

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9670 *Resolución de 25 de mayo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad interina de Navalcarnero n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don J. M. G. V. contra la negativa de la registradora de la Propiedad interina de Navalcarnero número 1, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

El día 27 de diciembre de 2017 se otorgó ante el notario de Madrid, don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, por don J. M. G. V. y doña L. K. L., una escritura de declaración de obra nueva terminada.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Navalcarnero número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Escritura de declaración de obra nueva terminada otorgada el día 27/12/2017, ante el Notario de Madrid, Segismundo Álvarez Royo-Villanova, número 4267/2017 de su protocolo.

I. Hechos:

Presentada a las 10:52 del día veintisiete de Noviembre del año dos mil veinte, bajo el asiento número 964 del tomo 161 del Libro Diario.

No se ha acompañado a la escritura la licencia de primera ocupación ni declaración responsable.

II. Fundamentos de Derecho:

1) Artículos 18 y 65 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 28 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Ley 1/2020 de 8 de octubre.

Como consecuencia de dichos defectos el Registrador que suscribe, ha acordado no practicar la inscripción solicitada considerándose los defectos subsanables.

Contra la nota del Registrador que suspenda o deniegue total o parcialmente un asiento, el interesado podrá: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Lucía de Rueda Calvo registradora/a de Registro Propiedad de San Martín de Valdeiglesias a día dieciocho de Diciembre del año dos mil veinte.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. M. G. V. interpuso recurso el día 1 de marzo de 2021 mediante escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«– Documento objeto de la calificación:

“Escritura de declaración de obra nueva relativa a inmueble sito en Villamantilla, otorgada ante el Notario de Madrid D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, el 27 de diciembre de 2017, n.º 4267 de su protocolo, debidamente liquidada ante la Comunidad de Madrid.

Que se presentó acompañada de:

1. Copia autorizada de la misma escritura en la que figura, unido con posterioridad, certificado del Arquitecto Director de la obra realizada.
2. Carta de pago del IAJD liquidado ante la Comunidad de Madrid.
3. Escritos dirigidos al Ayuntamiento de Villamantilla acreditativos de que no existe ningún expediente de infracción urbanística sobre el inmueble objeto de inscripción registral. Al día de la fecha el Ayuntamiento no ha expedido la certificación de mora solicitada.
4. Libro de la edificación, en soporte digital.
5. Escritos presentados ante el Ayuntamiento de Villamantilla el 27 de enero de 2017 solicitando el otorgamiento de la licencia de primera ocupación del inmueble, y el 23 de octubre de 2020 solicitando el certificado acreditativo del silencio producido. Al día de la fecha el Ayuntamiento no ha expedido la certificación de mora solicitada (...)

Hechos.

Presentada a inscripción la escritura de declaración de obra nueva 4267, de 27 de diciembre de 2017, del protocolo del Notario de Madrid D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova en unión del documento fehaciente acreditativo de que el 27 de enero de 2017 se había solicitado al Ayuntamiento de Villamantilla la oportuna licencia de primera ocupación, iniciándose en esa fecha el cómputo de la automática concesión por silencio administrativo.

Acompañándose también documento fehaciente de haberse solicitado el 3 de mayo de 2019, también del Ayuntamiento de Villamantilla, que expidiera certificación acreditativa de que no existía expediente alguno de infracción urbanística sobre el inmueble objeto de la petición de inscripción registral.

Adjuntándose asimismo a la escritura las peticiones fehacientes al Ayuntamiento de Villamantilla de que expidiera los correspondientes certificados de la mora producida.

El Sr. Registrador basa su calificación negativa en la afirmación de que no se ha “acompañado a la escritura la licencia de primera ocupación ni declaración responsable”.

Bastando para acreditar la concesión de la licencia de primera ocupación en 2017 el mero transcurso del tiempo desde su solicitud al Ayuntamiento de Villamantilla en virtud de la mora o silencio positivo, la calificación infringe y no aplica, entre otras, las normas que se explicitan:

Normas y preceptos infringidos o no aplicados.

Primero.–No se ha aplicado ni se ha cumplido lo dispuesto en la “disposición transitoria única” de la Ley de la Comunidad de Madrid 1/2020 de 8 de octubre:

“Disposición transitoria única.

Régimen transitorio.

1. Los procedimientos de licencia urbanística y declaraciones urbanísticas iniciadas con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación.”

En virtud de la cual es de aplicación a la solicitada actividad registral –inscripción de obra nueva– lo dispuesto en el artículo 154.5 a. de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001 en su redacción vigente y aplicable en el año 2017 sobre silencio positivo.

Al tener por concedida por silencio administrativo positivo la licencia de primera ocupación del inmueble cuya inscripción registral se pretende, procede estimar el presente recuso.

Segundo.–Se ha infringido lo dispuesto en el art. 154.5 a, de la Ley 9/2001 de 17 de julio del Suelo de la Comunidad de Madrid en su redacción vigente en 2017 que disponía lo siguiente:

Ley 9/2001 del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Art. 154. 5.a.

“Transcurridos tres meses desde la presentación de la solicitud de licencia sin notificación de requerimiento o resolución municipales, o un mes desde el cumplimiento del requerimiento de subsanación de deficiencias o mejora de la solicitud que hubiera podido ser formulada, se entenderá otorgada la licencia por silencio positivo en los términos resultantes del correspondiente proyecto de obras de edificación”.

Acreditada fehacientemente con la documentación acompañada a la escritura:

– La solicitud en debida forma y con la pertinente documentación, el 27 de enero de 2017, al Ayuntamiento de Villamantilla del otorgamiento de la licencia de primera ocupación, ello implica que transcurridos tres meses desde ese 27 de enero de 2017, en aplicación de lo dispuesto es la norma vigente en esa fecha, debe, el Sr. Registrador, tener por concedida la licencia de primera ocupación, en virtud de esa petición, errando la calificación registral al afirmar que no se acompaña la licencia de primera ocupación, ya que sí se acompaña al escrito de solicitud de la licencia del que se deriva su concesión por silencio positivo.

Aunque no es preceptiva la denuncia de la mora, pues basta para su apreciación y toma en consideración el escrito de solicitud de licencia de primera ocupación presentado en el Ayuntamiento de Villamantilla, el 27 de enero de 2017, y el transcurso del tiempo, tres meses, y siendo positivo el silencio en 2017, el recurrente procedió el 23 de octubre de 2020 a solicitar el certificado acreditativo del silencio producido, sin que el Ayuntamiento haya expedido la certificación de mora pedida.

Tercero.–Infracción del art. 28.1-b- del texto refundido de la Ley del Suelo de 2015.

Art. 28. Declaración de obra nueva.

“b) (...) ello salvo que lo 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 comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad sin que en el Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna.”

En cuanto que la nota del Registrador no reconoce que el escrito de solicitud de licencia de primera ocupación presentada por el recurrente en 27 de enero de 2017 constituye el documento que acredita que la comunicación prevista por el art. 154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción vigente en 2017, ha sido realizada y que, en consecuencia, ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resalte la existencia de resolución obstativa alguna.

Cumplido el trámite de comunicación previa, previsto en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid con la presentación ante el Ayuntamiento de Villamantilla, el 27 de

enero de 2017, y transcurridos los tres meses que para el silencio positivo establecía el art. 154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid en aquella fecha, en aplicación del párrafo 2 del art. 28 de la Ley del Suelo de 2015, el Registrador de la Propiedad debe practicar la correspondiente inscripción de la escritura de declaración de obra nueva por estar cumplidos los requisitos establecidos en el apartado 1.b del mismo artículo.

Cuarto.—Es de aplicación, y no se ha tenido en cuenta en la calificación impugnada, la constante doctrina de la Dirección General del Registro y del Notariado, actualmente Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sobre el mero transcurso del tiempo para apreciar el silencio administrativo:

“La justificación de que ha transcurrido el plazo legal para resolver y notificar lo solicitud del interesado produce plenos efectos jurídicos, siendo esta bastante para inscribir lo declaración de obra nueva.”

Véase, entre otras, la muy reciente resolución de 20 de marzo de 2020, publicada en el BOE de 9 de julio del pasado año (páginas 49110 y siguiente).

Por lo expuesto,

A la Dirección General del Registro y del Notariado suplica que, teniendo por presentado, en tiempo y forma, este escrito con la documentación acompañada, estime las alegaciones hechas y acuerde la procedencia de inscribir la obra nueva documentada en la escritura pública 4267/2017 de 27/12/2017, del protocolo del Notario de Madrid D. Segismundo Álvarez Royo-Villanova, previa declaración de no ser ajustada a derecho la nota y resolución recurridas.»

IV

Dado traslado el día 1 de marzo de 2021 del recurso interpuesto al notario de Madrid, don Segismundo Álvarez Royo-Villanova, como autorizante del título calificado, mediante escrito de fecha 11 de marzo de 2021 alegó lo siguiente:

«La nota de calificación se limita a poner como defecto la falta de licencia de primera ocupación.

Sin embargo, a la escritura de declaración de obra nueva que se presentó al Registro de la Propiedad, D. J. M. G. V. acompañó:

- a) Escrito de solicitud de licencia de primera ocupación presentado ante al Ayuntamiento de Villamantilla el 27 de enero de 2017 y
- b) Otros documentos relativos a la constancia de que no existe expediente urbanístico sobre la vivienda declarada
- c) Una instancia dirigida al Registro de la Propiedad solicitando la inscripción con base en dichos documentos.

Una cuestión semejante a esta se planteó en la Resolución de 20 de marzo de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y las conclusiones de la misma son:

– Es competencia de las normas estatales establecer los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica.

– El artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece como requisito para inscribir la declaración de obra nueva terminada, entre otros, “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 (que según la exposición de motivos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, es la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas)”.

– Respecto al silencio en relación a las licencias de ocupación, el artículo 23 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, incluyó entre los actos que requerían acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta. La posterior Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, derogó el citado artículo. El vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no incluye la ocupación entre los actos para los que se requiere autorización expresa, con silencio administrativo negativo.

– Concretamente se refiere a la legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid (Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid y Ordenanza de Tramitación de Licencias Urbanísticas del Ayuntamiento de Madrid de 23 de diciembre de 2004 modificado por la Ordenanza de 29 de abril de 2014) y concluye que “en la legislación madrileña, la concesión de la licencia de ocupación se vincula a la realización de inspección previa y se contempla el silencio administrativo positivo para el caso de que dicha inspección no se haya efectuado en el plazo de dos meses desde que se comunicó la finalización de las obras.”

Dado que en el caso que se discute ha transcurrido con exceso el plazo para pronunciarse por parte de la administración, corresponde entender concedida la licencia de primera ocupación por silencio administrativo positivo, según la normativa aplicable en 2017 en la Comunidad de Madrid. En el caso de la Resolución citada de 20 de marzo de 2020 no se revocó la calificación del registrador porque existía una declaración del Ayuntamiento relativa a la paralización de la inspección por culpa del solicitante, que es la razón por la que finalmente se confirma la calificación del registrador, sin que en este caso se dé ese supuesto. A falta de esa circunstancia –como sucede en el presente caso– y aplicando los criterios establecidos en la Resolución, parece claro que procede realizar la inscripción.»

V

La registradora de la Propiedad titular de Navalcarnero número 1, doña María Isabel Precioso de Murga, emitió su informe, manteniendo íntegramente la calificación de la registradora de la Propiedad interina, y elevó expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 11.3 y.4 y 28.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 151.1.b) y.c) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo, de la Comunidad de Madrid; la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de julio de 2004, 22 de abril de 2005 (2.^a), 19 de abril de 2006, 9, 10 (2.^a), 12, 13, 15 (2.^a), 17, 18, 19 y 22 de diciembre de 2008, 8, 9, 10, 12, 13 y 14 de enero, 2 de marzo, 25 de mayo, 26 de septiembre y 21 de noviembre de 2009, 9 de enero de 2010, 24 de marzo, 12 y 14 de abril, 4 de mayo, 14 de junio y 14 de noviembre de 2011 y 21 de enero de 2012, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 20 de marzo de 2020, en relación con la licencia de ocupación, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 2000, 17 de junio y 19 de noviembre de 2004, 23 de febrero de 2006, 21 de julio y 15 de septiembre de 2009, 24 de marzo, 14 de abril, 31 de mayo y 3 de junio de 2011 y 21 de marzo, 2 de abril, 16 de julio y 28 de noviembre

de 2013, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de marzo de 2020, en relación con el silencio administrativo positivo.

1. Son hechos relevantes para la resolución de este expediente los siguientes:

– En escritura de fecha 27 de diciembre de 2017, de declaración de obra nueva terminada, se declara haber construido una edificación sin licencia expresa de primera ocupación.

– Entre los documentos que se acompañan se encuentra la solicitud, de fecha de 27 de enero de 2017, por la que se insta al Ayuntamiento de Villamantilla la concesión de la correspondiente licencia de primera ocupación.

– Igualmente, se acompaña otra posterior solicitud dirigida, con fecha 23 de octubre de 2020, al citado Ayuntamiento para que se emita a su favor la correspondiente certificación del silencio producido en la petición de la licencia de primera ocupación, solicitud que el recurrente manifiesta que no ha recibido contestación.

La registradora califica negativamente la indicada escritura por no aportarse la correspondiente licencia de primera ocupación o, en su caso, la declaración responsable.

El recurrente funda sus alegaciones en la concesión de la licencia por silencio administrativo positivo, al haber transcurrido el plazo para que tenga lugar dicha figura por haber expirado sin contestación, por parte del Ayuntamiento de Villamantilla, el plazo máximo previsto, extremo que no se prueba con certificación municipal por no haberse expedido pese a la solicitud antedicha.

2. Con carácter previo, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y 1 de marzo de 2019, entre otras muchas).

Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las de 28 de febrero y 20 de julio de 2012 o las más recientes de 13 de septiembre de 2017, 30 de enero de 2018 y 2 de enero y 1 de marzo de 2019) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma. No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010 y 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, además de otras más recientes –cfr., por todas, la de 1 de marzo de 2019–) que la argumentación será suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa.

3. Como ha reiterado este Centro Directivo es competencia de las normas estatales establecer los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de las declaraciones de obras nuevas, sin perjuicio de la remisión a autorizaciones o licencias que establezca la normativa autonómica, ya que, si bien, con carácter general, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo, anuló buena parte del Texto Refundido de la Ley sobre 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 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.

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, siempre que la legislación autonómica aplicable exija la licencia para poder realizar legalmente el mismo (Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de abril de 2005 y 4 de mayo de 2011).

El artículo 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece como requisito para inscribir la declaración de obra nueva terminada, además de la certificación expedida por técnico competente de terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística y del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (que según la Resolución Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de julio de 2007, se trata del seguro decenal y del libro del edificio), 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 (que según la exposición de motivos del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, es la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas) y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente (Real Decreto 235/2013, de 5 de abril, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de los edificios, en cuanto derecho supletorio estatal, sin perjuicio de su regulación por la normativa autonómica, en su caso), salvo 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 comunicación 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.

4. Respecto del silencio en relación con las licencias de ocupación, el artículo 23 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, incluyó entre los actos que requerían acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa la primera ocupación de las edificaciones de nueva planta.

La posterior Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, derogó el citado artículo.

El vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, no incluye la ocupación entre los actos para los que se requiere autorización expresa, con silencio administrativo negativo.

La primera ocupación es una situación del edificio ajena a la declaración de obra nueva terminada, pues nada tiene que ver con la conclusión de su construcción (aspecto material) ni su dominio –que ha operado ya por accesión y se ha patrimonializado (aspecto jurídico)–, sino con una determinada aptitud del edificio para una actividad o uso a desarrollar posteriormente en el edificio terminado, en unas determinadas condiciones de calidad y seguridad, exigibles y verificables en el momento que se efectúe o prevea su ocupación.

5. La legislación de la Comunidad Autónoma de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción anterior a la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, disponía: «Artículo 151. Actos sujetos a intervención municipal. 1. Están sujetos a licencia urbanística, en los términos de la presente Ley y sin perjuicio de las demás autorizaciones que sean procedentes con arreglo a la legislación sectorial aplicable, todos los actos de uso del suelo, construcción y edificación para la implantación y el desarrollo de actividades y, en particular, los siguientes: (...) f) La primera utilización y ocupación de los edificios e instalaciones en general».

El artículo 154 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción anterior a la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, disponía: «Intervención de actos precisados de proyecto técnico de obras de edificación. (...) 6.º Serán aplicables a estas obras las reglas 4, 5, 6 y 7 del artículo anterior, que se entenderán referidas en este caso exclusivamente a la licencia de primera ocupación».

Los apartados 4, 5, 6 y 7 del artículo 153 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en su redacción anterior a la Ley 1/2020, de 8 de octubre, por la que se modifica la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, para el impulso y reactivación de la actividad urbanística, disponían lo siguiente:

«4.ª Comunicada al Ayuntamiento la certificación final de las obras, lo que deberá hacerse antes de la recepción de las obras por el promotor, se practicará por los servicios municipales una inspección final, en el plazo máximo de un mes desde la comunicación, con declaración de la conformidad o no de las obras ejecutadas y del uso a que vayan a ser destinadas a la ordenación urbanística aplicable.

5.ª La declaración de conformidad efectuada por los servicios municipales bastará para el otorgamiento por el Ayuntamiento de licencia urbanística definitiva, que incluirá la de la primera ocupación.

6.ª El plazo para la resolución sobre la licencia será de un mes desde el levantamiento de acta de inspección de conformidad, que se interrumpirá en todo caso hasta que se produzca, de ser necesaria, la calificación ambiental. Esta interrupción no podrá ser superior a tres meses.

7.ª La licencia urbanística definitiva, caso de no haberse acreditado aún todas las restantes autorizaciones y, en su caso, concesiones administrativas exigibles, se otorgará sin perjuicio y a reserva de las que estén aún pendientes, no adquiriendo eficacia sino tras la obtención de todas ellas.»

Sobre la interpretación de este precepto, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo de 17 de abril de 2013 admitió la posibilidad de obtener la licencia de primera ocupación en virtud de silencio administrativo positivo, por aplicación de lo dispuesto en el artículo 154.6.ª de la Ley 9/2001 de 17 de julio, en relación con el artículo 153.4.ª, 5.ª y 6.ª del mismo texto

legal (en su redacción anterior) pero con sujeción a unos requisitos imprescindibles para que opere el silencio positivo.

Así, respecto a esos requisitos señalaba: «(...) entiende la Sala que si transcurrido el plazo de un mes la Administración no llevara a cabo la inspección ni levantara el acta correspondiente, estaríamos en presencia de un silencio de “carácter negativo” (denegación de la licencia) ya que para que opere el silencio positivo, es requisito “sine qua non” la existencia del acta de conformidad, garante de que la obra es un fiel reflejo del proyecto de obra licenciado. Sin embargo, el transcurso del plazo de éste primer mes a que nos venimos refiriendo, jamás podrá dar lugar a la obtención de la licencia de Primera Ocupación por silencio, porque falta el elemento fundamental y característico de ésta, cual es el juicio comparativo entre la obra ejecutada y el proyecto inicialmente licenciado».

De esta forma, el cómputo del plazo del silencio positivo tiene ineludiblemente como «dies a quo» el otorgamiento del acta de conformidad como resulta del apartado 6 del artículo 153 citado. Si el acta es de disconformidad por no adaptarse la obra al proyecto licenciado o al ordenamiento urbanístico, jamás podrá operar la institución del silencio positivo, que como ya hemos dicho, tampoco puede operar antes de que la Administración inspeccione y levante acta de conformidad. En este último caso, como dice la citada sentencia, se podrá impugnar la inactividad de la Administración por no haber realizado la visita de inspección ni elaborado la correspondiente acta de conformidad o de no conformidad.

Es cierto, no obstante, que este criterio fue matizado para el municipio de Madrid en la posterior sentencia 23 de septiembre de 2015 del mismo Tribunal, dada la regulación expresa del artículo 63.2.e) –antiguo artículo 59– de la Ordenanza Municipal de Tramitación de Licencias Urbanísticas.

6. En el supuesto de este expediente el recurrente alega el trascurso del plazo previsto para el silencio administrativo positivo, acompañando para acreditar dicha figura, sendas solicitudes al citado Ayuntamiento tanto de licencia de primera ocupación, de fecha de 27 de enero de 2017, como de certificación del silencio administrativo positivo, de fecha 23 de octubre de 2020, sosteniendo que la licencia debe entenderse otorgada por silencio administrativo positivo por el transcurso del tiempo previsto.

No obstante, la Administración no expide el certificado acreditativo del silencio requerido –cfr. artículo 48.2.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio–, siendo su apreciación un problema extrarregistral en el que no puede entrar ni corresponde al registrador con los limitados medios de que dispone; por lo que, dado que no queda indubitadamente acreditada la concesión de la licencia de ocupación, ni tampoco la certificación municipal de haber tenido lugar el silencio administrativo positivo, procede confirmar la nota de calificación.

Además, tampoco se acredita en este caso el acta de conformidad, cuyo otorgamiento determinaba el inicio el cómputo del plazo del silencio positivo según la normativa y jurisprudencia aplicables en el momento de la solicitud de licencia, y cuya aportación podría justificar la admisión a efectos registrales del acto presunto basada en la acreditación de los presupuestos establecidos para el silencio administrativo por el artículo 48.2.b) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Por último, debe tenerse en cuenta que a tenor de lo dispuesto en la disposición transitoria única de la Ley 1/2020, de 8 de octubre, los procedimientos de solicitud de licencia urbanística y de declaraciones responsables urbanísticas iniciados con anterioridad a la entrada en vigor de esa ley se tramitarán y resolverán de acuerdo con la normativa vigente en el momento de su presentación, pero el interesado podrá de conformidad con lo establecido en el artículo 94 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, desistir de su solicitud de licencia y optar por la presentación de una declaración responsable urbanística.

Con esta declaración responsable el particular podrá proceder a la puesta en uso de las edificaciones e instalaciones, sin perjuicio del control municipal posterior, y obtener su inscripción en el Registro de la Propiedad –cfr. artículo 28.1 de la Ley estatal–.

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

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, 25 de mayo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofia Puente Santiago.