

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

3609 *Resolución de 4 de marzo de 2014, 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 Corcubión por la que se suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don X. B. A. T., en nombre y representación de la mercantil «Camariñas Grupo Inmobiliario, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Corcubión, don Pedro José Martínez Rodríguez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la notaria de Muxía, doña Ana Belén Mallada García, el día 20 de junio de 2013, con el número 223 de protocolo, don X. B. A. T. y don A. L. L., en nombre y representación de la mercantil «Camariñas Grupo Inmobiliario, S.L.», formalizaron la declaración de obra nueva de un edificio en la villa de Camariñas.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Corcubión, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don/doña A. T., X. B., el día 25/10/2013, bajo el asiento número 578, del tomo 48 del Libro Diario y número de entrada 5.248, que corresponde al documento de declaración de obra nueva terminada y división en régimen de propiedad horizontal otorgado por el Notario de Muxía don/doña Ana Mallada García el número 223/2013 de su protocolo, de fecha 20/06/2013, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: No se acredita la concesión de la licencia de 1.ª ocupación. 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, de aplicación en toda España de conformidad con su disposición final primera, dispone lo siguiente: "1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo. Tratándose de escrituras de declaración de obra nueva terminada, exigirán, además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de esta conforme a la descripción del proyecto, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de esta a sus usuarios y b) 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 y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente. 2. Para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los registradores exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior". Este texto, fruto de la modificación llevada a cabo por el Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, modifica el anterior, en lo que ahora nos

interesa, en que diferencia claramente en dos apartados distintos cuales sean los documentos que han de acompañar a los títulos por los que se acredita el fin de obra. Su letra a, recoge literalmente la dicción que ya tenía la redacción anterior del precepto y que, de acuerdo con la interpretación de la D.G.R.N (vid. Resolución Circular de 26 de julio de 2007), se refiere al seguro decenal y al libro del edificio, mientras que la letra b desarrolla lo que era el inciso final del apartado primero del artículo 20 en su redacción anterior de forma que explícita que las autorizaciones administrativas que deben acompañarse son las que garantizan que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. El artículo 44 de la ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia dice: Artículo 44 Declaración de obra nueva: Las notarias y los notarios y las registradoras y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva finalizada que acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de obra y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva en construcción, las notarias y los notarios exigirán, para su testimonio, la aportación del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como la certificación expedida por el técnico competente acreditativa de que la obra se ajusta al proyecto que fue objeto de dicho acto administrativo. Procede en consecuencia determinar con arreglo, a la legislación de Galicia que actos de uso del suelo o de las edificaciones quedan sujetos a la intervención y control administrativo, cuestión esta ya resuelta por la DGRN en su resolución de 2 de agosto de 2012. Manifiesta la parte declarante de la obra nueva que no es preciso acreditar la licencia de primera ocupación a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad porque la legislación autonómica no la exige como requisito de legalidad del acto urbanístico concreto que recoge la escritura. Se apoya para realizar tal afirmación en que la exigencia que contiene la DT 8 de la Ley 8/2012 de 29 Junio de Vivienda de "Disposición transitoria octava Declaración de obra nueva: A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada de la vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de Vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación". Siendo la licencia de fecha 24 de noviembre de 2006, concluye, no le son aplicables al supuesto las obligaciones derivadas del texto legal. Ahora bien este razonamiento, en si impecable, olvida que el notario autorizante está obligado a aplicar la norma que estuviese vigente al tiempo de la autorización en referencia al acto concreto que se autoriza (por todas Resolución de 17 de enero de 2012) y que la circunstancia de que la Ley autonómica en materia de vivienda, vigente en ese momento, no sea de aplicación, no implica que no exista legislación urbanística autonómica reguladora del control urbanístico de los usos del suelo y de las edificaciones. Recordemos que la escritura es de fecha 20 de enero de 2013. Esta apreciación nos obliga a analizar si al tiempo de la autorización de la escritura por la que se declara la terminación de la obra existía o no una norma que sujetase a control administrativo previo, mediante licencia, la adecuación a la ordenación urbanística del uso o destino de la edificación y, con ello, su primera ocupación. De ser así, la necesidad de la justificación de la existencia de dicha licencia como requisito previo para la inscripción de la declaración de la obra nueva terminada resultaría, no de lo previsto en el artículo 44 de la Ley 8/12, de 29 junio, sino de lo establecido en el artículo 20 de la Ley de Suelo en relación con la norma autonómica de carácter urbanístico reguladora del control administrativo sobre los actos de uso y ocupación de las edificaciones. Es más, aun en el caso de que dicho precepto autonómico, contenido en una Ley de Vivienda, fuera de aplicación a la edificación, la fundamentación legal de la necesidad de acreditar la existencia de licencia de primera ocupación para poder inscribir la terminación de la obra nueva resultaría no de lo previsto en su contenido, sino en la legislación estatal, que es la competente para determinar los supuestos de cierre registral, en relación con lo previsto por la legislación urbanística y de ordenación territorial de la comunidad autónoma de

Galicia. Y así, remitidos por el artículo 20 de la Ley de Suelo a la legislación urbanística de Galicia, resulta que la Ley de Urbanismo de Galicia (LOUGA), Ley 9/2002, de 30 de diciembre (vigente desde el día 1 de enero de 2003) establece en su artículo 194.1 lo siguiente: "La licencia urbanística tiene por finalidad comprobar que los actos de ocupación, construcción, edificación y uso del suelo y del subsuelo proyectados se ajustan al ordenamiento urbanístico vigente". Y en su párrafo segundo concreta que: "Estarán sujetos a previa licencia municipal, sin perjuicio de las autorizaciones que fueran procedentes de acuerdo con la legislación aplicable, los actos de edificación y uso del suelo y del subsuelo, tales como la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos". Resulta por tanto que la licencia de primera ocupación queda configurada, en la legislación de Galicia vigente en relación al acto objeto de este expediente, como aquel acto administrativo mediante el cual adquiere efectividad la ocupación de la edificación terminada con adecuación a lo previsto a la licencia de obras, lo que implica la concreción de lo previsto sobre el uso de dicha edificación en la ordenación urbanística aplicable. Lo confirma el artículo 195.6 de la misma norma al decir: "Para otorgar la licencia de primera ocupación de edificaciones se exigirá certificado final de obra de técnico competente en el que conste que las obras están completamente terminadas y se ajustan a la licencia otorgada y la previa visita de comprobación de los servicios técnicos municipales. El posible conflicto entre el artículo 44 ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia y lo dispuesto en la Disposición Transitoria 8 de la misma ley ("Disposición transitoria octava Declaración de obra nueva. A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada de la vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación") ya fue puesto de manifiesto por la Resolución de 19 de noviembre de 2012, de la Secretaria General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia, para aclarar la posible discordancia entre el artículo 44 y la DT 8; aclaración que tuvo Lugar a través de resolución de 6 de mayo de 2013, de la Dirección General de Relaciones Institucionales y Parlamentarias por la que se ordena la publicación del acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia; esta Resolución entiende que, dado el ámbito de aplicación temporal de la DT 8 no se suscitaba ningún problema de contradicción con la vigente normativa estatal. Es absolutamente lógico, puesto que si una licencia se ha concedido más de 6 años antes de terminar la obra (como ocurre en el caso concreto), no se puede pretender que tal licencia tenga una vigencia indefinida a voluntad del solicitante; esto es así, ya que la propia LOUGA permite solicitar prórroga de la licencia, pero siempre antes de que ésta haya caducado, y debiendo ser compatible con el planeamiento y legislación vigente en el momento de conceder la prórroga (Artículo 197. Caducidad de las licencias: 1. En el acto de otorgamiento de la licencia se determinaran los plazos de caducidad de las licencias de edificación por causa de demora en la iniciación y finalización de las obras, así como causa por interrupción de las mismas. En su defecto, el plazo de iniciación no podrá exceder de seis meses y el de terminación de tres años, desde la fecha de su otorgamiento, y no podrán interrumpirse las obras por tiempo superior a seis meses. 2. Los municipios podrán conceder prórrogas de los referidos plazos de la licencia previa solicitud expresa formulada antes de la conclusión de los plazos determinados y siempre que la licencia sea conforme con la ordenación urbanística vigente en el momento de la concesión de la prórroga. Cada prórroga que se solicite no podrá ser por un plazo superior al inicialmente otorgado). Véase que el artículo señala que los ayuntamientos "Podrán", por lo que es potestativo para ellos otorgar o no la prórroga, atendiendo a que la obra debe ser compatible con el planeamiento vigente al concederse la misma; no conocemos si se solicitó o no esa prórroga, o sí, solicitada, se denegó por no ser compatible con el planeamiento vigente. No olvidemos que la licencia

se concedió el 24 de noviembre de 2006, y la obra se terminó el 21 de diciembre de 2012. En ese intervalo de tiempo se han publicado diversas normas urbanísticas en la Comunidad Autónoma Gallega, con distintos requisitos para la viabilidad de las obras de edificación. La licencia de obras no otorga a su titular un derecho a construir sin limitación alguna temporal. En la propia naturaleza de la institución está su directa o inmediata vinculación con la actividad constructiva. La titularidad de la licencia no comporta que quien ostenta esa titularidad disponga de un derecho perfecto, inmodificable y esgrimible frente al planeamiento futuro. La licencia urbanística opera como un instrumento destinado a asegurar la eficacia del planeamiento. Por eso la caducidad de las licencias tiende a fortalecer dicha función. De nada servirá comprobar que la actuación proyectada se ajusta a la ordenación actual si la edificación se pudiera realizar muchos años más tarde, cuando ya el planeamiento que sirvió de base para el otorgamiento de la licencia, hubiese sido reformado. La licencia es un acto declarativo de derechos pero no puede convertirse en una reserva para la aplicación futura de un viejo Plan. Fundamentos de Derecho: Artículos 9, 18, 20, 21 y 40 de la Ley Hipotecaria; artículo 20 T.R. Ley Suelo 2/2008, de 20 de junio; artículos 194, 195, 196, 197 y DF 3, LOUGA 9/2002, de 30 de diciembre; artículo 44 Ley Vivienda de Galicia 8/2012, de 29 de junio, y R.D.G.R.N. 2/8/2012. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. La presente calificación negativa, determina la prórroga del asiento de presentación, por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra esta calificación (...) Corcubión, a 11 de noviembre de 2013.–El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don X. B. A. T., en nombre y representación de la mercantil «Camariñas Grupo Inmobiliario, S.L.», interpuso recurso en virtud de escrito, de fecha 12 de diciembre de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: «Primera.–Por la notario de Muxía, doña Ana Mallada García, se autoriza "escritura de declaración de obra nueva terminada y división en régimen de propiedad horizontal" el día veinte de junio de dos mil trece, con el número 223/2013 de su protocolo, en la que los titulares del inmueble declaran la terminación de una obra con la certificación de finalización de la obra firmada por el técnico y visada por el Colegio Oficial de Arquitectos de Galicia. Se incorpora la licencia de obra para construcción del edificio, acordada por el Concello de Camariñas en sesión ordinaria celebrada el día 24 de noviembre de 2006 y expedida en fecha 30 de noviembre de 2006; así como el Certificado acreditativo de constitución y vigencia del seguro decenal, a los efectos de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, expedido por la Compañía Aseguradora ASEFA y documento bancario acreditativo del pago único de la prima. En cuanto a la licencia de primera ocupación, la entidad "Camariñas Grupo Inmobiliario, S.L.", con vecindad civil gallega por tener fijado su domicilio social y el ámbito de sus actividades y funciones en el territorio de la Comunidad Autónoma de Galicia, se acoge a la disposición transitoria octava de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia que dispone textualmente lo siguiente: "A las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación". De conformidad con la mencionada disposición transitoria octava, el supuesto que nos ocupa, licencia de fecha 24 de noviembre de 2006, por tanto, anterior a la Ley 18/2008, le sería de aplicación dicha disposición. Por otra parte, al acogerse a la disposición transitoria octava no se manifiesta la innecesariedad de acreditar la licencia de primera ocupación a efectos de la inscripción en el Registro de la Propiedad, porque la propia Ley autonómica establece, en su artículo 44, que los notarios y registradores de la propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva finalizada que acrediten el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación

final de obra y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación. En el mismo sentido, artículos 20.1.b) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 20/2008, de 20 de junio), y 194.1 de la LOUGA, exigible licencia de primera ocupación para la declaración de obra nueva. Es la disposición transitoria octava de la Ley 8/2012 de Vivienda de Galicia, la que establece esta salvedad, de forma temporal y en determinados casos. Para aclarar la posible discordancia entre el artículo 44 y la DT 8, la Dirección General de Relaciones Institucionales y Parlamentarias, dicta la Resolución de 6 de mayo de 2013 (publicada en el DOGA n.º 106, de 5 de junio de 2013), que el propio Registrador menciona, por la que se ordena la publicación del Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia en relación con la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia. Así dicha Comisión adopta, en lo que a la DT 8 se refiere, "que ambas partes aprecian que, atendiendo a su ámbito de aplicación temporal, no se suscita en la actualidad contradicción de la misma con la vigente normativa básica estatal". En definitiva, la Administración estatal y la Administración autonómica acordaron que la D.T. 8.ª de la Ley de Vivienda, por ser precisamente una disposición transitoria, es decir, por tener un ámbito de aplicación temporal y perfectamente definido, no entra en contradicción con el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Si no entra en contradicción, no puede existir duda sobre la obligación de aplicar aquella. Se podría afirmar que este régimen transitorio intenta dar respuesta a aquéllas situaciones de estancamiento, provocadas por la grave crisis económica que está atravesando el sector, dificultando la terminación de las obras dentro del período de vigencia de las licencias, con las consecuencias que de ello se deriva. De hecho, en el caso que nos ocupa, se suscribió en su día un contrato de permuta, con unos plazos de entrega, que finalmente no se han podido cumplir. Segunda.-Del contenido de la calificación registral parece desprenderse que la Ley invocada no estaba vigente al tiempo de la autorización y no es el caso, pues estamos ante una escritura suscrita en fecha 20 de junio de 2013 y la Ley autonómica vigente en ese momento, en materia de vivienda, es la Ley 8/2012, de 29 de junio, de Vivienda de Galicia. Por tanto, nos hemos acogido a la norma vigente al tiempo de autorización en referencia al acto concreto que se autoriza».

IV

El registrador emitió informe el día 20 de diciembre de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 194 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia; 44 y la disposición transitoria octava de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia; la Resolución de 10 de mayo de 2013 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 134, de 5 de junio de 2013), de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo, 2 de agosto, 29 de octubre y 3 de diciembre de 2012, y 15 de abril y 6 de mayo de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una escritura de obra nueva terminada.

Resumiendo la extensa nota calificación, el defecto alegado por el registrador es no haberse aportado la licencia de primera ocupación exigida por 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 relación con el artículo 194 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de

ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, sin que sea aplicable la disposición transitoria octava de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, en relación con el artículo 44 de la misma Ley.

El recurrente alega, resumidamente, que es de aplicación la disposición transitoria octava de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, que exime de este requisito a las obras nuevas con licencia anterior a la entrada en vigor de la Ley.

2. Como ha tenido ocasión de afirmar recientemente este Centro Directivo, en las Resoluciones de 29 de octubre (2.^a) y 3 de diciembre de 2012 (1.^a) y 15 de abril de 2013 (2.^a), procede, en primer lugar, afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas y de obras antiguas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica o a la prescripción, o no, de la infracción urbanística según dicha normativa, 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 el 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 (en este caso, a la de Galicia) 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, así como la fijación de los plazos de prescripción de las acciones de disciplina urbanística o su imprescriptibilidad. 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 (cfr. Resoluciones de 22 de abril de 2005; 4 de mayo de 2011, y 8 de mayo de 2012). Según se establece en la disposición final primera del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, el artículo 20 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal; y más específicamente, puede decirse que dicho precepto se dicta en atención a la competencia exclusiva del Estado sobre la ordenación de los Registros (artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española), siendo doctrina constitucional que en virtud de lo dispuesto en el artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española es al Estado al que compete, en materia urbanística, establecer qué actos son inscribibles en el Registro de la Propiedad y sujetar su inscripción al previo cumplimiento de ciertos requisitos (Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo).

3. De igual modo tiene declarado este Centro Directivo que en materia de inscripción de actos o negocios jurídicos regulados por las normas urbanísticas de trascendencia inmobiliaria, el registrador debe basar su calificación, no sólo en la legalidad intrínseca de los mismos, sino también en las exigencias especiales que las normas exigen para su documentación pública e inscripción registral. Son en consecuencia las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; Texto Refundido de la Ley sobre el 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 el Texto Refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), las que serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Siendo ello así y estando vigente el

Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, y más específicamente, la redacción del artículo 20 dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio (con entrada en vigor el día 7 de julio de 2011 conforme a su disposición final tercera) en el momento del otorgamiento del acta calificada, dicho texto legal deberá ser el canon normativo que se aplique para dilucidar la cuestión de fondo planteada, que se analiza a continuación (vid. Resolución de 17 de enero de 2012).

Incluso tratándose de actas o 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.

4. La cuestión que se plantea en el presente expediente es coordinar lo dispuesto por una parte en los artículos 20 de la Ley de Suelo, en relación con el artículo 194.1 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, y el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, y, de otra parte, la disposición transitoria octava de esta misma Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, todo ello en relación con la distribución de competencias en materia de urbanismo entre el Estado y las Comunidades Autónomas, a la que se ha hecho referencia en el fundamento de Derecho 2.

Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las escrituras de obra nueva terminada, el artículo 20 de la Ley de Suelo exige, además de otros requisitos, en su apartado 1.b) 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 y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, añadiéndose en la reforma de dicho artículo llevada a cabo por la disposición final duodécima de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, la excepción, que no afecta al presente expediente, de que «...la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la documentación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna», excepción relacionada con lo previsto en el artículo 9.9 de la misma Ley del Suelo en redacción dada por la misma Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas.

En relación con la normativa autonómica, el artículo 194.2 de la Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección del medio rural de Galicia, sujetaba a licencia municipal «...la primera utilización de los edificios y la modificación del uso de los mismos...», por lo que de acuerdo con lo anteriormente expuesto, resultaría evidente la necesidad de aportar la correspondiente licencia de primera utilización, para poder inscribir en el Registro de la Propiedad la escritura de declaración de obra nueva terminada, como tuvo ocasión de manifestar esta misma Dirección General en su Resolución de 2 de agosto de 2012, para la Comunidad Autónoma de Galicia y en relación a un recurso interpuesto contra la nota de calificación de este mismo registrador.

Esta doctrina ha sido innecesariamente reconocida por el artículo 44 de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, al disponer que «las notarias y los notarios y las registradoras y los registradores de la propiedad exigirán, para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva finalizada que acredite el otorgamiento de la licencia urbanística, la expedición de la certificación final de obra y el otorgamiento de la licencia de primera ocupación».

El problema surge, y es lo que motiva el presente recurso, porque la disposición transitoria octava de la misma Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, establece que «a las viviendas con licencia concedida o solicitada antes de la entrada en vigor de la Ley 18/2008, de 29 de diciembre, de vivienda de Galicia, a los efectos de lo indicado en el artículo 44 de la presente ley, referido a la declaración de obra nueva, no les será exigible el otorgamiento de la licencia de primera ocupación», siendo así que la

licencia de obras para la construcción del edificio que motiva el presente expediente fue concedida con fecha 24 de noviembre de 2006, por lo que entraría dentro del supuesto de excepción de la expresada disposición transitoria octava.

5. Ciertamente la Comunidad Autónoma de Galicia tiene competencias para determinar la exigencia o no de licencia de ocupación para determinadas edificaciones. Pero no entra dentro de sus competencias, de acuerdo con lo expresado en el fundamento de Derecho 2, determinar cuáles son los requisitos necesarios para que las escrituras de obra nueva terminada sean inscribibles en el Registro de la Propiedad, pues como se ha expresado, ello es de competencia estatal.

En relación con la citada disposición transitoria octava de la Ley 8/2012, de 29 de junio, de vivienda de Galicia, por Resolución de 10 de mayo de 2013 (publicada en el «Boletín Oficial del Estado» número 134, de 5 de junio de 2013), de la Secretaría General de Coordinación Autonómica y Local, por la que se publica el Acuerdo de la Comisión Bilateral de Cooperación Administración General del Estado-Comunidad Autónoma de Galicia, en su apartado 2.º, se establece que «en cuanto a la Disposición transitoria octava, ambas partes aprecian que, atendiendo a su ámbito de aplicación temporal, no se suscita en la actualidad contradicción de la misma con la vigente normativa básica». Esta Resolución no dice que no haya contradicción, sino que no la hay atendiendo a su ámbito de aplicación temporal. Sin embargo, la premisa de la que parte quiebra en supuestos como el que motiva el presente expediente, en el que se aprecia la contradicción, por lo que debe entenderse que debe prevalecer la norma contenida en el artículo 20.1.b) de la Ley de Suelo estatal, norma aplicable, según lo dicho, de acuerdo con la distribución competencial en materia de urbanismo, entre el Estado y la normativa autonómica.

Sólo cuando el legislador estatal en uso de su competencia prevea la aplicación de la normativa autonómica será ésta la aplicable, caso de lo previsto por ejemplo en materia de certificación de eficiencia energética que admite su sustitución por una declaración responsable cuando así lo prevea la citada normativa autonómica (artículo 20.1.b).

6. Por tanto, el registrador conforme a la normativa estatal debe pedir acreditación del cumplimiento 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. Cuestión distinta es que el Ayuntamiento conceda la licencia de ocupación a las viviendas construidas al amparo de una licencia anterior a la Ley 8/2012, bajo su responsabilidad, por entender que los requisitos para su obtención no son retroactivos, pero lo que no puede es rechazar la licencia a efectos administrativos y pretender que no sea exigible registralmente, pues el legislador estatal competente no lo ha previsto así.

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

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, 4 de marzo de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.