

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3598 *Resolución de 16 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a permitir el acceso registral de un acta de manifestaciones y protocolización relativa al fin de obra nueva de una vivienda en Isla Cristina.*

En el recurso interpuesto por el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Salvador Guerrero Toledo, a permitir el acceso registral de un acta de manifestaciones y protocolización relativa al fin de obra nueva de una vivienda en Isla Cristina.

Hechos

I

Mediante acta autorizada en Isla Cristina, el día 19 de agosto de 2011 por el notario don Jacobo Savona Romero, bajo el número 406 de su protocolo, los cónyuges doña I. M. V. P. y don E. M. S. dejaron constancia de la finalización de las obras de una vivienda levantada sobre la finca registral número 28.607 de aquella localidad. A dicha acta se acompañaban los siguientes documentos: a) el suplemento del comienzo de la garantía del seguro decenal, suscrito por persona cuya firma está legitimada notarialmente, en la que se identifica la finca concernida y se consignan sus datos registrales figurando como fecha de término de la obra el de 14 de marzo de 2002, así como dos justificantes de pago del mismo; y, b) fotocopia compulsada (por el secretario del Ayuntamiento de La Redondela) de la comunicación del decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Isla Cristina, de 21 de mayo de 2002, expedida en esa fecha por el secretario accidental de este último Ayuntamiento, por el que se resuelve conceder licencia de primera ocupación a la vivienda objeto del acta. En dicho decreto municipal, cuya fotocopia compulsada se aporta, se hacen constar, entre otros extremos, los siguientes: i) «visto certificado final de obras»; ii) «visto informe favorable de los Servicios Técnicos Municipales de este Ayuntamiento, que dice: «se solicita por D. E. M. S., la licencia de referencia y una vez examinada la documentación presentada y girada la visita de comprobación correspondiente, se observa lo siguiente: La edificación de referencia se ajusta a lo especificado en el proyecto básico y de ejecución presentado para la licencia de obras, así como al anexo presentado para la primera ocupación. Teniendo en cuenta todo esto, se informa favorablemente a la concesión de licencia de 1.ª ocupación...»; y, iii) «visto informe favorable de la Asesora Jurídica del Servicio de Obras y Urbanismo de este Ayuntamiento».

II

Presentada una copia autorizada del acta referida en el Registro de la Propiedad de Isla Cristina, su titular acordó suspender la inscripción mediante la oportuna nota de calificación expedida con fecha 23 de septiembre de 2011, que es del siguiente tenor: «Hechos: No se ha incorporado al documento la certificación del arquitecto-director de la obra, debidamente visada por el Colegio de Arquitectos correspondiente y con firma legitimada, exigida en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía. Fundamentos de Derecho Artículo 27.2 del decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, y artículos 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las Normas Complementarias al

Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de naturaleza Urbanística y resolución de la D. G. R. N. de 24 de marzo de 2011. En su virtud, acuerda suspender la inscripción interesada en el precedente documento, por los defectos subsanables antes expresados. No se ha practicado anotación de suspensión por no haberse solicitado expresamente. Contra la nota de calificación (...) Lepe, veintitrés de septiembre del año dos mil once El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Frente a la anterior calificación, el notario autorizante, tras haber extendido una diligencia complementaria incorporando al acta el certificado final de obras expedida por los arquitectos directores de la obra, interpuso el correspondiente recurso, en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: «Hechos: 1.º) Con fecha 19 de agosto de 2011, bajo el número 406 de protocolo, fue por autorizada acta de manifestaciones y protocolización, por la que quienes en su día habían declarado la obra nueva en construcción de una edificación destinada a vivienda unifamiliar, procedieron a hacer constar la terminación de la misma conforme al proyecto aprobado, y aportaron a tal efecto la licencia de primera ocupación, concedida por el Ayuntamiento de Isla Cristina con fecha 21 de mayo de 2002, cuyo testimonio por fotocopia consta protocolizado; 2.º) En el decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Isla Cristina por el que se concedió la citada licencia de primera ocupación, consta que se tuvo a la vista “certificado final de obras”, así como “informe favorable de los servicios técnicos municipales”, resultando de este informe que “una vez examinada la documentación presentada y girada la visita de comprobación correspondiente, se observa lo siguiente: la edificación de referencia se ajusta a lo especificado en el proyecto básico y de ejecución presentado para la licencia de obras...”. En base a ello, y en el ejercicio de sus facultades legales, la Administración competente resolvió conceder la licencia de primera ocupación de la vivienda; 3.º) La citada acta fue objeto de calificación negativa por el registrador de la Propiedad de Lepe, en nota fechada el 23 de septiembre de 2011, que fue notificada al notario por telefax el día 3 de octubre de 2011. En la referida nota se suspende la inscripción del acta por el defecto de no haberse “incorporado al documento la certificación del arquitecto-director de la obra, debidamente visada por el Colegio de Arquitectos correspondiente y con firma legitimada, exigida en el Reglamento de Disciplina de Disciplina Urbanística de Andalucía”, citando como fundamentos jurídicos el artículo 27.2 del citado Reglamento, los artículos 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997 y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo 2011; 4.º) Con fecha 14 de octubre de 2011 fue autorizada diligencia de subsanación del citado defecto, que consta reproducida en la copia que se acompaña, que fue presentada telemáticamente el mismo día al citado Registro, y que no ha motivado nuevo asiento de presentación, por ser dicha copia complemento de otra anterior con asiento vigente. Así, consta en la nota puesta en la matriz a continuación de la citada diligencia y reproducida igualmente en la copia acompañada; y 5.º) Que la subsanación de los defectos indicados por el registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso, al amparo del artículo 325 párrafo último de la Ley Hipotecaria. Fundamentos de Derecho: Primero.–La certificación del técnico competente no tiene en este caso el carácter necesario que predica la nota, sino que es meramente instrumental, atendida la finalidad de la norma. En efecto, aunque la legislación de suelo, desde la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre reforma del régimen urbanístico y valoraciones del suelo (artículo 25.2), pasando por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (artículo 37.2), que aunque anulado en gran parte por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, permaneció incólume en este punto, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones (artículo 22), Ley 8/2007, de 28 de mayo, de suelo (artículo 19) y Real Decreto

Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo (artículo 20), cuya redacción vigente se debe al Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, viene exigiendo, para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva, junto con los permisos y autorizaciones administrativas pertinentes, que por un técnico competente se certifique la conformidad de lo declarado con la licencia o autorización administrativa que le sirve de base, sin embargo tal exigencia debe interpretarse en conexión con la finalidad que la motiva, que no es otra que la salvaguarda de la legalidad urbanística de los actos edificatorios en orden a su inscripción registral, sin que en atención a ello pueda reputarse que el juicio o dictamen del técnico competente requerido por la norma, constituya un fin en sí mismo ni revista carácter necesario –a diferencia de lo que sucede con la licencia de obras–, teniendo por tanto una finalidad instrumental, por lo que debe admitirse –por no existir razón de interés público que lo impida– que cuando mediante el oportuno acto administrativo pueda constatarse, de acuerdo con la naturaleza y efectos propios de este acto, el cumplimiento del fin de interés público previsto por la norma, deba poderse suplir de este modo la intervención del técnico, y es en este sentido en el que debe ser entendida la exigencia legal. Así, si en materia de declaración de obra nueva en construcción la intervención del técnico competente –juicio técnico de conformidad de lo declarado con el proyecto aprobado– difícilmente podrá ser suplida por otro medio, dado que por recaer sobre objeto jurídico en formación no existen todavía expedientes administrativos hábiles para ello; sin embargo, no ocurre lo mismo con la declaración de obra nueva terminada y con el acta de terminación de obra, en que cabe que por la Administración competente se certifique –y de este modo el juicio técnico queda subsumido o comprendido en el juicio de legalidad municipal– la conformidad de lo edificado con la correspondiente licencia, pudiendo acreditarse la realidad constructiva de igual manera, carácter no exclusivo por tanto del certificado técnico, que reconoce expresamente el Real Decreto 1093/1997, en el artículo 52, al decir que “Podrán inscribirse por el Registrador de la Propiedad las declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones terminadas en las que concurren los siguientes requisitos: 1. Que se pruebe por certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial, la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título...”. Ello sin perjuicio de reconocer al certificado del técnico competente carácter necesario en aquellos ámbitos que le son propios, por resultar así de la finalidad de la norma, como sucede con el acta de recepción de la obra, a la que “se adjuntará el certificado final de obra suscrito por el director de obra y el director de la ejecución de la obra” (artículo 6.2, último párrafo, de Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación), los cuales “serán responsables de la veracidad y exactitud de dicho documento” (artículo 17.7); acta que en unión de la documentación que enumera el artículo 7 de la misma Ley “constituirá el Libro del Edificio” y “será entregada a los usuarios finales del edificio”; Segundo.–La aportación de la licencia de primera ocupación hace superflua e innecesaria, en este caso, por razón del alcance y efectos de aquélla, la certificación del técnico competente. Aunque la finalidad y objeto de la licencia de primera ocupación son más amplios que los del certificado técnico, sin embargo por comprender dicha licencia en este caso el fin de éste, lo hace superfluo e innecesario. En efecto, el Tribunal Supremo ya había reconocido el carácter y función de esta licencia, bajo el imperio de los artículos 178.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 abril 1976 y 1.10 del Reglamento de Disciplina Urbanística de 23 junio 1978, al declarar en la Sentencia 14 de diciembre de 1998 que “tiene por finalidad constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida, y verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina”. Pero en el bien entendido de que si existen desviaciones con respecto al proyecto autorizado por la licencia de obra, la licencia de primera ocupación deberá ser denegada aunque el edificio reúna las condiciones de seguridad y salubridad que permitan destinarlo al uso de vivienda (Sentencia del Tribunal Supremo de 8 noviembre 2003). Este criterio amplio del Tribunal Supremo ha calado en nuestro

propio derecho positivo; así, el artículo 7 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía (en desarrollo del artículo 169.1.e) de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, según el cual “están sujetos a previa licencia urbanística municipal (...) La ocupación y la primera utilización de los edificios, establecimientos e instalaciones en general, así como la modificación de su uso”), establece “artículo 7. Tipología de licencias urbanísticas. Tendrán la consideración de licencias urbanísticas las siguientes: (...) d. De ocupación y de utilización. Tienen por objeto comprobar que el uso previsto para un edificio, o parte del mismo, es conforme a la normativa y a la ordenación urbanística de aplicación. Cuando se trate de edificios para los que haya sido otorgada licencia de obras de nueva construcción, ampliación, modificación, reforma o rehabilitación, tendrá por objeto, además, comprobar la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada. La licencia de ocupación se exigirá cuando el uso previsto sea el de vivienda, y la licencia de utilización en los demás supuestos.”. La licencia de primera ocupación proporciona, en el punto a que se contrae este recurso, una seguridad superior y más amplia que la del certificado técnico. Lo primero, porque el carácter reglado de la licencia de primera ocupación –lo mismo que el de la licencia de obras– no impide que mediante resolución motivada y en ejercicio obligatorio de sus competencias indelegables, la Administración pueda denegar la licencia de primera ocupación, no obstante haber sido aportado y figurar en el expediente el certificado final de obra del técnico competente, sin perjuicio de los recursos procedentes (basta una búsqueda sencilla en cualquier base de datos al uso para encontrar numerosas sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo resolviendo recursos contra denegaciones de licencias de primera ocupación). Lo segundo, porque al otorgar la licencia de primera ocupación la Administración no se limita a comprobar el ajuste de la edificación en sí con la licencia, sino que verifica también que la obra haya terminado al amparo de licencia no caducada (Sentencias del Tribunal Supremo de 29 junio 1981 y 4 diciembre 1985), así como el cumplimiento de las condiciones impuestas por la licencia de obras, por ejemplo, los compromisos de urbanización asumidos (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 mayo 2001) o las cesiones obligatorias (Sentencia del Tribunal Supremo de 3 diciembre 2001); Tercero.– La nota de calificación es contraria a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en la materia. Ésta ya ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la cuestión que plantea la nota de calificación en Resoluciones de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996 y 21 de noviembre de 2001, todas ellas anteriores a la nota, que en ningún momento las cita o refiere en su fundamentación jurídica, y en la reciente Resolución de 6 de septiembre de 2011, publicada después de la nota de calificación, resultando de todas ellas criterio contrario al propugnado en la misma. En la primera Resolución citada (10 abril de 1995), la Dirección General de los Registros y del Notariado se pronunció ya sobre la posibilidad de admitir otros medios, además de la certificación del técnico competente, para acreditar la terminación de la obra de conformidad con la licencia otorgada, declarando que “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”, y si bien en atención a su finalidad rechazó la cédula de habitabilidad, que tiene por objeto “únicamente la acreditación de que la vivienda cumple los requisitos de habitabilidad y solidez que se fijan reglamentariamente y que tiene aptitud para ser destinada a residencia humana”, sin embargo afirmó que queda reservado a la “licencia de primera ocupación, el cometido de acreditar que la vivienda cumple la 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 32.2 de la Ley del Suelo” (equivalente al artículo 20 de la vigente Ley de Suelo). La Resolución de 26 de febrero de 1996 admitió la sustitución del certificado del técnico competente, dado que su finalidad no es otra que aseverar “que la obra nueva que pretende acceder al Registro se ajusta a las condiciones especificadas en la licencia

preceptiva”, por un certificado expedido por el secretario del ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el que se afirmaba que “según los antecedentes que obran en este Ayuntamiento y los informes pertinentes... Las edificaciones descritas, existentes sobre dicha parcela, se hallan concluidas y han sido construidas con arreglo a la legalidad urbanística vigente, ajustándose al proyecto técnico y licencias de obra concedidas al efecto”. La Resolución de 21 de noviembre de 2001 reconoce, igualmente, el alcance y efectos de la licencia de primera ocupación en orden a la acreditación del cumplimiento de la legalidad urbanística, en un caso en que se habían llevado a cabo modificaciones en la obra nueva respecto del proyecto para el que se obtuvo la licencia de obras, y frente a la exigencia de la nota de calificación de que se aportara nueva licencia de obras del Ayuntamiento que amparara dicha modificación, afirmó que “mediante la licencia de ocupación que se testimonia en la escritura calificada queda acreditada, conforme a las disposiciones aplicables, que dicha modificación del edificio está ajustada a la legislación urbanística”. Finalmente, la reciente Resolución de 6 septiembre 2011, en un caso en que se presentó en el Registro un acta de acreditación de final de obra que figuraba inscrita como obra en construcción, en la que se testimoniaba certificación municipal, según la cual de la documentación y antecedentes obrantes en el Ayuntamiento, resultaba que el edificio en cuestión había obtenido la correspondiente licencia de obras, haciéndose constar en dicha certificación su descripción y superficies, así como la fecha de su construcción (1996), la Dirección General de los Registros y del Notariado a la vista ya del actual artículo 20 de la Ley de Suelo, afirma que “ello supone que han de considerarse cumplidos los requisitos necesarios para la constancia registral de la finalización de obra, sin que sean exigibles los requisitos establecidos en el artículo 51 del Reglamento sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística”; Cuarto.—Ni el artículo 27.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, ni los artículos 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, ni la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de marzo de 2011, invocados por la nota de calificación, contradicen ni anulan en el ámbito territorial andaluz la doctrina expuesta. La nota de calificación, al rechazar la inscripción del acta que motiva el presente recurso invocando el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía, no puede hallar sustento para ello en el artículo 27.2 de dicho Reglamento, pues este precepto es equivalente —en el aspecto concreto que nos ocupa de acreditación de la adecuación de la edificación terminada a la licencia de obras otorgada— a los reseñados antes de la legislación estatal de suelo, a la vista de los cuales fue dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado la doctrina expuesta sobre posibilidad de sustitución del certificado técnico por la licencia de primera ocupación, y ello con independencia de que en dicho precepto reglamentario adquiera ahora nuevo protagonismo la licencia de primera ocupación, por venir exigida con carácter obligatorio para la “declaración como obra nueva terminada de toda construcción o edificación e instalación”. En realidad, la ineptitud de la licencia de primera ocupación para suplir a la certificación del técnico, sobre la base del ordenamiento urbanístico andaluz que invoca la nota de calificación, habría de haberse buscado en los artículos 6 y 7 de dicho Reglamento (desarrollo del artículo 169 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía), que al regular las licencias urbanísticas —en ejercicio de la competencia exclusiva del legislador autonómico sobre la materia urbanística— determinan su alcance y efectos, por lo que sólo en el caso de que por virtud de su regulación propia la licencia de primera ocupación tuviera en Andalucía un alcance y efectos distintos de los contemplados por la normativa que sirvió de base a las anteriores Resoluciones, podría ésta ser inaplicada en este ámbito. Todo lo cual habría debido ser fundamentado y explicado en la nota de calificación, que como decimos omite toda referencia a dichos preceptos y a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado plasmada en las anteriores Resoluciones. En realidad, y como queda expuesto, el significado y alcance que en el Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía tiene la licencia de primera ocupación, es coincidente y no hace otra cosa que refrendar la validez y aplicación a nuestro caso de la referida

doctrina. Por otra parte, los artículos 49 y 50 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que invoca la nota, en nada contradicen los fundamentos anteriores, pues el primero regula las modalidades de intervención del “técnico competente” y el segundo define dicho concepto “a los efectos de lo dispuesto en este capítulo”, pero ello para el supuesto de que la justificación de los extremos exigidos por la norma se haga a través de este medio, y en modo alguno presuponen que sea éste el medio único y exclusivo de acreditar la conformidad de la obra declarada con la licencia, lo que no resulta del tenor del propio artículo 49, que se expresa diciendo “la justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse”, precepto cuya redacción en modo alguno autoriza una interpretación excluyente de la posibilidad de utilizar otros medios de acreditación, ni se deduce tampoco de su contexto normativo según ha quedado razonado antes. Finalmente, la Resolución de 24 de marzo de 2011 que cita la nota, no trata del supuesto planteado (posibilidad de sustituir el certificado técnico por la licencia de primera ocupación en un acta de terminación de obra), a diferencia a las citadas antes y que omite la nota, sino que se ocupa de un caso en que habiéndose aportado precisamente certificado de técnico competente para acreditar la antigüedad de una edificación en Andalucía, declaró innecesaria la aportación de la licencia de primera ocupación y exigió el depósito del libro del edificio, aunque por razones diversas de las que motivan el presente recurso. En realidad, si algo cabe deducir de esta Resolución con relación al caso que nos ocupa, es que la doble exigencia documental del artículo 27.2 del Reglamento andaluz (“la terminación de la obra se deberá hacer constar mediante acta notarial que incorporará la preceptiva licencia de ocupación o utilización y la certificación, o en su caso el acta, a que se refiere el apartado 1.b) de este artículo”) no es absoluta, debiendo ser interpretada en atención a la finalidad del precepto y en conexión con su marco normativo, pues tratándose de obras terminadas no procede la exigencia de licencia de primera ocupación, cuando se acredita la antigüedad de la edificación por certificado de técnico competente y resulta aplicable el régimen previsto en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, que dispensa del requisito de la aportación de la licencia de obras y “debe dispensar por identidad de razón (prescripción de una eventual infracción urbanística en que hubiere podido incurrir el edificante) de la exigencia, a los efectos de la inscripción registral de la obra nueva, de la licencia de ocupación”; y, Quinto.– Conclusión. Habiéndose pronunciado favorablemente la Administración competente, por medio de la licencia de primera ocupación testimoniada en la escritura, acerca de la adecuación de la edificación concluida con su correspondiente licencia de obras, ha de entenderse que queda así cumplido debidamente el deber de colaboración de notarios y registradores en el control del cumplimiento de la legalidad urbanística, sin necesidad de que a tales efectos haya de reclamarse obligatoriamente el pronunciamiento del técnico competente. Ni la finalidad de la norma, ni la necesaria coordinación e interpretación sistemática del ordenamiento jurídico del que forma parte, ni el principio de seguridad jurídica al que se debe el Registro de la Propiedad, justifican el carácter necesario e indispensable que la nota de calificación atribuye al certificado del técnico competente».

IV

En contestación de un escrito enviado por este Centro Directivo, a la vista de la inscripción del acta reseñada, el recurrente comunicó su decisión de mantener el recurso planteado.

V

El registrador emitió el correspondiente informe confirmando su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 3 del Código Civil; 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobada por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 326 de la Ley Hipotecaria; 176 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 46, 50 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 6, 7 y 27.2 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía; y las Resoluciones de esta Dirección General de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996, 23 de enero de 2006, 5 de febrero, 24 de marzo y 6 de septiembre de 2011 y 17 y 20 de enero de 2012.

1. El presente recurso versa sobre la inscribibilidad de un acta de fin de obra nueva de una vivienda, previamente declarada en construcción en virtud de una escritura otorgada en el año 2001, sobre una finca sita en la Comunidad Autónoma andaluza, que presenta las siguientes particularidades: a) no se acompaña el certificado oficial de fin de obras expedido por el arquitecto director de las obras; b) se acompaña, a pesar de ser una acta otorgada por los «autopromotores de una única vivienda individual para uso propio», el suplemento del comienzo de la garantía del seguro decenal, suscrito por persona cuya firma está legitimada notarialmente, en la que se identifica la finca concernida y se consignan sus datos registrales, figurando como fecha de término de la obra el de 14 de marzo de 2002; c) se acompaña fotocopia compulsada (al parecer por el secretario del Ayuntamiento de La Redondela) de la comunicación del decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Isla Cristina de 21 de mayo de 2002, expedida en esa fecha por el secretario accidental de este último Ayuntamiento, por el que se resuelve conceder licencia de primera ocupación a la vivienda objeto del acta; y d) en dicho decreto municipal, cuya fotocopia compulsada se aporta, se hacen constar, entre otros extremos, que se han «visto» los siguientes documentos: i) certificado final de obras; ii) informe favorable de los servicios técnicos municipales... (del que resulta la visita de comprobación correspondiente); y, iii) Informe favorable de la Asesora jurídica del Servicio de Obras y Urbanismo de este Ayuntamiento.

2. Este Centro Directivo, en Resolución de 26 de febrero de 1996, ya tuvo ocasión de declarar que la finalidad de la certificación (prevenida entonces en el artículo 37, número 2, del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, precepto que tenía el carácter de legislación básica, conforme a la disposición final de la citada Ley) era 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 de 1992).

3. Congruentemente con la consideración anterior, la Resolución de 10 abril 1995, había establecido que no había 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 ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística, como ocurre en el caso de los Ayuntamientos, supuesto en el que claramente ha de entenderse incluida la certificación objeto de discusión en el presente recurso. A mayor abundamiento, deben tenerse en cuenta las siguientes consideraciones: a) la inclusión en el concepto de «técnico competente» de los arquitectos municipales (cfr. artículos 208 de la Ley Hipotecaria y 308 de su Reglamento; b) la preceptiva participación de los técnicos municipales en la tramitación de procedimientos y expedientes urbanísticos (vid. artículos 4, 20, 21, 26 y 32, número 2, del Reglamento de Disciplina Urbanística y 172 del Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Corporaciones Locales); c) las amplias facultades que en cuanto a custodia de documentación y fe

pública otorga, en el ámbito municipal, nuestra legislación a los secretarios de las Corporaciones Locales (vid. artículos 204 y 205 del Reglamento de Organización citados, y artículo 2 del Reglamento sobre Régimen Jurídico de los Funcionarios de Administración Local con habilitación de carácter nacional); d) la admisión expresa de otros medios alternativos al certificado final de obras al objeto de considerar totalmente terminadas unas obras, como la licencia de ocupación y la certificación administrativa «ad hoc» (vid. artículo 32 del Reglamento de Disciplina Urbanística y las Resoluciones de este centro directivo de 4 febrero 1992 y 17 junio 1993); y, e) el valor que a la certificación administrativa en materia urbanística como título formal de acceso al Registro de la Propiedad se otorga, como regla general, por el artículo 308 de la Ley del Suelo, lo que ha de entenderse no sólo para la titulación principal, sino también para la complementaria.

4. Que actualmente el artículo 20 de la Ley de Suelo (en virtud de la redacción que le dio el artículo 24 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio) encarga a los notarios, con ocasión de la autorización de documentos en los que se deje constancia de la terminación de una obra, que exijan la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, además de otros documentos acreditativos, entre los que se encuentran 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. Aunque de su dicción literal parece que se ha de presentar directamente al notario el certificado final de obras expedido por el técnico competente, independientemente de los otros documentos que acrediten otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino previsto en el planeamiento, lo cierto es que su finalidad, tal y como en su día interpretó la resolución citada en el fundamento segundo respecto de la normativa entonces vigente, sigue siendo 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. Por esa razón sería susceptible de ser sustituida aquella certificación por cualquier otro documento administrativo que lleve implícita o presuponga esa misma aseveración por técnico especializado, máxime si ese otro documento es expedido por organismo competente en materia urbanística, como ocurre en el caso de los Ayuntamientos.

Esta interpretación la viene a confirmar el propio artículo 20 de la Ley de Suelo, en su apartado 4.º a), pues al referirse al control registral, establece como requisito alternativo la «certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente», por cuanto que señala que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

5. Ciertamente el artículo 27.2 del Reglamento de Disciplina Urbanística de Andalucía exige cumulativamente, para el acceso registral de la terminación de una obra nueva, licencia de primera ocupación y el certificado técnico del fin de la obra. Mas la dicción literal del precepto no se debe contraponer a la finalidad del mismo –criterio hermenéutico de superior jerarquía– máxime si se tiene en cuenta, además de los términos en que se expresa el artículo 176 de la Ley 7/2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía (precepto que es el desarrollado por la citada norma reglamentaria), que con arreglo al artículo 7 de dicho Reglamento, la licencia de primera ocupación tiene por objeto la comprobación de que el uso previsto para un edificio se corresponde con la ordenación urbanística «y la adecuación urbanística de las obras ejecutadas a la licencia otorgada». Por eso, a la luz de esta normativa autonómica, especialmente de su interpretación teleológica, no parece objetable el acceso tabular del acta notarial que se examina en este expediente.

A todo ello debe añadirse que el artículo 50.4 del Real Decreto de 1093/1997 considera expresamente técnico competente al técnico municipal del Ayuntamiento

competente y que del documento municipal incorporado al instrumento público objeto de este recurso resulta explícitamente que para conceder la licencia de primera ocupación se tuvo a la vista, además del certificado final de obras, el informe favorable de los servicios técnicos municipales (del que resulta incluso que se realizó una visita de comprobación al inmueble).

En base a estas consideraciones, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso planteado.

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