

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1142** *Resolución de 17 de diciembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Vinaròs, don Manuel Manzanares Echeguren, contra la negativa de la registradora de la propiedad de dicha población, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva finalizada.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Vinaròs don Manuel Manzanares Echeguren contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha población doña María Rosario Marín Padilla, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva finalizada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Vinaròs don Manuel Manzanares Echeguren el día 13 de noviembre de 2007, don Bernard de M. y doña Gerritje S. formalizaron la declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar de su propiedad. En dicha escritura se expresa que son promotores individuales de dicha vivienda y que ésta se destina a uso propio de los otorgantes.

II

Presentado el 4 de diciembre de 2007 dicho título en el Registro de la Propiedad de Vinaròs, retirado y devuelto el 25 de febrero de 2008 fue calificado negativamente el 29 de febrero de 2008 según nota con el contenido que a continuación se transcribe en lo que interesa en este expediente:

« ... Fundamentos de Derecho:

Se suspende la inscripción del presente documento por existir el siguiente defecto subsanable: falta acompañar la correspondiente licencia de ocupación de las fincas –sujeto de la presente escritura, art. 19 de la Ley del Suelo de 28 de mayo de 2007, así como la acreditación del acta de depósito del libro del edificio a que se refiere la Resolución Circular de la Dirección General del Registro y Notariado -sic- de España, conforme se dirá.

El indicado artículo 19 LS establece que los Registradores deberán exigir para inscribir las escrituras de declaración de obra nueva terminada o las actas de final de obra la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a los usuarios, y dicha licencia de ocupación es exigida por la legislación urbanística valenciana para la entrega de las edificaciones a los usuarios, tal y como resulta de los artículos 16 de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Generalitat, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana; art. 32, así como el preámbulo de la Ley 3/2004 de 30 de Junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación y art. 191.f) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana.

Por su parte la Resolución Circular de 26 de julio de 2007, con entrada en el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España el 31 de julio del corriente -391/07- dispone en los puntos 7 y 8 que: 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 ese es el Libro correspondiente a la misma y que le ha sido entregado tal Libro al Promotor (artículo 216 y ss. del Reglamento Notarial) y 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 L.O.E..

En razón de los obstáculos referidos se ha suspendido la inscripción de este documento...».

III

La referida calificación fue notificada por correo certificado con aviso de recibo enviado al Notario autorizante el 29 de febrero de 2007; y mediante escrito de 28 de marzo de 2008, que causó entrada en el Registro el mismo día, dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación en el que argumenta lo siguiente:

I. Primer defecto alegado:

Se justifica la innecesariedad de la licencia de ocupación en la escritura calificada, desde un punto de vista jurídico y además desde un punto de vista práctico:

1. Enfoque jurídico:

El artículo 19 de la Ley del Suelo, de 28 de mayo de 2007, establece en lo pertinente a este caso: «...Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada (los notarios) 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...».

Debe determinarse cuál es la «legislación reguladora» para en un segundo paso, determinar qué requisitos exige la misma.

A.—En la legislación estatal, la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación en su artículo 20, que a su vez remite al 19, establece la obligación de acreditarse a los notarios para el otorgamiento de escrituras de obra nueva concluida, la existencia del seguro decenal. Hay que conectar este artículo con la consulta formulada por la Asociación de Promotores Constructores de España sobre la interpretación del artículo 19 Ley 8/2007 de 28 de mayo de suelo, que se hizo a esta Dirección General -y de la que luego se trata por referirse al segundo defecto alegado por la Señora Registradora-. Baste adelantar, que esta Dirección General contesta que, en las obras nuevas terminadas sujetas a la Ley de Ordenación de la Edificación (LOE), los requisitos documentales exigidos por la Ley 8/2007 no son otros que el seguro decenal y el libro del edificio a que se refiere el artículo 7 de la LOE. No menciona entre los posibles requisitos necesarios para el otorgamiento de escrituras de obra nueva terminada, la licencia de ocupación.

B.—La legislación autonómica está constituida por:

a) La Ley 8/2004 de la vivienda de la Comunidad Valenciana:

No es cierto como afirma la Señora Registradora que la citada Ley, en su artículo 16 exija la licencia de ocupación. Dicho artículo 16 está enmarcado en el «CAPITULO III.—Requisitos para la venta de viviendas», si bien es el artículo 6.—«Requisitos de las escrituras relativas a vivienda, su inscripción en el Registro de la Propiedad» el que sería aplicable al presente caso.

El artículo 16 (venta de viviendas terminadas) -alegado por la Señora Registradora como fundamento de Derecho- determina que «...en las compraventas de viviendas terminadas de nueva construcción... se exigirán los requisitos... siguientes: a) Las garantías por daños materiales derivadas de vicios y defectos de construcción establecidas en la legislación de ordenación de la edificación; b) el importe del préstamo hipotecario que corresponda a la vivienda, las condiciones del mismo y los requisitos de subrogación del comprador. Los anteriores requisitos señalados en los apartados a) y b), deberán acreditarse en la escritura de compraventa; c) el libro del edificio... d) la Licencia de ocupación...».

La conclusión es clara: Este artículo 16 se refiere a los requisitos para las escrituras de compraventa de viviendas terminadas, y sólo para ellas, pues así lo establece el título del

capítulo, pero no dice nada sobre las escrituras de obra nueva terminada. Además, de forma expresa exige que sólo los requisitos señalados como a) y b), son los que se le deben acreditar al Notario; por lo tanto está excluyendo de manera expresa la acreditación al Notario de la licencia de ocupación. Si el ánimo del legislador hubiera sido incluir entre los requisitos necesarios para otorgar escrituras de compraventa de viviendas terminadas, la justificación al notario de la obtención de la licencia de ocupación, se habría incluido de forma expresa, además de los requisitos de los apartados a) y b) también el d).

El artículo 6 de la misma Ley, hace referencia a los requisitos de las escrituras relativas a vivienda y su inscripción en el Registro de la Propiedad, en concreto en lo relativo a las escrituras de declaración de obra nueva terminada. Se requiere la descripción de la edificación ajustada a la licencia municipal de edificación, debiendo acreditarse la certificación del final de la obra. También deberá acreditarse la constitución de las garantías a que se refiere la legislación de la ordenación de la edificación por daños materiales que se ocasionen por vicios o defectos de la construcción (se remite pues al seguro decenal del artículo 19 LOE). Pero la citada Ley no hace alusión alguna a que al Notario haya que justificársele la licencia de ocupación para otorgar escrituras de obras nuevas terminadas.

b) Ley 3/2004 de 30 de junio de ordenación y fomento de la calidad de la edificación:

No es cierto como afirma la Registradora que la citada Ley en su preámbulo y en el artículo 32 exija la licencia de ocupación como requisito para el otorgamiento de escrituras de obra nueva terminada. Según el punto 1 del citado artículo, «Será exigible la obtención de la licencia municipal de ocupación una vez concluidas las obras comprendidas en el ámbito de aplicación de la presente ley», pero no establece que hay obligación de acreditar al notario la obtención de la licencia de ocupación, es más, ninguna mención de dicho artículo impone la obligación de presentar al Notario la licencia de ocupación para poder otorgar escrituras de obra nueva terminada. El artículo 34 por su parte establece: «Para la obtención de la primera licencia de ocupación el promotor estará obligado a solicitarla al Ayuntamiento»; obligación de solicitarla no implica obligación de presentarla para el otorgamiento de la escritura de obra nueva terminada, es decir, no puede entenderse como requisito necesario, obligatorio y previo para el otorgamiento de la correspondiente escritura.

Por otra parte, el preámbulo de la citada Ley, a modo de Exposición de Motivos, expresa que «...como regla general, la licencia de ocupación es obligatoria una vez ejecutadas las actuaciones que son objeto de la presente Ley...». Nadie pone en duda la obligatoriedad de la licencia de ocupación, pero una cosa es que ésta sea obligatoria y otra muy distinta es interpretar que dicho preámbulo obligue a que en las escrituras de obras nuevas terminadas se justifique al Notario la existencia de la misma.

c) Ley 16/2005 de 30 de diciembre Urbanística Valenciana:

No es cierto como afirma la señora Registradora que la citada ley en su artículo 19.1.f), exija la licencia de ocupación para el otorgamiento de escrituras de obras nuevas terminadas. Dicho artículo hace una enumeración de los actos sujetos a licencia urbanística y en el punto f) establece que «... Están sujetos a licencia urbanística... la primera ocupación de las edificaciones y las instalaciones, concluida su construcción así como la ocupación en casos de segunda o posteriores transmisiones de las mismas cuando sea exigible de acuerdo con la Ley 3/2004 de 30 de junio de la Generalitat de ordenación y fomento de la calidad de la edificación». Es decir, este artículo está disponiendo cuáles son los actos sujetos a licencia urbanística, entre los cuales se encuentra la licencia de ocupación, pero no va más allá, no desarrolla cuando, en qué momento ni ante quien ha de presentarse la licencia de ocupación obtenida.

Directamente la L.U.V. no impone al notario la obligación de exigir la licencia de ocupación al promotor para otorgar la escritura de obra nueva terminada; es más, se remite a la ley 3/2004, de 30 de junio, antes examinada, y la misma tampoco exige la obligación de aportar la licencia de ocupación.

2. Enfoque práctico:

Hay una imposibilidad real de aportar la licencia de ocupación en el momento del otorgamiento de la escritura de obra nueva terminada ya que «el sistema» no lo permite.

Para poder solicitar la licencia de primera ocupación en el Ayuntamiento, entre otros documentos a aportar con carácter obligatorio, se exige presentar: «1.-fotocopia de la escritura de declaración de obra nueva y división horizontal» y «2.-fotocopia compulsada de la declaración de alta a efectos del I.B.I. de la naturaleza urbana». Para cumplir este segundo requisito, hay que cumplimentar el modelo 902-N de la Dirección General de Catastro -Declaración catastral de nueva construcción, ampliación reforma o rehabilitación de bienes inmuebles-, donde entre la documentación a aportar, se encuentra: «original y fotocopia, o copia cotejada de la escritura de obra nueva, en caso de que se haya otorgado este documento». Es decir, la propia escritura de declaración de obra nueva es la que abre el camino para posteriormente con ella poder solicitar la licencia de ocupación y no al contrario. Es el punto de arrancada del proceso, no el punto final; sin escritura de obra nueva, no es posible obtener la alteración catastral a efecto de I.B.I. y, consiguientemente sin ésta, no se obtiene la licencia de ocupación.

Testimonios del modelo del Ayuntamiento de Vinaròs así como modelo 902-N de la Dirección de Catastro obtenido telemáticamente por mí el Notario, se acompañan como documentos complementarios.

II. Segundo defecto alegado:

En cuanto a la exigencia de acreditar el acta de depósito del Libro del Edificio, si bien es cierto que dicha exigencia vino impuesta por la Resolución Circular de la D.G.R.N. citada por la señora Registradora en su calificación, la misma hay que entenderla en su justa medida.

Como consecuencia, de una consulta formulada por la Asociación de Promotores y Constructores de España ante la Dirección General, ésta emitió dicha Circular-Resolución. Evidentemente la Asociación de promotores y Constructores lo es de personas que se dedican habitualmente al ejercicio de su actividad profesional de construir, promover y vender bienes inmuebles en favor de terceros, y esa circular resolución va dirigida a ellos en exclusiva, a los promotores habituales y a los terceros adquirentes destinatarios de sus promociones, pero no al autopromotor ocasional que -seguramente- una vez en su vida construye su propia vivienda, no con ánimo de transmitirla a terceros, sino para formar su residencia.

Los puntos 7º y 8º de dicha circular obligan al promotor a constituir un depósito notarial del Libro del Edificio, y la disponibilidad para cumplir con su obligación de entregar un ejemplar del mismo a cada uno de los usuarios del edificio. No tiene sentido alguno que el autopromotor requiera al notario para hacer un acta de depósito de un libro de edificio cuyo destinatario exclusivo va a ser él mismo. Si el punto 8º de la citada circular impone la obligación de poner a disposición del usuario el libro del edificio, esta obligación ya está cumplida de antemano en el caso del autopromotor, pues es el mismo, que a la vez es el usuario final y que ya tiene en su poder el libro del edificio, el que constituye el acta de depósito.

En toda acta de depósito del Libro del edificio concurren dos voluntades encontradas: La del requirente-promotor-depositante y la de los destinatarios de dicho depósito que deben ser distintos de los primeros, ya que son los usuarios finales del edificio construido por el promotor depositante. Sin embargo, en el supuesto del autopromotor el constituyente del depósito es a su vez el destinatario de dicho depósito.

La circular Resolución de esta DGRN citada tiene por finalidad que los usuarios finales del edificio puedan conocer la obra en su totalidad, la identificación de los agentes que han intervenido durante el proceso de edificación así como las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones (artículo 7 LOE), lo cual es lógico, ya que ellos no han intervenido en el proceso constructivo del edificio. Dicha finalidad queda cumplida cuando los usuarios finales pueden solicitar al Notario, una copia del libro del edificio que el promotor ha depositado ante el Notario. Dicha finalidad queda igualmente

cumplida sin necesidad de hacer ningún depósito notarial en el supuesto de autopromoción, lo que únicamente supondría un gasto más a añadir a la escritura de obra nueva terminada, depósito sin sentido pues confluyen en una misma persona el depositante-promotor con el destinatario final del depósito.

IV

Mediante escrito de 7 de abril de 2008, la Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo, en el que causó entrada el día 9 del mismo mes.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5, 6, 7, 9 y 19 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; artículos 6, apartado c), 7, 8, 9 y 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (actuales artículos 6, apartado «d», 7, 8 y 9 20 del texto refundido de dicha Ley aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio); artículos 21, 26, 31 y 32 de la Ley 3/2004 de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, de la Comunidad Valenciana; artículos 12, 19, 20, 21, 22 y 23 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; artículos 6, 12.1. e) y 16, apartados b) i.f. y d) de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana; los artículos 45 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007 y las Resoluciones de 9 (2ª), 10 (1ª y 2ª), 12 (2ª), 13 y 15 (1ª y 2ª) de diciembre de 2008.

1. En el supuesto del presente recurso la Registradora suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada de una vivienda unifamiliar en la que se expresa por los otorgantes que dicha edificación va a ser destinada a única vivienda para uso propio de los mismos.

Los motivos de la calificación negativa consisten en que no se acompaña la licencia de ocupación (exigencia que, a juicio de la funcionaria calificadora, resulta de lo establecido en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo) ni se acredita el acta de depósito del Libro del Edificio, al que se refiere la Resolución Circular de esta Dirección General de 26 de julio de 2007.

A juicio del Notario recurrente, la obtención de licencia de ocupación no es un requisito que deba ser justificado documentalmente para la inscripción de una declaración final de obra, según la legislación estatal y la autonómica; y la exigencia relativa al Libro del Edificio es también improcedente en el caso concreto del presente recurso por tratarse de una vivienda unifamiliar de uso propio de los propietarios declarantes, sin intención de transmitirla a terceros.

2. La delimitación legal del contenido del derecho de propiedad en razón de su función social -artículo 33.2 de la Constitución- (otro tanto cabe decir de los demás derechos que habilitan para construir y apropiarse, aunque sea temporalmente, lo construido), afecta especialmente al suelo urbano o urbanizable y se traduce en que el ejercicio de las facultades urbanísticas, y en especial la de edificación, así como el deber relacionado con ésta como consecuencia del uso de suelo urbanizado edificable, están vinculados al cumplimiento de los deberes establecidos en las Leyes o, en virtud de ellas, por el planeamiento (cfr. artículos 6, apartado «c», 7, 8 y 9 de la Ley estatal 8/2007, de 28 de mayo, de suelo; artículos 6, apartado «d», 7, 8 y 9 del texto refundido de la misma Ley; artículos 12, 19, 20, 21, 22 y 23 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana).

Como medida de control de la legalidad urbanística, el artículo 19.1 de la Ley estatal de Suelo (artículo 20.1 del texto refundido hoy ya vigente) impone a los notarios determinadas obligaciones de comprobación del cumplimiento de requisitos y deberes urbanísticos por los interesados. Así, por lo que interesa a efectos de este expediente,

dicha norma prescribe que, para autorizar una escritura de declaración de obra nueva terminada, los notarios exigirán -además de la certificación expedida por técnico competente a que se refiere tal disposición- «la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística». Por lo demás, conforme al apartado 2 del mismo precepto legal, para inscribir las referidas escrituras los Registradores habrán de comprobar que tales requisitos se han cumplido; y, a tal efecto, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, deberán examinar si en la escritura de declaración de obra nueva terminada se ha cumplido por el Notario el deber de exigir al otorgante que acredite la documentación a que se refiere el citado artículo 19.1 de la Ley de Suelo y si tal documentación se ha incorporado o testimoniado en la escritura calificada.

En el presente caso, el Notario y la Registradora discrepan sobre la interpretación de dicha norma y otras con ella relacionada por lo que se refiere a los requisitos concretos que se expresan en la calificación impugnada.

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 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, lo que en el presente caso se plantea es si tales exigencias relativas al Libro del Edificio son o no aplicables en el supuesto de autopromotor de una vivienda para uso propio. Y tal cuestión debe resolverse mediante la interpretación literal, lógica, sistemática y finalista de la normativa aplicable (artículos 19.1 de la Ley estatal de Suelo; 7 y disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; y 21 y disposición adicional segunda de la Ley 3/2004 de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, de la Comunidad Valenciana), 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 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 imponen para la venta de la vivienda según la normativa concreta aplicable en el presente caso -cfr. los artículos 6, 12.1.f), y 16, apartados c) y b) i.f., de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, sin que proceda analizar en este expediente la forma en que tales requisitos deberían cumplirse-.

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 de la Registradora debería ser acreditada.

Por ello, ha de entenderse que, a los efectos de este expediente, la mencionada legislación reguladora de la edificación no impone la exigencia debatida como requisito para edificar -ni siquiera para la entrega de la edificación a los usuarios, sin perjuicio de las consecuencias que se derivarían de un eventual incumplimiento de las obligaciones de diversa índole que se imponen a los agentes de la edificación- (cfr. artículos 5, 9 y 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; y 26, 31 y 32 de la Ley 3/2004 de 30 de junio, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación, de la Comunidad Valenciana). Y la referencia que el artículo 19.1 de la Ley de Suelo contiene a la acreditación documental «de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística», no puede entenderse sino como relativa a la licencia de edificación.

El hecho de que la licencia de ocupación tenga por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación (artículo 32 de la citada Ley 3/2004), no significa que deba acreditarse en la escritura de declaración de obra nueva la obtención de aquélla, pues la Ley de Suelo (párrafo segundo, i.i., del artículo 19.1), en términos similares a la Ley 6/1998, de 13 de abril, anteriormente vigente (cfr. art. 22), se limita a exigir que en dicho título se incorpore o testimonie la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de la obra conforme a la descripción del proyecto.

Además, como ha quedado anteriormente expuesto, no deben confundirse los requisitos exigidos 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 -cfr. los artículos 6, 12.1.e), y 16, apartados b) i.f. y d), de la Ley 8/2004, de 20 de octubre, de la Vivienda de la Comunidad Valenciana, de los que, a mayor abundamiento, resulta que la licencia de ocupación ni siquiera se incluye expresamente entre los requisitos o documentos que deben acreditarse en la escritura de compraventa-.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 17 de diciembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.