

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**11722** *Resolución de 5 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de León n.º 2, por la que se suspende la inscripción de un acta final de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de León número 2, don Eugenio Rodríguez Cepeda, por la que se suspende la inscripción de un acta final de obra nueva.

#### Hechos

##### I

En virtud de acta final de obra autorizada el 9 de marzo de 2012, por el Notario de León, don José Luis Crespo Mayo, con el número 516 de protocolo, doña M. C. M. G. declaró concluida una vivienda unifamiliar inscrita en el Registro en construcción, incorporando certificación de Arquitecto en la que se hace constar que la edificación consignada se encuentra totalmente terminada desde el año 2003 y que se ajusta al proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, con arreglo al cual se obtuvo la licencia municipal.

##### II

Presentada copia autorizada del acta en el Registro de la Propiedad de León número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acta autorizada el 9 de marzo de 2012 por el Notario de León don José Luis Crespo Mayo, número 516 de protocolo, presentada con el asiento 1925 del Diario 76, de fecha 13/03/2012. Hechos: 1. Presentado el documento señalado al principio en la fecha expresada en el encabezamiento, causó el asiento del Diario que igualmente se indica. No existiendo presentados con anterioridad títulos contradictorios, procede entrar en la calificación del mismo. 2. Consultado el Registro resulta que la finca descrita en el acta presentada, esto es, registral 5216 de Valverde de la Virgen, aparece inscrita en dominio a favor de la otorgante con carácter privativo, constando inscrita la escritura de declaración de obra nueva en construcción, según su inscripción 2.<sup>a</sup>, datada el 4 de junio de 2001. Fundamentos de Derecho: Único. El Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio (publicado en el Boletín Oficial del Estado n.º 161, de 7 de julio de 2011, y con entrada en vigor el mismo día de su publicación según su disposición final tercera), en su artículo 24 dio nueva redacción al artículo 20 del texto refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Según esta nueva redacción, los notarios, para autorizar escrituras de obra nueva terminada –y a ellas deben equipararse las actas de terminación de obra como la ahora calificada– han de exigir, además del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, «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». Esto significa que en el territorio de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, donde nos encontramos, ha de acreditarse el otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación o utilización de construcciones o instalaciones prevista en el artículo 97.1.e) de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León. Procede citar además el Decreto 147/2000, de 29 de junio (BOCYL

de 3/07/2000), de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León, cuyo artículo 1.º, párrafo segundo, estableció que «el otorgamiento de la licencia urbanística municipal de primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones supondrá la verificación previa del cumplimiento de las condiciones de habitabilidad». La nueva redacción del artículo 20 de la Ley de Suelo, dado su tenor literal, es aplicable a todas escrituras o actas notariales otorgadas después de su entrada en vigor cualquiera que sea la fecha efectiva de la terminación de la obra que documenten, ignorando la cita –que se hace en el apartado segundo de la exposición del acta presentada– del artículo 37-2 del texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por R. D. 1/1992, de 26 de junio, pues fue derogado por la disposición derogatoria única, apartado 1, de la Ley 6/1998, de 13 de abril. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no acreditarse el otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación. Contra esta calificación (...) León, 15 de marzo de 2012. El Registrador, Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda».

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. C. M. G. interpone recurso en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad número 2 de León el día 12 de abril de 2012, en el que hace constar que no obstante lo dispuesto en el invocado punto 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo, el punto 4 contiene una excepción para el caso de que ya no procedan las medidas de restablecimiento de la legalidad, que sería precisamente el caso debatido. Conforme a dicho punto 4, para la constancia registral de la terminación de la obra basta certificado del que conste la terminación de la obra en fecha determinada, en el presente caso en el año 2002, y su descripción coincidente con el título, como así sería. A tales efectos, el registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la edificación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general. La Resolución de 17 de enero de 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado entendió que la aportación del acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación no es un requisito previo a la inscripción, sino que puede ser cumplido, en su caso, con posterioridad. No obstante se hace constar que la obra se realizó con licencia, como consta en el acta de final de obra.

### IV

El Registrador emitió su informe el día 21 de abril de 2012, ratificándose en el contenido de la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 148.1.3.ª, 149.1.1.ª y 149.1.8.ª de la Constitución Española; 208 de la Ley Hipotecaria; 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 308 del Reglamento Hipotecario; 105 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 17.2, 20 y 51 y disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 45, 46, 52, 53, 54, 73 y siguientes y 78 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; 24 y 25.2 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; 1, 2, 5, 7, 17, 18, 19 y 20 y disposición adicional segunda y disposición final cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; artículos 60 y 61 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril,

por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; 25, 26, 27 y 29 y disposición adicional décima y disposición transitoria sexta de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo; 137, 242 a 256 y 307 y disposición transitoria quinta del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen de Suelo y Ordenación Urbana; artículo 22 y disposiciones transitorias segunda y tercera de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; artículos 97.1.e) y 121 de la Ley 5/1999, de 8 de abril, de Urbanismo de Castilla y León; 288 y 301.4 del Reglamento de Urbanismo de Castilla y León, aprobado por Decreto 22/2004, de 29 de enero; 1.º.2 del Decreto 147/2000, de 29 de junio, de supresión de la cédula de habitabilidad en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Castilla y León; la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 5 de marzo y 7 de septiembre de 2007 y 20 de septiembre de 2011; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, Sección Quinta, de 4 de febrero de 2009; las Resoluciones Circulares de 3 de diciembre de 2003 y 26 de julio de 2007; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de octubre de 2000, 21 de marzo de 2003, 22 de abril de 2005, 19 de abril de 2006, 10, 12, 13, 15, 17, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 12 y 14 de enero, 25 de mayo y 10 de junio de 2009, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 11, 12, 14 y 26 de abril, 4 de mayo, 7 y 14 de junio, 12 de septiembre y 12 y 14 de noviembre de 2011 y 17 de enero y 8 de mayo de 2012.

1. En el presente expediente se pretende el acceso a un Registro de la Propiedad de la Comunidad de Castilla y León, de un acta final de obra nueva que ya consta en construcción, a la que sólo se incorpora, a estos efectos, una certificación de arquitecto en la que se hace constar que la edificación consignada se encuentra totalmente terminada desde el año 2003 y se ajusta al proyecto aprobado y la documentación técnica que lo desarrolla, con arreglo al cual se obtuvo la licencia municipal. El registrador suspende la inscripción del documento exigiendo la acreditación del otorgamiento de la licencia municipal de primera ocupación. La recurrente, por su parte, alega que se trata de una obra nueva respecto de la que ya no procede el restablecimiento de la legalidad urbanística que implique su demolición, porque el arquitecto declara en su certificación que la obra se halla concluida desde el año 2003.

2. Ha de precisarse, en primer lugar, y como ya ha reiterado este Centro Directivo (vid. las Resoluciones de 17 de enero y 8 de mayo de 2012) la competencia de las normas estatales en materia de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas 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 la normativa autonómica.

3. La cuestión central y previa a cualquier otra, a resolver en el presente recurso, es la de si la declaración de la terminación de una obra nueva declarada e inscrita ya en construcción, en la que se justifica la terminación de la obra en el año 2003, queda sujeta a lo previsto en el número 1 del artículo 20 de la Ley de Suelo y, con ello, según indica el registrador, precisa, además del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, la previa justificación de que se ha producido «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» o si, por el contrario, estamos, como afirma el recurrente, ante la declaración de una obra consolidada por su antigüedad, a la que no son aplicables medidas de reestablecimiento de la legalidad urbanística que puedan provocar su demolición y, por tanto, sujeta, en cuanto a su inscripción, a lo previsto en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, que dispensa la justificación de la adecuación a la legalidad urbanística de la edificación y de su uso como requisito previo para inscribir, una vez acreditada la antigüedad suficiente de aquella, la inexistencia

de rastro registral de expedientes de disciplina urbanística, y el hecho de que el suelo sobre el que se alce la obra no tenga naturaleza demanial o esté afectado por servidumbres de dominio público.

4. En la resolución de la cuestión planteada se ha de tener en cuenta: que consta inscrita en el Registro la obra nueva en construcción conforme a licencia; que está acreditada su terminación también conforme a licencia desde el año 2003 por medio de certificación de técnico competente, cuya suficiencia a este respecto no es puesta en entredicho en la nota de calificación; que el plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas en Castilla y León graves y muy graves es de cuatro años; y, que no consta en el Registro anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca. Además, el artículo 20.4 de la Ley de Suelo ha de entenderse de aplicación a todas las edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad y respecto de las cuales no proceda la adopción de medidas que puedan implicar su demolición, y ello tanto si la obra se construyó con licencia como si lo fue sin licencia, y tanto si la obra nunca tuvo acceso al Registro con anterioridad a su terminación, como si fue declarada en construcción en un momento anterior a la declaración de su terminación. Ciertamente, carecería de sentido exigir el cumplimiento de los requisitos que para la declaración de obra nueva terminada establece el artículo 20.1 de la Ley de Suelo a la declaración por acta notarial de la terminación de obras inscritas en construcción y desde cuya terminación haya transcurrido el plazo de prescripción de las acciones que puedan provocar la demolición, y no exigirlos a edificaciones que tengan la misma antigüedad y cuyo acceso al Registro no se haya producido con anterioridad. En ambos supuestos existe una identidad de razón que justifica la exclusión de la exigencia de acreditar la obtención 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: la preferencia que da el legislador a la necesidad de evitar la discordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral consolidada o no susceptible de demolición, que impone su inscripción no obstante la falta de justificación de requisitos de adecuación a la legalidad urbanística que, de no haberse producido tal consolidación por antigüedad, sí serían exigibles. Todo ello sin perjuicio de las comunicaciones que deba practicar el registrador, una vez practicada la inscripción, conforme al artículo 20.4 de la Ley de Suelo, a través de las cuales se evita la posible generación de una situación de apariencia registral de legalidad y se promueve la actuación de la administración competente en materia de disciplina urbanística.

5. Resulta, por tanto, de los anteriores fundamentos de Derecho, que la obra nueva cuya terminación se declara mediante acta notarial está sujeta, en cuanto a su acceso al Registro y dada la consolidación por antigüedad de la edificación a que se refiere, a lo previsto en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, y no a lo previsto en el número 1 de dicho artículo, no siendo por tanto exigible, para su inscripción, la justificación de haberse obtenido las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones precisas para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable y los requisitos de eficiencia energética ni, con ello, la licencia de primera ocupación regulada en la legislación urbanística de Castilla y León.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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