

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

11732 RESOLUCION de 10 de abril de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Calafell, don Pedro Soler Dorda, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de El Vendrell, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación de la señora Registradora.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Calafell, don Pedro Soler Dorda, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad número 2 de El Vendrell, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

El día 25 de septiembre de 1993, ante don Pedro Soler Dorda, Notario de Calafell, don Juan Moriles Ruiz y doña Dionisia Hidalgo Martos otorgaron escritura de declaración de obra nueva, consistente en una vivienda unifamiliar.

II

Presentada la anterior escritura (testimoniándose en ella licencia de obra y la cédula de habitabilidad), en el Registro de la Propiedad número 2, de El Vendrell, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por no acreditarse la expedición por el técnico competente de certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado, que exige el artículo 37 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio. Siendo subsanable el defecto no se toma anotación de suspensión por sesenta días, por no haberse solicitado. El Vendrell, a 25 de enero de 1994. La Registradora de la Propiedad, Pilar del Olmo. López.

III

El Notario autorizante del documento interpuesto recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que se considera que el artículo 37 del texto-refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, exige el certificado final de obras como requisito mínimo para comprobar, por parte de la Administración, la legalidad de la obra realizada, sin que pueda ser considerado excluyente de cualquier otro medio por el que la Administración, una vez comprobado el final de las obras, admita la legalidad de la obra ejecutada, como es la cédula de habitabilidad que presupone la existencia y aportación ante la autoridad administrativa del certificado que el señor Registrador solicita. Que el citado artículo 37 se contiene en el capítulo III «Régimen del suelo urbano y urbanizable», que se halla dividido en ocho secciones. La Sección 2.ª «Facultades urbanísticas», comprende el artículo 23. Que la razón de ser de la exigencia de los anteriores preceptos se contiene en la Exposición de Motivos de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración del Suelo. Que la expedición de la cédula de habitabilidad está regulada en Cataluña por el artículo 2, párrafo 2.º del Decreto 129/1984, de 18 de abril. El artículo 3.º dice que la cédula de habitabilidad la expide la autoridad competente en materias urbanísticas quien ha debido comprobar la legalidad de las obras, la obtención de licencia y su terminación conforme a la licencia concedida. El artículo 4.º establece que para solicitar la cédula de habitabilidad será necesario presentar en cualquier caso un justificante de haber obtenido la licencia municipal de obras o documento equivalente y una certificación de habitabilidad o de final de obras. Que la cédula de habitabilidad es un documento público, expedido por los Servicios Territoriales de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, que requiere la presentación del certificado final de obras expedido por el técnico competente que ha llevado a término la dirección de la obra, con lo que ha quedado cumplido el requisito exigido por el artículo 37 del texto refundido. Que puede pensarse que el defecto alegado por el señor Registrador es de fácil subsanación porque basta para ello la aportación por el interesado del certificado final de obra, firmado por el técnico y arquitecto director de las obras para su protocolización por acta notarial y presentación al

Registro después de la preceptiva presentación a la Oficina Liquidadora para la consignación de la diligencia de no sujeción al impuesto. Sin embargo, dos razones desvirtúan esta consideración: 1.º El Notario autorizante ya ha solicitado al interesado dicha certificación; el otorgante puede haberla extraviado y acreditado por la posesión de la cédula de habitabilidad el hecho de haberse obtenido aquel y además, el que la vivienda cumple con los requisitos que la hacen habitable, y 2.º que ningún ciudadano puede ser obligado a la repetición de trámites.

IV

La Registradora de la Propiedad en defensa de su nota informó: Que el artículo 37.2 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana ratificado por el artículo 14.2 de la Ley L'habitatge de 24/1991, de 29 de noviembre, impone a los Notarios y Registradores de la Propiedad para autorizar e inscribir, respectivamente, escritura de declaración de obra nueva terminada, la obligación de exigir la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra, conforme al proyecto aprobado. Que a la pretensión del Notario cabe oponer tres alegaciones: 1.º La certificación exigida para la inscripción de obra nueva terminada es distinta de la exigida para la expedición de la cédula de habitabilidad. La cédula de habitabilidad se regula en el Decreto 129/1984, de 18 de abril, en particular hay que tener en cuenta los artículos 1.º y 4.º del mismo. La certificación para acreditar la finalización de la obra tiene por objeto no solo la protección de la legalidad urbanística sino la legalidad misma de la titularidad registral sobre la edificación, titularidad que no se adquiere sino por lo establecido en el artículo 37.1 del texto refundido; 2.º aunque bastase la misma certificación para las dos funciones, la admisión de la cédula de habitabilidad supondría por parte del Notario y del Registrador una delegación de sus funciones en un funcionario de otro sector de la Administración al que la Ley encomienda funciones diferentes, y 3.º Que siendo distintos los dos certificados: a) No se le impone al interesado en la escritura una «repetición de trámites»; b) no se exige que la certificación esté suscrita por dos técnicos, pues el artículo 37.2 del texto refundido y 14.2 de la Ley de L'habitatge hablan en singular de «Técnico competente»; c) tampoco dicha certificación ha de estar visada por los colegios profesionales (Resolución de 9 de febrero de 1994); d) que tampoco ha de estar incorporada a un acta notarial. La Ley exige que se «testimonien en la escritura, e) y por último no se ha de presentar en la Oficina Liquidadora ya que no contiene acto sujeto a impuesto (artículo 54 del texto refundido de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados).

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña revocó la nota del Registrador, fundándose en que debe considerarse suficiente, por vía de integración, la presentación de la cédula de habitabilidad para garantizar la legalidad de la obra nueva, puesto que es costumbre presentar dicha cédula como prueba de un final de obra ajustado al proyecto.

VI

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y añadió: Que la impugnación se dirige contra la afirmación del auto de que la certificación técnica exigida por el artículo 37 del texto refundido de la Ley del Suelo (o, en este caso, artículo 14 de la Ley del Parlamento de la Generalidad de Cataluña 24/29, de noviembre de 1991), puede ser sustituida por la cédula de habitabilidad y que esta sustitución viene avalada por la costumbre. Que como fundamentos de derecho se puede citar las siguientes afirmaciones: 1. Que ninguno de los dos preceptos citados señala cual debe ser este técnico competente que emite la certificación; la doctrina ha interpretado que se trata del Arquitecto director de la obra o la de otro técnico con título adecuado a la obra de que se trate, etcétera. 2. Que en cambio, la finalidad de la cédula de habitabilidad es acreditar la aptitud de la vivienda para ser ocupada para residencia humana independientemente de su adecuación a la legalidad urbanística. Que la certificación técnica ha de ser calificada, para la prestación de sus respectivas funciones, por el Notario y el Registrador de la Propiedad y no por el funcionario que emite la cédula de habitabilidad. 3. Que la alegación del Notario recurrente de que es costumbre presentar la cédula de habitabilidad como prueba de un final de obra ajustado al proyecto, no puede fundamentar la inscripción de la escritura cuestionada porque: a) Se trataría de una costumbre «contra legem»; b) que el poco tiempo transcurrido no basta para considerar una costumbre como fuente de derecho, y c) que consultados a numerosos Registradores de Cataluña, ninguno conoce ni practica la discutida sustitución de certificación por cédula de habitabilidad.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 2 y 37 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 12, 13 y 14 de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/91, de 29 de noviembre y Decreto de la Generalidad de Cataluña 129/1984, de 18 de abril.

1. En el presente recurso se debate, exclusivamente, sobre si el certificado prevenido en el artículo 37-2.º de la Ley del Suelo, acreditativo de la finalización de la obra nueva declarada conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia, puede ser sustituido por la cédula de habitabilidad, al objeto de posibilitar la inscripción registral de la nueva obra.

2. Invoca el recurrente en apoyo de su pretensión el Decreto de la Generalidad de Cataluña 129/1984, de 18 de abril, conforme al cual la expedición de la cédula de habitabilidad es competencia de los Servicios Territoriales de la Dirección General de Arquitectura y Habilitación y para obtenerla se precisa la aportación de la licencia municipal de obras y una certificación de habitabilidad o de final de obras suscrita por los técnicos competentes que hayan dado término a las mismas (en caso de no aportación de esta certificación, certificará de la habitabilidad un técnico de la Dirección General reseñada, previa visita de la obra y audiencia de los técnicos que la dirigieron).

3. La finalidad de la certificación prevenida tanto en el artículo 37.2 de la Ley del Suelo, precepto que tiene el carácter de legislación básica, conforme a la disposición final de la citada Ley como en el artículo 14 de la Ley del Parlamento de Cataluña 24/1991, de 29 de noviembre, es la de garantizar, mediante aseveración responsable de técnico especializado, que la obra nueva que pretende acceder al Registro, se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia preceptiva; pues ello, cuando la licencia se ajustó a su vez a la ordenación urbanística en vigor, supone la incorporación de dicha obra al patrimonio del propietario respectivo (vid artículos 23 y 37-1 de la Ley del Suelo). No habría muchas dificultades en admitir la sustitución de aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado, máxime si este otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística.

4. Ahora bien, la cédula de habitabilidad cuestionada no puede cumplir esta función sustitutoria y ello se pone claramente de manifiesto si se examina tanto la exposición de motivos, como los artículos 12 y 13

de la Ley 24/1991 del Parlamento Catalán, que distinguen claramente entre la cédula de habitabilidad y la licencia de la primera ocupación, atribuyendo a aquella únicamente la acreditación de que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad y solidez que se fijen reglamentariamente y que tiene aptitud para ser destinada a residencia humana, reservando a ésta la licencia de primera ocupación, el cometido a acreditar que la vivienda cumple las condiciones impuestas en la licencia y correspondiendo su otorgamiento al propio Ayuntamiento de modo que sólo esta licencia puede suplir a la certificación prevenida en el artículo 37-2.º de la Ley del Suelo.

Por todo ello esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el auto apelado y confirmando la nota del Registrador.

Madrid, 10 de abril de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Ilmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

11733 RESOLUCION de 21 de abril de 1995, de la Dirección General de Protección Civil, por la que se hace pública la concesión de subvenciones a familias e instituciones sin fines de lucro, para atenciones de todo orden derivadas de siniestros, catástrofes u otras de reconocida urgencia.

La Orden del Ministerio del Interior de 18 de marzo de 1993 («Boletín Oficial del Estado» número 76, del 30), regula el procedimiento para la concesión de ayudas en atención a determinadas necesidades derivadas de situaciones de emergencia, catástrofes y calamidades públicas.

Al amparo de la citada Orden esta Dirección General ha resuelto la concesión de subvenciones que a continuación se relacionan, con cargo a la aplicación presupuestaria 16.04.223A.482.

Lo que se hace público en cumplimiento de lo dispuesto en el apartado 7 del artículo 81 del texto refundido de la Ley General Presupuestaria («Boletín Oficial del Estado» número 311, de 28 de diciembre de 1990).

Madrid, 21 de abril de 1995.—El Director general, Francisco Cruz de Castro.

Relación que se cita

Beneficiario	Localidad	Finalidad de la subvención	Cantidad Pesetas
Manuel Jiménez Rojas	Cuevas de Almanzora (Almería)	Daños en su vivienda a causa de lluvias torrenciales	350.000
José Jiménez Borbalán	Níjar (Almería)	Daños en su vivienda y enseres a causa de lluvias torrenciales	450.000
Ángel Jiménez Morillas	Baeza (Jaén)	Daños en su vivienda y enseres a causa de lluvias torrenciales	225.000
José Martos García	Bejigarr (Jaén)	Daños en su vivienda a causa de lluvias torrenciales	112.000
Manuel Moreno Ortega	Torreblascopedro (Jaén)	Daños en su vivienda a causa de una tormenta	269.247
Eugenio Rodríguez Santiago	Torreblascopedro (Jaén)	Daños en su vivienda a causa de una tormenta	256.425
José Fernández Fernández	Vega de Valcárcel (León)	Daños en su vivienda y enseres a causa de un incendio	500.000
Antonio Vargas Rodríguez	Almusafes (Valencia)	Daños en su vivienda y enseres a causa de lluvias	300.000
Ricardo Villalba Magraner		Daños en su vivienda y enseres a causa de lluvias	500.000
Total			2.962.672

MINISTERIO DE DEFENSA

11734 REAL DECRETO 783/1995, de 12 de mayo, por el que se concede la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar, con distintivo blanco, a doña Carmela Arias y Díaz de Rábago, Condesa de Fenosa.

En atención a los méritos y circunstancias que concurren en doña Carmela Arias y Díaz de Rábago, Condesa de Fenosa,

Vengo en concederle la Gran Cruz de la Orden del Mérito Militar con distintivo blanco.

Dado en Madrid a 12 de mayo de 1995.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de Defensa,
JULIAN GARCIA VARGAS

11735 REAL DECRETO 726/1995, de 28 de abril, por el que se indulta al que fue Cabo Primero del Ejército de Tierra don Ramón Pérez Arévalo.

Visto el expediente de indulto del que fue Cabo Primero del Ejército de Tierra don Ramón Pérez Arévalo, condenado por el Tribunal Militar Territorial Segundo en la causa número 21/23/89 a la pena privativa de libertad de tres años y cuatro meses de prisión, como autor responsable de un delito de maltrato de obra a centinela, en concurso ideal con otro de abuso de autoridad, y con la concurrencia de las circunstancias atenuantes de embriaguez no habitual y preterintencionalidad, y constando en el mismo la propuesta en favor del otorgamiento de indulto parcial formulada por el Tribunal sentenciador; a propuesta del Ministro de Defensa, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 28 de abril de 1995,

Vengo en conmutar al que fue Cabo Primero del Ejército de Tierra don Ramón Pérez Arévalo la pena privativa de libertad impuesta, por la de un año de prisión, con sus accesorias legales, a condición de que