

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2483 *Resolución de 21 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Sigüenza por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el notario de Getafe, don Pedro Gil Bonmatí, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Sigüenza, don Andrés Juez Pérez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada ante el notario de Getafe, don Pedro Gil Bonmatí, don M. M. P. por sí y en representación de su esposa doña D. L. S. procedió a la declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar que se declara concluida.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sigüenza, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Sigüenza, a trece de septiembre del año dos mil once, con base en los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho siguientes: Antecedentes de Hecho. I. En este Registro de la Propiedad se ha presentado el documento cuyos datos constan en el encabezamiento, que ha quedado disponible para su calificación el mismo día. II. Del mismo y de los antecedentes del Registro resultan las circunstancias siguientes que son determinantes para esta nota de calificación: a) No se justifica la licencia de primera ocupación. Fundamentos de Derecho. I. Esta nota se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto citado. II. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los defectos siguientes: 1) Faltar la licencia de primera ocupación, como requisito para la inscripción de la obra nueva terminada, conforme al art. 20 de la Ley del Suelo (modificado por RDL 8/2011). III. Los defectos calificados tienen el carácter de subsanables. Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del documento calificado por las faltas citadas. En caso de disconformidad, esta nota [...]. Fdo., Andrés Juez Pérez [firma ilegible]. Registrador de la Propiedad interino de Sigüenza».

Solicitada calificación sustitutoria fue confirmada por el registrador de Cifuentes.

III

Contra la anterior nota de calificación, don Pedro Gil Bonmatí, notario autorizante, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 26 de octubre de 2011, en base entre otros a los siguientes argumentos: Primero.—Con carácter general, el artículo 20 de la Ley del Suelo, modificado por el Real Decreto-Ley 8/2011, no impone, en sentido estricto, acreditar la obtención de la licencia de primera ocupación, como requisito para el otorgamiento de las escrituras de declaración de obra nueva terminadas, aunque la exposición de motivos de dicho Real Decreto Ley sí se refiere a aquella licencia. A este respecto, la Dirección General de los Registros y del Notariado señala que esta cuestión debe resolverse

mediante la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (Ley del Suelo, y disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación), de la que se desprende que, en último extremo, 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 de batida cuando, por destinarse a uso propio del promotor, no se da el supuesto de hecho de la norma: La entrega de la edificación por el promotor a los usuarios finales de la misma; y no siendo, a juicio del recurrente, contraria esta interpretación a la nueva redacción del artículo 20 de la Ley del Suelo. Segundo.–En el caso concreto de la escritura calificada, al tratarse de una declaración de obra nueva de vivienda unifamiliar, de autopromotor individual para uso propio numerosas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (de 9, 10, 13, 15, 17, 19 y 20 de diciembre de 2008, y 8 y 9 de enero de 2009) amparan la interpretación referida en el fundamento anterior, relativa a la no exigencia, en este caso concreto de la licencia de primera ocupación; pudiendo, por demás, referirse esas “autorizaciones administrativas” a la licencia de edificación, según se desprende, concretamente, de la Resolución de dicha Dirección General de fecha 9 de diciembre de 2008.

IV

El registrador emitió informe el día 2 de noviembre de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 9.3, 148.1.3.^a, 149.1.1.^a, 149.1.8.^a, 149.3 de la Constitución Española; 18, 19, 19 bis), 275 bis), 322 y 326 de la Ley Hipotecaria, Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 4.f), 20, 51.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 23, 24, 25.2 y Disposición Final 3.^a del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio; 45 a 55, 78, 79, 80 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; Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción; Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002, relativa a la eficiencia energética de los edificios; artículos 1, 5, 7, 17, 18, 19 y Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; artículos 157, 165.1.h), 169.1.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 6, 21, 23 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo; Sentencia del Tribunal Supremo-Sala de lo Civil- de 20 de septiembre de 2011; Sentencias del Tribunal Supremo –Sala de lo Contencioso-Administrativo–, 14 de abril de 1983, 4 de noviembre de 1985, 22 de enero de 1986, 30 de enero de 1989, 14 de diciembre de 1998, 10 de marzo, 2 de octubre de 1999, 3 de abril de 2000, 8 de mayo de 2002, 8 de noviembre de 2003, 1 de febrero de 2006; Resoluciones Circulares de la Dirección General de los Registros y Notariado de 3 de diciembre de 2003 y 26 de julio de 2007; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2004, 22 de abril de 2005 (2.^a), 19 de abril de 2006, 9, 10 (2.^a), 12, 13, 15 (2.^a), 17, 18, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 10, 12, 13 y 14 de enero, 2 de marzo, 25 de mayo, 26 de septiembre y 21 de noviembre de 2009, 9 de enero de 2010 y 24 de marzo, 12, y 14 de abril, 4 de mayo, 14 de junio y 14 de noviembre de 2011.

Se debate en este recurso si cabe inscribir la declaración de obra nueva terminada por parte de autopromotor individual de única vivienda unifamiliar para uso propio, en virtud de escritura pública de fecha 3 de agosto de 2011, sin acompañar o testimoniar en la escritura pública la licencia de primera ocupación.

1. Ha de precisarse, en primer lugar, la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 26 de junio de 1992, fundándose en que se habían invadido las competencias que, en materia de urbanismo, se hallan transferidas a las Comunidades Autónomas, esta misma sentencia dejaba a salvo aquellos preceptos que, por regular materias que son competencia exclusiva del Estado, eran perfectamente conformes con la Constitución Española. Así ocurrió con aquellas normas que se referían al Registro de la Propiedad (cfr. artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), de lo que se sigue que corresponde a las Comunidades Autónomas determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos. Sin embargo, corresponde al Estado fijar en qué casos debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia, (o los requisitos para poder acceder al Registro de la Propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por su antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al Registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011).

2. En segundo lugar ha de analizarse el alcance temporal de las normas aplicables para determinar el régimen aplicable a los requisitos para obtener la inscripción de las declaraciones de obras antiguas, (o ampliaciones de obras antiguas), siendo las normas o disposiciones a aplicar, no las que regulan los controles administrativos sobre la forma en que se ha ejecutado la obra, sino las disposiciones que regulan los requisitos necesarios para su documentación pública e inscripción registral. Por lo tanto, como ya afirmó este Centro Directivo en sus Resoluciones de 9 de enero de 2010 y 24 de marzo de 2011, las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior.

Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción.

3. Al estar otorgada la escritura pública de declaración de obra nueva terminada el día 3 de agosto de 2011, es de aplicación el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, (en su redacción dada por el artículo 24 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio), que establece como requisitos para inscribir la declaración de obra nueva terminada, además de la certificación expedida por técnico competente de terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la

legislación de ordenación territorial y urbanística: 1.º El cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (que según la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, se trata del seguro decenal y del Libro del Edificio); y 2.º El otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable (que según la exposición de motivos del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, se trata de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas), y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción, en cuanto derecho supletorio estatal, sin perjuicio de su regulación por la normativa autonómica, en su caso).

Por tanto, en principio, es exigible la licencia de primera ocupación para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, siempre que la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación.

4. Es cierto que esta Dirección General ha entendido que no es exigible el libro del edificio en el caso de que se trate de declaración de obra nueva terminada por autopromotor individual de única vivienda unifamiliar para uso propio, (al igual que la dispensa de la exigencia del seguro decenal, exdisposición adicional 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, con la salvedad de que en caso de transmisión antes de diez años desde la finalización de la obra nueva debe de dispensarse por tercer adquirente, además de acreditarse el uso propio), pues no hay un tercer usuario al que proteger, ya sea propietario, o arrendatario o en otro concepto (Resolución Circular de 3 de diciembre de 2003, 9, 10 (2.ª), 12, 13, 15 (2.ª), 17, 18, 19, 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 10, 12, 13, 14 de enero de 2009, 25 de mayo de 2009).

Pero esta dispensa se refiere a requisitos impuestos por esta Ley de Ordenación de la Edificación al promotor como garantía de los usuarios de la edificación, (seguro decenal y libro del edificio), sin que trascienda tal dispensa a las licencias, aprobaciones, autorizaciones o conformidades administrativas impuestas por el Derecho Administrativo Urbanístico, de orden público, (artículo 4.f) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo), y establecidas en el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo.

5. En el presente expediente, ha de tenerse en cuenta que el artículo 169.1.a) del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha expresamente somete a licencia la primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general, y la modificación del uso de las construcciones, edificaciones e instalaciones; y el artículo 23.2 del Decreto 34/2011, de 26 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha determina que la licencia de primera ocupación tiene como fin constatar por el municipio que las obras se han ejecutado conforme a las condiciones de la licencia urbanística de obras concedida, así como del cumplimiento de la obligación de urbanizar, en los casos que se autorice la edificación y urbanización simultáneas.

6. Esta finalidad atribuida a la licencia de primera ocupación y su exigencia para la autorización de la escritura pública e inscripción de la declaración de obra nueva terminada, refuerza las medidas que aseguran el cumplimiento de la legalidad urbanística, exigiéndose para tal autorización e inscripción, en todo caso, la comprobación

administrativa municipal de adecuación de la edificación a la licencia inicialmente concedida, en concordancia con el régimen de responsabilidad impuesto a las Corporaciones Locales por el artículo 25.2 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, junto con la verificación por parte del consistorio municipal de la posibilidad de destinar la edificación al uso o usos previstos, de conformidad con la ordenación urbanística, y de que esté finalizada la urbanización.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 21 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.