

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2350** *Resolución de 14 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Málaga, don Vicente José Castillo Tamarit, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 10 de dicha capital, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha capital (Registro número 10), don Juan Francisco Ruiz-Rico Márquez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

**Hechos****I**

Mediante escritura autorizada por el Notario de Málaga don Vicente José Castillo Tamarit, el día 20 de junio de 2008, don José Antonio M. A. y Doña María del Carmen L. M. formalizaron la declaración de obra nueva –ampliación– de una vivienda unifamiliar de su propiedad que se destina a uso propio de los otorgantes. En dicho título se incorpora certificación de Arquitecto con firma legitimada en la que afirma que la edificación finalizó el 1 de diciembre de 2003, y que se expide dicha certificación a los efectos previstos en el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

**II**

Presentado el 15 de julio de 2008 dicho título en el Registro de la Propiedad número 10 de Málaga, fue calificado negativamente el día 28 del mismo mes según nota con el contenido que a continuación se transcribe en lo que interesa:

«... Hechos: ...

II. En dicho documento se han observado las siguientes circunstancias que han sido objeto de calificación desfavorable:

Primero.–No se ha acreditado documentalmente el cumplimiento de 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 en los términos establecidos por la Resolución que se citará en los Fundamentos de Derecho; ya que no se ha acreditado el depósito por parte del promotor de un ejemplar del libro del edificio ante Notario, acompañado del certificado del arquitecto director, acreditativo de que el libro depositado corresponde a la obra en cuestión y que ha sido entregado tal libro al promotor, así como la disponibilidad de cumplir con la obligación de entrega de un ejemplar a cada uno de los usuarios del edificio, debiendo acreditarse asimismo la obtención de la licencia de 1.<sup>a</sup> ocupación.

**Fundamentos de Derecho**

1. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la

legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 9 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

II. En relación a las circunstancias reseñadas en el Hecho II anterior, debe tenerse en consideración los preceptos que se dirán.

En cuanto a la necesidad del depósito del libro, acompañado de la licencia de primera ocupación y certificado del técnico antes citado, son de aplicación: Resulta de aplicación el artículo 19 uno y dos de la Ley 8/2007 de 28 de Mayo de Suelo, que entró en vigor el uno de julio de dos mil siete, a cuyo tenor: "Artículo 19. Declaración de obra nueva. 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 sus 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".

Por su parte, el artículo 7 párrafo 3º de la Ley 38/1999 de cinco de noviembre de la ordenación de la edificación establece: "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 Ley 8/2007 de 28 de mayo ha sido interpretada por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 26 de julio de 2.0007. Dicha Resolución interpreta el alcance del artículo 7 párrafo 3º de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación, en cuanto a lo relativo al Libro del Edificio, del cual resulta: "toda la documentación a que hace referencia los apartados anteriores, que constituirá el libro del edificio, será entregada a los usuarios finales del edificio".

En dicha Resolución, en sus puntos 6º, 7º y 8º, se establece: "6º. Respecto de la nueva Ley 8/2007, la única novedad reseñable respecto del régimen del Real Decreto 1093/1097, 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 ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas finalización de obra de edificaciones sujetas a la ley 38/11999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación (en sucesivo LOE) sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la citada Ley, como los requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario. Tal documentación no es otra que el Libro del edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. En él se integrarán 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. 7º 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 éste 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 (artículo 216 y SS. Del Reglamento Notarial). 8º. El Notario deberá hacer constar en la correspondiente escritura 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 LOE”.

... En su virtud, acuerdo suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en el Hecho II de la presente nota de calificación, por la concurrencia del defecto que igualmente se indican en el Fundamento de Derecho II de la misma nota...

... Contra la anterior calificación cabe recurrir potestativamente...»

### III

La referida calificación se notificó al Notario autorizante el 13 de agosto de 2008, por correo certificado con acuse de recibo.

Mediante escrito de 10 de septiembre de 2008, que causó entrada en el Registro el día 11 del mismo mes, el Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la referida calificación en el que argumenta lo siguiente:

Debe destacarse que se trata de un supuesto al que no le es exigible la constitución del seguro decenal de daños, y que la declaración de obra nueva se efectúa en base a la prescripción de la posible infracción urbanística.

El Sr. Registrador en defensa de su nota se limita a transcribir una serie de artículos y parte de la Resolución-Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007, sin más precisiones, y sin razonar porqué tales disposiciones son de aplicación al presente caso.

Dado que los defectos son dos, efectuaremos su estudio por separado:

#### A) Falta del libro del edificio.

No se va a entrar en el tema de si la única forma de acreditar la existencia del libro del edificio es mediante el acta de su depósito notarial; tan solo debe analizarse si en este supuesto es o no obligatorio que se acredite la existencia de tal libro.

Lo que conduce a dilucidar si en los supuestos de autopromoción para uso propio debe haber Libro del Edificio. Y se entiende que en los supuestos de autopromoción no se requiere la existencia del Libro del Edificio, en el momento del otorgamiento de la escritura de Declaración de Obra Nueva, y ello en base a las siguientes consideraciones:

1. Tanto la Ley de Ordenación de la Edificación como la Resolución-Circular que la interpreta, parecen partir del hecho de la dualidad de personas; y así, el artículo 7 de la LOE dispone: «el libro del edificio será entregado a los usuarios finales del edificio»; y la Resolución-Circular que: «entregar un ejemplar del libro a cada uno de los usuarios del edificio».

2. El artículo 16 de la LOE distingue entre el propietario y los usuarios, y son a éstos usuarios finales, esto es, los terceros adquirentes, a quienes hay que entregar el libro del edificio.

3. La finalidad que persigue la Ley es que el usuario final de la edificación tenga a su disposición los documentos que componen el libro del edificio; esto es, se trata de una medida de protección de los terceros adquirentes. Y en este caso, promotor y usuario final son la misma persona.

4. En los supuestos de autopromoción no hay obligación de constituir el seguro de daños, con las salvedades que establece la Ley; y ello, entre otras razones, porque no hay, en principio, terceros a proteger. E idéntica razón se da en lo que respecta al libro del edificio.

Por ello, de modo análogo al régimen del seguro decenal, el autopromotor vendría obligado a formar el libro del edificio, tan solo en caso de transmisión de la vivienda. Por lo que la acreditación de tal libro sería posterior a la declaración de la obra, y anterior a la transmisión de la vivienda.

5. Pero es que, además, y con independencia de la opinión que se tenga sobre si en los casos de autopromoción debe formarse o no el Libro del Edificio, en el presente caso se da una circunstancia básica para resolver la cuestión. En efecto, el presente supuesto se refiere a un caso en que se ha producido una infracción urbanística, la cual ha prescrito,

por lo que la declaración de obra nueva se efectúa en base al certificado del técnico competente.

Pues bien, no puede haber en tal caso Libro del Edificio. En efecto, se trata de una declaración de obra nueva efectuada al amparo de artículo 52 del RD de 4 de julio de 1977 –sic–, esto es, en base a un certificado de técnico competente, acreditando la antigüedad de la obra y, por ende, la prescripción de la infracción urbanística.

Ello significa que, por definición, la obra se efectuó sin licencia y, lo más probable, sin proyecto ni dirección de obra.

Pues bien, el libro del edificio, entre otros documentos, debe contener las licencias y el proyecto, y debe ser entregado por el director de la obra al promotor.

Y si en el presente supuesto, como se ha señalado, no hay licencias, ni generalmente proyecto de obra ni director de obra, exigir el libro del edificio supondría entender o concluir que la entrada en vigor de la Ley estatal del Suelo ha implicado la derogación de los artículos 45 y siguientes del RD antes citado, lo que nadie defiende.

En conclusión, y utilizando un silogismo: Premisa mayor: el libro del edificio debe contener el proyecto de obra y las licencias. Premisa menor: en los supuestos de obras nuevas efectuadas en base a un certificado de prescripción de la infracción urbanística, no hay licencia de obra ni proyecto. Conclusión: en tales supuestos, es imposible que haya libro del edificio.

#### B) Licencia de primera ocupación.

El segundo de los defectos apuntados por el Sr. Registrador es la no acreditación de la licencia de ocupación. Por lo que se debe plantear si tal licencia es requisito para efectuar declaraciones de obra nueva terminadas, en la Comunidad Autónoma de Andalucía.

El artículo 19 de la Ley del Suelo (hoy artículo 20 del Real Decreto Legislativo de 20 de junio de 2008) establece, entre otras cosas, que tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada se requiere acreditar el cumplimiento de los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Llama la atención que la Resolución-Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007 nos diga que: «respecto de la nueva Ley 8/2007, la única novedad reseñable respecto del régimen del RD 1093/1997, es que se exige en la declaración de obras nuevas terminadas 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»; sin mencionar el otorgamiento de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística.

Con independencia de ello, el artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía (LOUA) enumera una serie de actos sujetos a autorización o licencia y, de entre todos ellos, y al margen de la licencia de obras, el Sr. Registrador sólo considera a la licencia de ocupación como necesaria para la declaración de obra nueva terminada.

Pues bien, es claro, que la licencia de ocupación no es necesaria para la entrega de la edificación a los usuarios, dado que el artículo 175.2 de la LOUA sólo contempla a tal licencia como necesaria para la contratación definitiva de los servicios por las empresas suministradoras.

Por lo que la cuestión se centra en dilucidar si la licencia de ocupación se encuentra entre «las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística»; en nuestro caso, la Andaluza.

Dejando a un lado el hecho de que algunos Ayuntamientos exigen la escritura de obra nueva terminada, inscrita, para conceder la licencia de ocupación, por lo que exigir tal licencia para otorgar la escritura implicaría caer en un círculo vicioso de imposible solución, el argumento básico para entender que en Andalucía la licencia de ocupación no es necesaria para las escrituras de declaración de obra nueva terminada, lo encontramos en el artículo 176.1 de la LOUA.

En efecto, a diferencia de otras leyes autonómicas, como la Navarra o la de Extremadura, que exigen tal licencia para otorgar la escritura de obra nueva terminada, el precepto citado exige la aportación de la licencia urbanística, la finalización de las obras conforme al proyecto técnico y el cumplimiento de los requisitos que resulten de la legislación reguladora de la edificación. Y dado que en Andalucía no hay Ley de la edificación, hay que acudir a la Ley estatal de la Edificación que exige el seguro decenal y el libro del edificio, y no la licencia de ocupación.

Por lo que debe concluirse que la LOUA no contempla a la licencia de ocupación como requisito necesario para otorgar las escrituras de obra nueva terminada o actas de finalización de obras.

Finalmente, en el presente caso concurre otro argumento para defender la no necesidad de licencia de ocupación, que sería predicable en el caso de que se entendiera necesaria la licencia de ocupación.

En efecto, tal argumento se encuentra en la prescripción de la infracción urbanística, dado que en este caso la obra nueva se efectúa en base a la prescripción de tal infracción. Sin que se comparta la tesis de que la falta de obtención de la licencia de ocupación no prescribe, pues para ello se exigiría una declaración legal de imprescriptibilidad, lo que no se da en la LOUA, cuyos casos de no prescripción están recogidos en el artículo 185.2 de la citada ley.

#### IV

Mediante escrito de 18 de septiembre de 2008, el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 24 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 del texto refundido de dicha Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio); artículos 169 y 176 de la Ley 7/2002, de 17 diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 7.f) y 9-e) del Reglamento de Información al Consumidor en Compraventa y Arrendamiento de Viviendas de Andalucía, aprobado por Decreto 218/2005, de 11 octubre, de dicha Comunidad Autónoma; 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 (2.ª), 10 (1.ª y 2.ª), 12 (2.ª), 13, 15 (1.ª y 2.ª), 17 (1.ª y 2.ª), 18 (1.ª y 2.ª), 19 (1.ª y 2.ª), 20 y 22 (1.ª y 2.ª) de diciembre de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso el Registrador suspende la inscripción de de una escritura de declaración de obra nueva –ampliación– de una vivienda unifamiliar que se destina a uso propio de los otorgantes.

Los motivos de la calificación negativa consisten en que «no se ha acreditado el depósito por parte del promotor de un ejemplar del libro del edificio ante Notario, acompañado del certificado del arquitecto director, acreditativo de que el libro depositado corresponde a la obra en cuestión y que ha sido entregado tal libro al promotor, así como la disponibilidad de cumplir con la obligación de entrega de un ejemplar a cada uno de los usuarios del edificio, debiendo acreditarse asimismo la obtención de la licencia de 1ª ocupación»; exigencias que el funcionario calificador fundamenta en los artículos 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, 7 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y en la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007.

A juicio del Notario recurrente, la exigencia relativa al Libro del Edificio es improcedente en el caso concreto del presente recurso por tratarse de una vivienda

unifamiliar de uso propio de los propietarios declarantes, cuya construcción ha sido terminada en el año 2003, que se inscribe conforme al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; y 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 de Andalucía.

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).

Como medida de control de la legalidad urbanística, el artículo 19.1 de la Ley estatal de Suelo (art. 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 atañe a la acreditación documental de la existencia de Libro del Edificio y de la obtención de 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». Y de la misma Resolución resulta que el Notario deberá hacer constar en la escritura (en el acta de fin de obra) 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 posteriores 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, 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 (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 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 desprendera 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 únicamente se exijan –en su caso– para la venta de la finca de que se trate, según la concreta normativa aplicable –cfr. artículos 7.1.f) y 9, apartados 1.e) y 2, del Reglamento de Información al Consumidor en Compraventa y Arrendamiento de Viviendas de Andalucía, aprobado por Decreto 218/2005, de 11 octubre, de dicha Comunidad Autónoma–.

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 del Registrador debería ser acreditada.

Dejando al margen la insuficiente motivación que respecto de tal extremo contiene la calificación impugnada (pues el Registrador se limita a citar dos preceptos legales sin concretar la razón por la que considera que los mismos imponen que se acredite la licencia de ocupación), 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 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 –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. artículo 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, como ha quedado anteriormente expuesto, 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 a 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, 14 de enero de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.