Escritura de declaración de obra nueva terminada autorizada el 14/05/2008 por el Notario de Salamanca don Carlos Higuera Serrano, numero 810/08 de protocolo, presentada con el asiento 1054 del Diario 68, de fecha 14/05/2008.

Hechos

1. Presentado telemáticamente el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento y bajo el asiento del Diario que igualmente se indica, fue suspendida la calificación conforme al artículo 255 de la Ley Hipotecaria.
2. Con fecha 10 de julio de 2008 se aportó copia autorizada en formato papel en la que consta diligencia de julio de 2008 en la oficina liquidadora competente, junto con carta de pago modelo 600.
3. El 18 de julio de 2008, el presentante retiró la escritura pero en pocos minutos la volvió a presentar en Registro. No existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo.

Fundamentos de Derecho

Único.—El artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo –vigente al tiempo del otorgamiento de la escritura– exige para la inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva terminada «el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística». Previendo el artículo 97.1.e de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León, la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones, es exigible que se acredite su obtención de forma expresa o por silencio positivo.

En virtud de lo cual, he decidido SUSPENDER la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no acreditarse la licencia de primera ocupación del edificio cuya obra nueva se declara concluida.

Contra esta calificación se puede interponer, en el plazo de... recurso...

León, 18 de julio de 2008. El Registrador. Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda».

III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante telemáticamente el mismo día 18 de julio de 2008. Y el día 5 de agosto de 2008 causó entrada en el Registro de la Propiedad número 2 de León escrito del Notario autorizante de la escritura calificada, Sr. Higuera Serrano, por el que interpuso recurso contra la calificación, con base en los siguientes razonamientos:

Primero.—Sobre la nota de calificación.

1. Incurre materialmente en ausencia de motivación la decisión de suspender la inscripción solicitada, utilizando como único fundamento de derecho la mera transcripción de parte de un precepto legal (art. 19 de la ley 8/2007, en adelante LS) y la mera referencia a otro (art. 97, 1.e, de la Ley de Urbanismo de Castilla y León, en adelante LU de CyL) sin establecer expresamente conexión lógica o argumental alguna entre lo escogido por el Registrador de este el último precepto y el primeramente citado, ni resultar visible dicha conexión de la lectura de ambos preceptos.

2. El art. 19 de la ley 8/2007 lo que en realidad exige para practicar la inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva es que los registradores comprueben la reseña en dichas escrituras de la aportación y el testimonio de las pertinentes acreditaciones documentales.

3. La calificación del Registrador es un acto de mero voluntarismo, al no fundamentar en forma visible su decisión. No obstante, se solicita que se entre en el fondo del asunto.

Segundo.—Art. 97.1 de la LU de CyL.—Innecesariedad de acreditación de la licencia de primera ocupación en escrituras de declaración de obra nueva terminada en la legislación de ordenación territorial y urbanística de CyL.

1. Aunque, al tratarse de una escritura otorgada en Castilla y León, de un edificio construido en dicha comunidad autónoma, es la legislación territorial y urbanística de dicha Comunidad la aplicable (Art. 97.1 de la LU de CyL). Pero se está en absoluto desacuerdo en la pretensión de que, entre todo el elenco de licencias que en dicho precepto se recogen, al acto de edificar se le acumulen a la preceptiva licencia de obra («que requiera la obra») otras licencias urbanísticas de distinta naturaleza que corresponden a otros actos de uso de suelo que nada tienen que ver con la construcción de edificios de nueva planta o modificación de su estructura.]

2. El art. 288 del Reglamento de Urbanismo de CyL (en adelante RUR de CyL), clasifica los actos sujetos a licencia urbanística en tres grupos: actos constructivos, actos no constructivos y otros. Entre los primeros, obviamente, recoge la licencia de obra de construcciones de nueva planta; y entre los actos sujetos a licencia urbanística no

constructivos recoge en el n.º 3.º la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones.

Como expresa el RUR en su Exposición de Motivos, en CyL la relación entre la Ley y el Reglamento se resuelve en favor de un texto reglamentario «omnicomprensivo y sistemático que evita la necesidad de consultar la ley», naciendo «el Reglamento con una voluntad de constituirse en el texto normativo de referencia», estructurado en igual número y contenido de títulos, de los cuales son directo desarrollo (Apartado II de la Exposición de Motivos).

No hay duda por tanto de que en la legislación de ordenación territorial y urbanística de Castilla y León la licencia de primera utilización u ocupación se corresponde con un acto de uso del suelo o de la edificación de naturaleza no constructiva que nada tiene que ver con el inicio, desarrollo y terminación de obras nuevas, y consecuentemente inexigible en las escrituras de declaración de obra nueva terminada, al tratarse de una licencia que no viene requerida por la obra objeto de declaración.

3. Por otra parte, en materia de actos sujetos a licencia urbanística, como dice el art. 288 RUR de CyL, los actos que incluye están sujetos a licencia previa. Expresa el art. 287 del RUR que «mediante la licencia urbanística el Ayuntamiento realiza un control preventivo sobre los actos de uso del suelo para verificar su conformidad con la normativa urbanística».

La licencia de primera ocupación o utilización es una licencia que presupone en CyL una construcción o instalación ya terminada o ejecutada previamente (cfr. art. 312 RUR). El art. 293.2.d) del RUR, al regular el procedimiento para otorgar las licencias urbanísticas, establece que a la solicitud de la licencia de primera ocupación o utilización debe acompañarse el certificado acreditativo de la finalización de las obras suscrito por técnico competente y la conformidad de las obras ejecutadas con el proyecto autorizado por la licencia de obras correspondiente.

No se exige en CyL esta licencia de primera ocupación con carácter previo al inicio, durante ni al finalizar el proceso edificatorio. El art. 302 del RUR se limita a exigir la previa acreditación de la licencia de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones exclusivamente para que las empresas de suministros de determinados servicios puedan contratar definitivamente sus servicios.

Incluso en los supuestos en que se exige, además de la licencia urbanística, otra intervención administrativa, como la licencia ambiental, la normativa de CyL impone una resolución administrativa única, aunque se tramiten como piezas separadas cada intervención administrativa (art. 297 del RUR). Así sucede en el supuesto objeto de la escritura calificada, que comprende en resolución única la licencia ambiental y la de obra nueva.

4. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia para que el acto (urbanístico) en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija licencia para poder realizar legalmente el mismo (Res. 22 de Abril de 2005, entre muchas otras).

El legislador estatal sólo exige la aportación y testimonio de la licencia o autorización «que requiera la obra», y el legislador autonómico, en CyL, para el acto edificatorio no exige más licencia que la licencia de obra y edificación, y por supuesto con carácter previo a la realización del acto sujeto a licencia.

Para otorgar la licencia de ocupación, en CyL se exige la previa finalización de la edificación que se pretende utilizar, que nada tiene que ver con la pretensión de otorgar una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Incluso en el art. 301,1 del RUR de CyL reconoce explícitamente la competencia estatal para determinar las licencias exigibles para la autorización e inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva, en consonancia con la doctrina de esta Dirección General.

5. En el ámbito del derecho civil, la naturaleza jurídica de la declaración de obra nueva ha evolucionado hasta estimarla como un negocio jurídico o un acto jurídico real, dirigido a configurar plenamente el objeto del derecho real de la edificación, en la que se

formaliza documental mente la ejecución de una obra ya construida, en construcción o en proyecto, y a esa realidad jurídica se refiere el artículo 19 LS y, por remisión de éste, las normativas urbanísticas autonómicas.

6. No hay fundamento legal alguno en la normativa urbanística de CyL para exigir la acreditación de la licencia de primera ocupación en las escrituras de declaración de obra nueva terminada ni con base al art. 97,1 de la LUR CyL, ni en el resto de la legislación de la ordenación territorial y urbanística de CyL. Es más, de dicho ordenamiento castellano y leonés lo que resulta implícita y explícitamente es precisamente todo lo contrario, dado el necesario carácter previo de las licencias urbanísticas respecto del acto sujeto a las mismas (287 y 288 del RUR), la diversa naturaleza y momentos en que se producen los actos sujetos a las licencias de obra y de ocupación, y la expresa caracterización de la licencia de ocupación como una licencia correspondiente a un acto no constructivo, que presupone una edificación previamente terminada.

Lo inadmisibles de la tesis del Registrador radica en que, pese a estar material y legalmente terminada una edificación conforme a la legalidad, habiéndose producido la incorporación de la edificación al patrimonio del titular del suelo por accesión –art. 350 del CC y art. 7,2 de la LS–, sin embargo, al parecer, no puede otorgar la escritura de declaración de obra nueva e incorporar dicho bien al tráfico jurídico inmobiliario (función social de la propiedad), negándose a su titular el acceso a la inscripción registral, aún estando amparado por el acto administrativo legitimador de todo su proceso de construcción (inicio, construcción y terminación de la obra). Esa suspensión del derecho constitucional al reconocimiento registral de su derecho a la propiedad y a la plena tutela efectiva de la misma viene determinada por la no concurrencia de una licencia urbanística, ajena de todo punto al proceso edificatorio, correspondiente a un acto posterior al mismo, que afecta a una circunstancia (aptitud de utilización o uso) que nada tiene que ver con el derecho de propiedad de un inmueble o la configuración legal de un nuevo objeto jurídico, sino con su utilización, con su posesión que, según el art. 5 de la Ley Hipotecaria, no es inscribible en el Registro de la Propiedad.

Tercero.–La decisión registral a la luz de la doctrina general de las licencias urbanísticas.

1. Hay acuerdo en la doctrina sobre que la licencia urbanística es un acto de autorización por el que la Administración remueve los obstáculos que se oponen al libre ejercicio de un derecho del que ya es titular el sujeto autorizado. Y como acto autorizatorio que es supone siempre un control previo a la realización del acto sujeto a licencia (art. 178 del TRLS de 1976).

Todos los actos relacionados con la edificación (bien su construcción, bien su uso o reforma) están sujetos a licencia, a diferentes licencias (parcelación, movimientos de tierras, obras de demolición, nueva planta, obras de rehabilitación o reforma, cambio de uso, instalación de cerramientos, colocación de vallas, carteles paneles y anuncios, primera utilización, etc.). El art. 178 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1976 (vigente) contiene la enumeración clásica de actos de edificación y uso del suelo sujetos a licencia previa, y distingue entre las obras de nuevas planta y la primera utilización de los edificios como actos diferentes sujetos a licencias diferentes.

No casa con lo anterior la pretensión de exigir para un mismo acto (realización de una obra nueva) diferentes licencias urbanísticas (obra y ocupación), pervirtiendo la naturaleza de una de ellas (licencia de ocupación) situándola, no como control previo para la legitimación de un acto (la pretendida ocupación o uso de un edificio terminado), sino como una especie de comprobación ex post de un acto ya consumado (la construcción). Dogmáticamente no se sostiene la pretensión de la exigencia de la licencia de primera ocupación en las escrituras de declaración de obra nueva terminada.

2. En la licencia de edificación, que es la licencia urbanística por antonomasia, es la edificación la actividad sujeta a licencia; en las licencias de uso, no se trata de legitimar la ejecución de una obra, sino legitimar el uso y las actividades consiguientes al uso, desplegando su eficacia legitimando el uso indefinidamente, y presuponen un edificio terminado.

La licencia de primera ocupación, en rigor, no es un segundo momento o acto de la licencia de obras, una comprobación a posteriori (puede haber licencia de primera ocupación donde no ha habido licencia de obras). La comprobación del cumplimiento de la licencia de obras se efectúa mediante los mecanismos de protección de la legalidad urbanística. En Castilla y León (CyL) ello se efectúa mediante la inspección urbanística (art. 337 RU), pudiendo requerirse al promotor que se ajuste a las condiciones establecidas en la licencia de obras (art. 342,2 y 344) y, en su caso, restaurar la legalidad, sin perjuicio de las sanciones que puedan imponerse si se han cometido infracciones urbanísticas.

La licencia de primera ocupación supone un acto autónomo, distinto del de que ampara la licencia de obras, que viene a legitimar el uso de un determinado edificio, y que para mayor evidencia el Reglamento de Urbanismo de CyL incluye la licencia de primera ocupación dentro del grupo de «actos no constructivos» sujetos a licencia, a diferencia de la licencia de obras, que es el paradigma de la correspondiente a los «actos constructivos».

En conclusión:

a) La configuración normativa de la licencia de primera ocupación queda fuera del proceso constructivo y, en consecuencia, no queda comprendida dentro de los requerimientos del art. 19 LS relativos a las autorizaciones administrativas que prevé la legislación de ordenación territorial y urbanística en materia constructiva, salvo que explícitamente así se prevea.

b) Tampoco sería exigible por la normativa reguladora de la edificación, salvo que explícitamente así lo prevea. En CyL no se dispone de una ley especial al respecto, estando la normativa de la edificación incluida en la normativa urbanística, en la que expresamente la licencia de primera ocupación sólo es condicionante de la contratación definitiva de determinados servicios.

Cuarto.—El otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística (art. 19 LS).

1. El párrafo segundo del 19, 1, LS está referido a los requisitos de la escritura de obra nueva terminada, y no a otras circunstancias que en él se puedan mencionar. Las autorizaciones son de la obra nueva («que requiere la obra»), no de la entrega de la obra a persona alguna, que es una circunstancia ajena a este concreto requisito del precepto y al concepto de obra nueva en sí.

2. De haberse pretendido la exigencia de la licencia de primera utilización u ocupación, dada su novedad, lo lógico es que así se hubiera expresado (tampoco lo hace la Exposición de Motivos de la ley, que ni tan siquiera se refiere a este precepto). Pero además, de entender que se exige la misma, sobraría la exigencia de la certificación del técnico, pues esta licencia de ocupación presupone la finalización de la edificación y su otorgamiento la aportación de esa certificación. Precisamente una certificación del técnico es parte de la documentación requerida para la obtención de la licencia de primera ocupación [art. 293, 2, d) del RUR]. Sería una redundancia.

Quinto.—La legislación reguladora de la edificación.

1. La Res. Circular de 26 de Julio de 2007 de esta Dirección General presupone claramente la tesis de la innecesariedad de la licencia de primera ocupación dentro de los requisitos exigidos por la legislación reguladora de la edificación, al señalar como «única novedad reseñable» que se acredite documentalmente el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a los usuarios, sosteniendo el Centro Directivo que dicha documentación no es otra que el Libro del Edificio.

2. La Ley de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE) es la que establece los requisitos básicos, técnicos y administrativos, del proceso de edificación (funcionales, de seguridad y de habitabilidad), desde el proyecto del edificio hasta que queda documentada y recepcionada la obra ejecutada y finalizada, resultando pieza esencial (junto a la

legislación civil y la de suelo) para poder precisar lo que es la declaración de una obra nueva, en todas sus vertientes y modalidades.

Si el estatuto del suelo se recoge en la Ley de suelo, que determina la aptitud del mismo para albergar edificaciones, y el derecho civil es el que determina, en buena parte, las consecuencias jurídicas de la incorporación de las edificaciones que se realicen, parece lógico que habrá que acudir a la legislación de la edificación para las determinaciones y cuestiones relativas a éstas. Por tanto el concepto jurídico sustantivo de obra nueva (singularmente la terminada), legalmente, habrá de tomarse de la ley de la edificación.

3. La ocupación es una situación del edificio ajena a la declaración de obra nueva terminada, pues nada tiene que ver con la conclusión de su construcción (aspecto material) ni su dominio —que ha operado ya por accesión y se ha patrimonializado (aspecto jurídico), sino con una determinada aptitud del edificio para una actividad o uso a desarrollar posteriormente en el edificio terminado, en unas determinadas condiciones de calidad y seguridad, exigibles y verificables en el momento que se efectúe o prevea su ocupación (bien en contemplación de una próxima transmisión con ese específico destino, bien cuando se inicie una ocupación efectiva de esa naturaleza).

4. En la LOE parece claro que el momento en que se consideran terminadas las obras de edificación para destinarla a su uso proyectado es la suscripción del acta de recepción o declaración de recepción, es decir, cuando terminan las operaciones materiales que corresponden al contratista. Este momento es de una gran trascendencia, pues es el desencadenante de muy importantes efectos jurídicos, a los que la nueva ley del suelo se suma ya que la realización efectiva de la construcción se toma por el art. 7.2 de la nueva LS como hecho determinante de la patrimonialización de lo edificado.

5. La licencia urbanística, como técnica de control, consiste en un control preventivo. No está previsto en la legislación urbanística acto administrativo alguno para verificar y declarar la finalización de la obra conforme a licencia (el seguimiento o vigilancia del cumplimiento de la licencia es una labor de inspección urbanística). Precisamente esa declaración de conformidad de la obra nueva realizada con la licencia se la encomienda la ley al técnico (la certificación técnica), que es quien certifica la finalización material de la edificación.

Cabe concluir, pese a la tautología, que la obra nueva queda terminada al terminarse materialmente conforme al proyecto aprobado y entregarse al promotor con la documentación de la obra ejecutada; y a esa situación y circunstancias ha de referirse la escritura de declaración de obra nueva, resultando ajena a la misma otras vicisitudes posteriores a ese momento, a cumplimentar, en su caso, con anterioridad a su entrega a los usuarios o adquirentes.

Ese interregno que media entre la finalización del edificio y su entrega al adquirente o usuario es ajeno y posterior a la escritura de obra nueva. Dicha situación naturalmente podrá (y deberá) ser controlable para proteger a los adquirentes o usuarios, pero dicho control se verificará, en su caso, con ocasión de la formalización de la entrega o transmisión del edificio o partes del mismo, aplicándose la normativa de la edificación posterior a la conclusión del proceso edificatorio, la normativa autonómica y la normativa de protección de los consumidores, que nada tiene que ver con la declaración de obra nueva terminada.

IV

Mediante escritos con fecha de 11 de agosto de 2008, el Registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 18 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; la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007; y las Resoluciones de 1 de marzo de 2006, 31 de enero de 2007, 21 de mayo y 9 (2ª), 10 (1ª y 2ª), 12 (2ª), 13, 15 (1ª y 2ª), 17 (1ª y 2ª), 18 (1ª y 2ª), 19 (1ª y 2ª), 20 y 22 (1ª y 2ª) de diciembre de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso el Registrador rechaza la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada de una edificación compuesta de nave industrial y oficinas porque, según expresa en la calificación impugnada, no se acredita que se haya obtenido licencia de primera ocupación; exigencia que, a su juicio, resulta de lo establecido en los artículos 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo y 97.1.e) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León.

A juicio del Notario recurrente, ninguna de las normas citadas en dicha calificación justifica la suspensión de la práctica del asiento porque la obtención de licencia de ocupación no es un requisito que deba ser justificado documentalmente para la inscripción de una declaración de obra en nueva el ámbito de la Comunidad castellanoleonés.

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 el Registrador 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 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.

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 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 exijan –en su caso– para la venta de la finca de que se trate, según la concreta normativa aplicable.

4. Por último, debe hacerse referencia a dos cuestiones relacionadas con el escrito de recurso y con la calificación del Registrador, respectivamente.

En relación con la primera, de carácter formal, no cabe sino rechazar algunas de las expresiones que emplea el Notario en su escrito de impugnación (inciso inicial del apartado 3 del fundamento de derecho Primero; incisos inicial y segundo del párrafo tercero del apartado 6 del fundamento de derecho Segundo), que no se han transcrito en la relación de Hechos de esta resolución por ser a todas luces inapropiados en las relaciones entre funcionarios públicos.

La segunda de tales cuestiones, aunque no ha sido planteada por el recurrente, es la relativa al hecho de que, según consta en la nota impugnada, el Registrador suspendió

inicialmente la calificación alegando únicamente la norma del artículo 255 de la Ley Hipotecaria, de modo que sólo posteriormente –previa acreditación de la liquidación del impuesto correspondiente– efectuó la calificación expresando el defecto ahora impugnado.

Esta actuación es contraria a la reiterada doctrina de esta Dirección General (cfr. por todas, las Resoluciones de 1 de marzo de 2006, 31 de enero de 2007 y 21 de mayo de 2008, que son vinculantes conforme al párrafo décimo del artículo 327 de la Ley Hipotecaria), según la cual el Registrador debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Por ello la suspensión del plazo de calificación e inscripción ex artículo 255 de la Ley Hipotecaria no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, una para poner simplemente de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para, posteriormente, examinar o calificar el título y, en su caso, expresar defectos que ya en ese momento anterior pudieron ser puestos de relieve en aras del carácter unitario de la calificación. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, la que lleva a no practicar la inscripción del título pero expresar en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria la totalidad de los defectos que se achaquen a dicho título. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los posibles defectos que se aleguen como obstáculo de la inscripción del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada, en los términos que resultan de los anteriores Fundamentos de Derecho.

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, 12 de enero de 2009.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.