

## Declaración de obra nueva de edificaciones, construcciones e instalaciones. La declaración de obra nueva prescrita

Teófilo Arranz Marina

Técnico Urbanista

### SUMARIO

- I. CONSIDERACIONES PREVIAS
  1. Orígenes y funciones del registro de la propiedad
  2. Inscripción de los actos de naturaleza urbanística
  3. Modificaciones por el RD Ley 8/2011 del TRLS2008
- II. INSCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NUEVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
  1. Tipos de declaraciones de obras nuevas y documentos exigibles
  2. Otras cuestiones a considerar para la inscripción de obras nuevas
- III. ACTO DECLARATIVO EN LAS OBRAS NUEVAS PRESCRITAS
- IV. COMPETENCIA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE OBRAS NUEVAS
  1. Régimen de competencias
  2. Normativa estatal de aplicación
  3. Legislación urbanística de las Comunidades Autónomas
- V. CONCLUSIONES

### I. CONSIDERACIONES PREVIAS

#### 1. Orígenes y funciones del registro de la propiedad

Desde mediados del siglo XIX se abordó la necesidad de una Ley Hipotecaria y de disponer de un registro público, a través de antecedentes como el anteproyecto del Código Civil de 1936, en las bases 50 a 52 para desarrollo del Código Civil de 1843, en el anteproyecto de los títulos de las hipotecas y del registro público de 1848 y el proyecto al Código Civil de 1851, se da lugar a la primera Ley Hipotecaria de 1861 en la que se materializa establecer un registro de la propiedad; pues la propiedad inmobiliaria estaba en España controlada por la aristocracia o el clero, pero se hallaba amortizada y apartada del comercio, quedando ocultos los gravámenes y cargas.

De acuerdo con el art. 605 del Código Civil y el art. 1.1 de la Ley Hipotecaria, el Registro de la Propiedad es **la institución administrativa encargada de dar publicidad oficial a la propiedad sobre bienes inmuebles**, así como a los derechos y cargas que recaigan sobre los mismos. Se trata, por tanto de un mecanismo que busca elevar las garantías de todos aquellos interesados en relación con un bien inmueble, su organización se realiza

en demarcaciones territoriales, en las que se inscriben los bienes inmuebles de su territorio. Inscripciones que dan lugar a fincas registrales con un alcance mayor al de las fincas físicas, incluyendo en la finca registral todo lo que tiene relación para ser considerado objeto del derecho de propiedad por alguien desde un punto de vista inmobiliario. La inscripción en el registro de la propiedad, goza de la presunción *iuris tantum* (admite prueba en contrario), así el art. 38.1 de la Ley hipotecaria establece: «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Como consecuencia de dicho principio, que invierte la carga de la prueba, y que le favorece con toda una serie de medidas de ataque y defensa judicial, así como de protección de sus derechos en relación con los colindantes, la Administración, ...». Los efectos de la inscripción en el registro de la propiedad, *erga omnes* (respecto o frente a todos), supone el deber y el derecho de cualquier persona a conocer la situación del bien inmueble inscrito, favoreciendo la seguridad jurídica de los propietarios y titulares de derechos o de los terceros adquirentes de buena fe.

El acceso al Registro de la Propiedad, salvo excepciones muy concretas, se hace necesario a través de **documentos públicos**: notariales, judiciales y administrati-

vos. Estos documentos se someten a calificación jurídica del registrador.<sup>1</sup>

El objeto del registro es la publicidad de las situaciones jurídico reales, y la adquisición del derecho de propiedad sobre la obra nueva, una vez cumplidos los deberes según la clase y categorización del suelo y obtenido licencia de ocupación<sup>2</sup>.

## 2. Inscripción de los actos de naturaleza urbanística

Como recoge la exposición de motivos del RD 1093/1997, de 4 de julio<sup>3</sup>, desde la LS56, ha sido una aspiración realizar una adecuada coordinación entre el Registro de la Propiedad y la acción administrativa urbanística, cuya regulación tiene lugar a través de la Disposición Adicional de la Ley 8/1990 y los arts. 307 a 310 del TRLS1992<sup>4</sup>, precedentes de una regulación más completa que realizar el RD 1093/1997; norma desarrollada en el ejercicio de las competencias estatales y en directa coordinación con las normas urbanísticas, que rigen la acción urbanística. Se trata por tanto de coordinar las alteraciones que se producen en las titularidades inmobiliarias con la acción urbanística y la información que resulta del registro de la propiedad, pero a la vez permite dar entrada a una gran información urbanística que en otro tiempo quedaba fuera de los libros registrales, pero sin desvirtuar el contenido y los efectos que son consustanciales al Registro de la Propiedad y, por otro, se ha desarrollado el mandato legal buscando soluciones que sin debilitar la acción pública sean, no obstante, respetuosas y coherentes con la normativa registral.

La regulación de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística en el registro de la propiedad contenida en el TRLS1992, ha sido sustituida por la regulación recogida en los artículos 51 a 54 del TRLS2008, con las modificaciones introducidas por el RD Ley 8/2011, siendo la regulación vigente, junto a la del RD 1093/1997.

Con las inscripciones previstas de los diferentes actos administrativos, y las obligaciones a observar o exigir por parte de los registradores de la propiedad para inscribirlos, se convierte en una herramienta de gran colaboración con la administración pública, responsable de la disciplina urbanística, normalmente la Administración Local, sin que ello pueda suponer, como pretenden algunos responsables públicos, cumplir sus potestades, poder-deber de perseguir las infracciones urbanísticas y restablecer el orden urbanístico alterado e imponer las sanciones; competencia atribuida a los Ayuntamientos, en su caso a las CCAA u otros entes previstos en alguna legislación urbanística. Imposición de sanciones previa instrucción del expediente correspondiente según estas mismas normas, la Ley 30/1992, LJAP y PAC o sus normas de desarrollo, por los ilícitos urbanísticos.

También facilita el RD 1093/1997, recoger e incorporar, diferente información urbanística de aplicación al in-



### FICHA RESUMEN

**Autor:** Teófilo Arranz Marina.

**Título:** Declaración de obra nueva de edificaciones, construcciones e instalaciones. La declaración de obra nueva prescrita.

**Resumen:** El marco competencial constitucional, sancionado por la STC 61/1997, en materia de declaraciones de obra nueva, atribuye al Estado regulación de los aspectos registrales contenidos en el art. 20 del TRLS 2008, según redacción dada por el art. 24 del RD ley 8/2011, en los arts. 45 a 55 del RD 1093/1997, en la legislación civil e hipotecaria; y reserva a competencia autonómica la materia urbanística, al regular las normas urbanísticas los diferentes actos sujetos a licencia, sus limitaciones y las sanciones administrativas a imponer, para acreditar la legalidad o situación en la que acceden las declaraciones de obra nueva.

Las declaraciones de obras nuevas pueden ser en construcción, terminadas, totales o parciales, de nueva planta, de reforma o ampliación o cambio de uso, y para la división en propiedad horizontal vertical o tumbada o para constitución de complejos inmobiliarios; las cuales requieren disponer de las licencias preceptivas de obras y de ocupación o utilización de las edificaciones, construcciones e instalaciones o en su caso, declaración de innecesariedad. Las obras antiguas o prescritas no precisan licencia y acceden al registro con los documentos previstos legalmente, como edificaciones fuera de ordenación, de lo que el Registrador notifica al Ayuntamiento para que dicte acto declarativo de su situación, salvo que no lo hubiera hecho con antelación.

mueble inscrito, por estar sujeto a obligaciones u operaciones diferentes, ya sean por el planeamiento aplicable, por las condiciones de los actos de licencia o autorización, por la ejecución del planeamiento, por los deberes de conservar, por estar incursos en procedimientos de restablecimiento de la legalidad urbanísticos o cualesquiera otros<sup>5</sup>. Acceso al registro de la propiedad, con efectos de modificar o afectar a la situación dominical de los bienes inmuebles inscritos o de publicidad pura noticia; permitiendo a los terceros adquirentes y a cualquier persona conocer la situación urbanística de los bienes inmuebles inscritos, como también permite conocer su situación civil e hipotecaria.

### 3. Modificaciones por el RD Ley 8/2011 del TRLS2008

La modificación realizada del TRLS2008 a través del D. Ley 8/2001 supone, como recoge su exposición de motivos, que se introducen medidas de protección registral, incorporar, a través de las técnicas previstas en el RD 1093/1997, para inscribir todos los actos de naturaleza urbanística, información para los adquirentes de buena fe poder conocer la situación de cada inmueble. «En la actualidad, el acceso de dicha información absolutamente relevante para los potenciales inversores, es

sólo potestativa de los Ayuntamientos, de tal manera que se establece la obligatoriedad de proporcionársela al Registrador imponiendo a los Ayuntamientos que la incumplan los perjuicios económicos que pudieran causarse a los adquirentes de buena fe». Incorporando a su parte dispositiva en la nueva redacción del art. 51.2 del TRLS2008, el inciso 2.º que dice «La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la anotación preventiva a que hace referencia el apartado 1, letra c), segundo párrafo, dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

De este modo, completa la regulación existente para la inscripción de las obras nuevas antiguas (prescritas), facilitando su acceso al registro de edificaciones y construcciones terminadas fuera de ordenación, al existir prescripción de la infracción y caducidad de la acción. Se consigue la protección de los propietarios y en muchos casos de los terceros, adquirentes de buena fe, sin que ello signifique desconocer su carácter de fuera de ordenación y las limitaciones que implica dicho régimen.

Exige una nueva autorización administrativa para inscribir el régimen de propiedad horizontal de los complejos inmobiliarios, para evitar la entrada en el Registro de la Propiedad de adquisiciones que no se corresponden con la normativa urbanística o con las licencias preceptivas y que podrían por tanto venderse a terceros sin adecuarse a la legislación urbanística.

La modificación del art. 20 del TRLS2008, en su punto 4.º apartado b) incorpora el deber de la Administración Competente, normalmente los Ayuntamientos, de aportar acto administrativo, mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación del contenido.

Para el objeto de este trabajo, resultan de interés la sustitución del art. 51 del TRLS2008, en cuanto a actos de naturaleza urbanística inscribibles en el registro de la propiedad, y las consecuencias para el Ayuntamiento por no inscribir los actos sobre disciplina urbanística al recoger en su último inciso del párrafo 2.º. «La omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la anotación preventiva a que hace referencia el apartado 1, letra c, segundo párrafo<sup>6</sup>, dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. En tal caso, la citada Administración deberá indemnizar al adquirente de buena fe los daños y perjuicios causados».

No es ajena al objeto de este trabajo, la modificación realizada por el RD Ley 8/2011, en su art. 23 al silencio administrativo, al modificar en determinados actos administrativos de licencia urbanística o autorización administrativa en relación con actos de uso del suelo, los efectos

positivos del silencio a negativos. Afectando a que será necesario aportar la licencia de ocupación o utilización, cuando la misma sea preceptiva para poder realizar la obra nueva, sin ser posible desde la entrada en vigor de esta norma, que el notario testimonie el certificado de acto presunto emitido o de la existencia del mismo, por la solicitud de la licencia o autorización administrativa, así como el resto de licencias o autorizaciones a que se refiere el precepto. Justifica este cambio de criterio en la exposición de motivos V, en la doctrina de la STS de 28 de enero de 2009, en virtud de la cual y por aplicación del art. 8.1.b) del TRLS2008, «es imposible adquisición por silencio administrativo, de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, y que culminan determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos».

Las modificaciones introducidas por el RD Ley 8/2011 al TRLS2008, afecta la interpretación y aplicación del RD 1093/1997, debiéndose aplicar de acuerdo con la nueva regulación, en la materia de inscripción de obras nuevas y de forma muy especial las obras nuevas antiguas o prescritas.

## II. INSCRIPCIÓN DE LAS OBRAS NUEVAS EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Como se expone en este trabajo, existe una verdadera conexión entre las normas urbanísticas sustantivas aplicables a los diferentes actos edificatorios o de uso del suelo y las normas adjetivas registrales, de exigencia de los documentos y las licencias o autorizaciones para inscribir en el registro de la propiedad determinadas situaciones jurídicas de los bienes inmuebles, como es el caso, de las declaraciones de obra nueva.

Las declaraciones de obras nuevas, se formalizan generalmente en documento público notarial, escritura pública o acta notarial, mientras que las obras nuevas correspondientes a la administración, se formalizan en el documento o acta administrativa de su recepción; sirviendo el documento notarial o el certificado administrativo emitido por el fedatario público<sup>7</sup>, como documentos suficientes para inscribir la obra nueva, con la protocolización de los documentos exigidos en cada caso para proceder a inscribir la declaración de obra nueva, de la construcción, edificación e instalación o de sus modificaciones.

Los edificios, sus modificaciones y mejoras, serán inscritos de acuerdo con los títulos previstos en cada caso por la legislación hipotecaria, en el que constarán al menos: el número de plantas, superficie de la parcela ocupada, superficie construida en m<sup>2</sup>; y si el proyecto o documentación técnica lo recoge, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento o dependencia, susceptible de aprovechamiento independiente<sup>8</sup>.

Esta cuestión se realiza con el siguiente esquema:

## 1. Tipos de declaraciones de obras nuevas y documentos exigibles<sup>9</sup>

De acuerdo con los art. 46 y siguientes del RD 1093/1997 del TRLS2008 y su interpretación en relación con la normativa urbanística, se pueden diferenciar entre:

### a) *Declaraciones de obras en construcción*

En las que es necesario aportar y testimoniar:

1. La Licencia urbanística municipal de obras o autorizaciones administrativas, con el resto de autorizaciones que puedan ser exigibles según la normativa sectorial<sup>10</sup>; o en su caso declaración de innecesariedad de licencia o autorización<sup>11</sup>.
2. Certificado emitido por técnico competente, redactor del proyecto, acreditando que la declaración de obra nueva, se adecua al proyecto objeto de licencia o de autorización administrativa. La firma del técnico debe de ser legitimada por el notario (Resolución DGRN 5-2-2011), sin necesidad de estar visado por el colegio profesional de dicho técnico, al quedar acreditada su identificación mediante la comparecencia al otorgamiento de escritura o mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado<sup>12</sup>.

### b) *Declaración de terminación de la obra nueva en construcción*

Para su anotación con nota marginal se podrá formalizar por acta notarial o en caso de obras de la Administración por certificado administrativo, a la que se debe acompañar:

1. Certificado final de las obras, acreditativo de que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto objeto de licencia y por tanto a la declarada en construcción. De haberse producido modificaciones al proyecto y licencia urbanística o autorización concedida, si la misma es sustancial, debe ser objeto de nueva licencia o autorización<sup>13</sup>.
2. Libro del edificio, que incluirá: Certificado de la eficiencia energética, acta de recepción de las obras, identificación de los agentes intervinientes en el proceso de la edificación y las instrucciones de uso y mantenimiento del edificio y sus instalaciones, en los términos previstos en el art. 7 Ley 38/1999, LOE. Será exigible desde la entrada en vigor de esta norma.
3. Documentación acreditativa del cumplimiento de la normativa de la edificación como: Seguro decenal, libro del edificio, salvo que quien lo inscriba lo haya realizado como autopromotor y lo vaya a destinar a su uso propio. Art. 20 de la LOE<sup>14</sup>.

4. Licencia municipal de primera utilización u ocupación de la edificación.
5. Acta de recepción de las obras de urbanización, cuando se simultanea urbanización y edificación, o existen obras pendientes de urbanización a completar, incluso en suelo urbano consolidado<sup>15</sup>.
6. El notario o en su caso la Administración, obtendrá certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble por vía telemática a nombre de quien realiza la declaración de obra nueva, salvo que en el propio documento notarial, se recoja la transmisión a un tercero.
7. Calificación definitiva de las viviendas sujetas a protección pública.
8. Cualquier otro exigible por la normativa sectorial<sup>16</sup>.

### c) *Declaración obras nuevas terminadas sin declaración en construcción*

Se podrá formalizar por acta notarial o en caso de obras de la Administración por certificado, a la que se debe acompañar testimonios los documentos del apartado anterior, incluyendo la licencia urbanística de obras.

### d) *Declaración de obras nuevas terminadas antiguas o prescritas*

Se podrá formalizar por escritura notarial o en caso de obras de la Administración por certificado administrativo de la recepción de las obras, siempre que la infracción esté prescrita, sin posibilidad de restablecer la legalidad urbanística ni restaurar la realidad física o jurídica alterada, acompañando los siguientes documentos:

- 1.º Certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca. En los documentos debe constar con claridad la fecha de terminación de la obra y su descripción, que debe ser coincidente con el título.

Es criterio de la doctrina jurídica como expone minuciosamente la resolución de la DGRN de 10-11-2011, que no existe jerarquía entre ninguno de los cuatro documentos citados para acreditar la terminación de las obras y su descripción coincidente, estando todas en el mismo orden, siendo posible acreditar por uno sólo de los documentos referidos o por varios a la vez, al ser alternativos, y en caso de discrepancia descriptiva, se valorará cada documento con los otros medios acreditativos. La relación de medios alternativos para acreditar la antigüedad es cerrada y tiene que ser alguno de los cuatro citados. La aportación de la certificación telemática y gráfica del catastro,

se aporta como obligación legal a incorporar a la escritura según el art. 3.2 del TR de la Ley del catastro RD Legislativo 1/2004; admitiendo el art. 18 de esta norma en redacción dada por la Ley 2/2011 de economía sostenible, un procedimiento de subsanación voluntaria en el catastro.

- 2.º Tiene que estar acreditado que la edificación o instalación, no está incurso en procedimiento de restablecimiento de la legalidad urbanística o por su antigüedad de terminación, no resulta posible adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística o de restauración de la realidad física o jurídica alterada, al haber transcurrido el plazo previsto en la legislación urbanística de prescripción, con caducidad de la acción, y no concurrir alguno de los supuestos no sujetos a prescripción según la normativa urbanística de aplicación en ese territorio.
- 3.º El registrador comprobará si existe anotación preventiva de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística.
- 4.º El Registrador comprobará que el suelo sobre el que se actúa no tiene el carácter de demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Para obras antiguas o prescritas, no es necesario acreditar las licencias urbanísticas de obras o de primera ocupación o utilización, pues el art. 20.4 del TRLS2008 o el art 52 del RD 1093 no lo exigen, como recuerdan las resoluciones de la DGRN de 14-4-2011 y 4-5-2011, debiendo acreditarse su terminación con anterioridad al de prescripción de la infracción.

- 5.º El asiento dejará constancia de la situación de fuera de ordenación de todo o en parte, según el ordenamiento urbanístico aplicable. **«A tal efecto será necesario aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido»**<sup>17</sup>.
- 6.º Los registradores de la propiedad darán cuenta al Ayuntamiento respectivo de la inscripción realizadas en los números anteriores y hará constar en la inscripción y en la nota de despacho la práctica de dicha notificación.

### e) Constitución y modificación de las divisiones horizontales

Con la nueva redacción dada al art. 17.6 del TRLS2008, por el art. 25.1 del RD Ley 8/2011, para constituir y modificar un complejo inmobiliario notarialmente y su inscripción en el registro de la propiedad, se requiere autorización de la administración competente donde

se ubique la finca o fincas sobre las que se constituya tal régimen, siendo requisito indispensable para su inscripción que al título correspondiente se acompañe la autorización administrativa concedida, o el testimonio notarial de la misma.

Constituye la licencia o autorización municipal, a tramitar y resolver según el planeamiento y legislación urbanística aplicable, un requisito imprescindible para su formalización en documento notarial público y para su inscripción<sup>18</sup>.

Las modificaciones de las declaraciones de obra nueva inscrita, objeto de división horizontal, la exigencia de aportar licencia municipal, depende de la legislación urbanística y de las modificaciones que en la propia obra declarada supone, respecto a la inscrita, como ponen de manifiesto las resoluciones de la DGRN de 31-5-2005, que exige licencia para rectificar la escritura de obra nueva para una nueva planta; de 25-5-2005, requiere licencia o declaración de innecesidad para inscribir la declaración de obra nueva de dos viviendas en la misma parcela; de 12-4-2011 división de una vivienda en cuatro viviendas en la Comunidad de Madrid en cuanto que implica un cambio objetivo del uso de la edificación que necesita licencia (art. 151.1.g Ley 9/2001 LSCM), de 12-9-2011, de división de una vivienda en dos viviendas en propiedad horizontal en Andalucía en la que se exige licencia municipal, entre otras<sup>19</sup>.

### f) Inscripción de las parcelaciones y la enajenación de cuotas indivisas de fincas rústicas

Aunque sólo a modo de referencia, por no ser objeto específico de este trabajo, merece hacer mención a la solicitud de inscripción de escrituras públicas de compraventa para la enajenación de cuotas indivisas de una parcela en suelo no urbanizable o rústico. Así el art. 17.2 del TRLS2008, establece: *«La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística. Esta regla es también aplicable a la enajenación, sin división ni segregación, de participaciones indivisas a las que se atribuya el derecho de utilización exclusiva de porción o porciones concretas de la finca, así como a la constitución de asociaciones o sociedades en las que la cualidad de socio incorpore dicho derecho de utilización exclusiva. En la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción»*.

Este precepto debe interpretarse en relación con los arts. 78 a 81 del RD 1093/1997 y con la legislación urba-

nística cuando lo regula, o en su defecto siguiendo la doctrina expuesta en la sentencia del TSJ de Murcia, sala de lo contencioso administrativo, sección 1.ª de 22-10-2006, rec. 384/2009, al esconderse con la segregación la ejecución de una verdadera urbanización y la formación de un núcleo urbano, y la recogida en la resolución de la DGRN de 24-8-2011, ya que la transmisión puede poner de manifiesto una posible parcelación ilegal o actuación fraudulenta, para lo cual el Ayuntamiento debe utilizar todos los medios de prueba a fin de evitar que por esta división en cuotas se constituya un verdadero núcleo de población.

## 2. Otras cuestiones a considerar para la inscripción de obras nuevas

De forma enunciativa, resulta oportuno completar otros aspectos que afectan a la inscripción de obras nuevas:

- 1.º La declaración de obra nueva, ya no precisa en varias normas urbanísticas, que sea total, puede ser parcial o por fases, siempre que se cumplan los requisitos previstos en las respectivas normas y que la ocupación resulte técnica y funcionalmente susceptible de utilización independiente sin detrimento de las restantes y se cumple el resto de requisitos, incluso y en su caso, la constitución de garantía.
- 2.º La declaración de obra nueva, puede ser de edificaciones, construcciones e instalaciones; ya sean de nueva planta, por modificación o reforma de las mismas e incluso por cambio de uso.
- 3.º Las declaraciones de obra nueva, lo serán tanto de edificaciones, construcciones e instalaciones en suelo urbano como en suelo rústico<sup>20</sup>.
- 4.º El certificado a expedir ya sea en la declaración de obras nuevas en construcción, obras terminadas o incluso para obras antiguas, deberá hacerse por técnico competente, de acuerdo con lo previsto en los artículos 10, 12 y 13 de la LOE, y conforme al art 50 del RD 1093/1997, ser el firmante del proyecto objeto de licencia, por ser el director de las obras, por ser el técnico municipal que tenga encomendada esa función, o en su caso técnico habilitado para certificar edificaciones antiguas.
- 5.º La certificación se acreditará en relación con la descripción del proyecto cuando lo hubiere o sea preceptivo y en cuanto a su conformidad con la licencia urbanística concedida. El proyecto será obligatorio visarlo cuando concurren alguno de los supuestos del art. 2 del RD 1000/2010, de 5 de agosto, de visado colegial en relación con el art. 2 de la LOE<sup>21</sup>.

6.º El certificado técnico aportado debe testimoniarse mediante comparecencia en el acto de escritura o autorización del acta o por incorporación a la escritura o acta certificado del técnico con firma legitimada notarialmente (art. 40 RD 1093/1997).

7.º Pueden solicitar la inscripción los titulares registrales, quienes hubieran realizado la declaración de obra nueva en construcción y si se trata de una propiedad en proindiviso, quienes reúnan la mayoría para realizar los actos de administración, del Presidente de la Junta en edificios con división horizontal o cualquiera de los cónyuges de la sociedad conyugal (art. 47 del RD 1093/1997).

8.º El cambio del sentido del silencio operado por el art. 23.1 del RD ley 8/2011, modifica en materia de declaraciones de obra nueva, la previsión recogida en muchas resoluciones de la DGRN, de sustituir la licencia o autorización, por el certificado de acto presunto de licencia, por haber transcurrido el plazo y otorgarse al silencio efectos positivos o estimatorios; al igual que tampoco será posible testimoniar la obtención por silencio administrativo positivo con la mera solicitud, salvo aquellos actos que quedan a salvo del sentido negativo del silencio<sup>22</sup>.

9.º La licencia urbanística de obras es requisito previo a la licencia de primera utilización u ocupación, y su suspensión o revisión incide en ésta. Los efectos de las licencias urbanísticas se despliegan más allá de su vigencia y eficacia<sup>23</sup>.

## III. ACTO DECLARATIVO EN LAS OBRAS NUEVAS PRESCRITAS

La nueva redacción dada por el art. 24 del RD Ley 8/2011, al artículo 20 del TRLS/2008, con la introducción en el punto 4.º del apartado b) con la siguiente redacción: «*El asiento de inscripción dejará constancia de la situación de fuera de ordenación en la que queda todo o parte de la construcción, edificación e instalación, de conformidad con el ordenamiento urbanístico aplicable. A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido*». Exige se aporte acto de declaración municipal y plantea varias reflexiones, como las siguientes:

- 1.ª ¿El acto declarativo debe de ser previo o posterior a la inscripción de la obra nueva antigua o prescrita? Esta cuestión ha sido analizada en la resolución de la DGRN de 17 de enero de 2012, sobre inscripción en la Comunidad de Andalucía, concluyendo, que no es exigible que sea previa a la inscripción, argumentando las siguientes razones:

- a) Pues la edificación puede no estar fuera de ordenación.
- b) Resulta contradictorio que se pueda acreditar la terminación por los medios previstos en el apartado a) de inmediatamente después exigir acto declarativo, antes de la inscripción declarando fuera de ordenación.
- c) La publicidad registral es garantía suficiente para terceros, acreditando la inscripción y notificación al Ayuntamiento (en la inscripción y nota de despacho).
- d) Si existiera declaración previa del Ayuntamiento sería superfluo imponer al registrador que exija acreditar antigüedad, que se compruebe que el suelo no es demanial ni está afecto a servidumbres de uso público.
- e) De existir declaración municipal previa, resultaría superfluo e inútil la notificación realizada al Ayuntamiento, pues éste tiene conocimiento de la obra declarada, pues incluso ha dictado un acto expreso comunicado al registro.
- f) Según la exposición de motivos Ley 8/2001 se posibilita el acceso al registro de la propiedad de las edificaciones fuera de ordenación, respecto de los que no cabe adoptar medidas de disciplina urbanística que implique la demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción, logrando la protección de sus propietarios y terceros adquirentes de buena fe, sin desconocer la situación de fuera de ordenación.

Si se hubiera querido exigir el acto de fiscalización previa, lo razonable es que hubiera previsto la posibilidad de la inscripción sobre la base de la presentación de la escritura de declaración de obra nueva, de la justificación de su descripción adecuada a la realidad, y únicamente de la aportación de certificación municipal de la que resultara su situación adecuada al planeamiento o de fuera de ordenación, con expresión en este último caso de las limitaciones por razón de tal situación aplicables. Por el contrario, el legislador, como de forma reiterada se ha dicho, sigue exigiendo al registrador no sólo que califique la antigüedad suficiente para considerar posible la prescripción de las acciones que pudieran provocar la demolición, sino, además, que compruebe que la edificación no se encuentra sobre suelo demanial o afectado por servidumbres de uso público, exigencias que sólo tienen sentido si se pretende mantener el sistema que posibilita la inscripción sin necesidad de previa intervención municipal.

Podría añadirse la razón de garantizar la formalización de la obra nueva y su acceso al registro de

la propiedad, no quedando a expensas de la actividad y a veces inactividad administrativa, normalmente municipal, pese a la obligación de resolver establecida en el art. 42 de la LRJAPyPAC, y sin necesidad de tenerlo que hacer por la interpretación o aplicación en su caso del silencio administrativo, en el supuesto que se considere positivo.

Con esta interpretación de posible control a posteriori, queda garantizado el interés público y general y las potestades de la administración, de facultad-deber en materia de disciplina urbanística, al existir la obligación del registrador, art. 20.4.c) del TRLS2008 y art. 54 del RD 1093/1997, de dar cuenta de la inscripción al Ayuntamiento, dejando constancia de la notificación en el asiento y en la inscripción, y realizando la inscripción con la nota de fuera de ordenación. De este modo se garantiza el derecho del titular a inscribirlo y se da la información al tercero adquirente de buena fe, del régimen urbanístico aplicable a la construcción, edificación o instalación inscrita; aunque debe completarse la información con el acto declarativo municipal.

- 2.<sup>a</sup> ¿Es obligatorio dictar el acto declarativo y quién lo tiene que emitir? La redacción del art. 20.4.b) es clara: «A tales efectos, será preciso aportar el acto administrativo mediante el cual se declare la situación de fuera de ordenación, con la delimitación de su contenido», debe el Ayuntamiento como administración competente, proceder a adoptar resolución, por el órgano competente, el Alcalde, art. 21.1.q de la LRBR<sup>24</sup>, salvo delegación, y previos los informes, técnico y jurídico, como en cualquier licencia urbanística, declarar la situación en que se encuentra la edificación inscrita, en un determinado plazo, pudiendo declarar, que la construcción, edificación o instalación, o sus modificación, antigua y prescrita para la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística y restauración, previa identificación y descripción de la misma se encuentra en alguna de las siguientes situaciones:
- a) Conforme con el planeamiento vigente, pese a su ejecución sin licencia o autorizaciones preceptivas.
  - b) Ejecutada sin licencia o autorización, y disconforme con el planeamiento aplicable en todo o en parte; ya sea por la obra en sí, o por no cumplir con las obligaciones o deberes de urbanizar.
  - c) Ejecutada sin adecuarse a la licencia o autorización administrativa, pero conforme con el planeamiento en vigor.

- d) Ejecutada sin adecuarse a la licencia o autorización administrativa y disconforme con el planeamiento vigente.
  - e) Ejecutada con licencia urbanística, adecuándose a la misma, pero sin que se haya producido declaración de obra nueva, y cuando pretende inscribirse la obra nueva resulta disconforme con el planeamiento en vigor.
- 3.<sup>a</sup> ¿Cómo debe ser el procedimiento para dictar el acto declarativo municipal? ¿qué documentación es exigible al titular del inmueble o cuáles puede aportar la propia Administración Municipal a través de los archivos municipales o se deduzca de la inspección<sup>25</sup>?, ¿qué ocurre si el Ayuntamiento respectivo no dicta el acto declarativo?, ¿cuál debe de ser el alcance del acto declarativo y sus consecuencias para la inscripción?, ¿debe comunicarse al registro de la propiedad el acto declarativo y en su caso debe anotarlo el registrador? y otras cuestiones, que trataré de analizar en un próximo trabajo, siempre de acuerdo a los principios y criterios de legalidad urbanística y de seguridad jurídica para los titulares de los bienes inmuebles y para los adquirentes de buena fe.

Siguiendo las reflexiones de D. José Ignacio Suárez Pinilla, notario de Armilla (Granada), en su trabajo publicado en la hoja Web de los notarios y registradores, «La escritura pública e inscripción registral de la obra nueva, tras el RD ley 8/2011», se trata entre todos de buscar una interpretación de la norma, e incluso avanzar en la posibilidad de ser acto previo y con todas las garantías, sin privar a la ciudadanía de los beneficios de la escritura pública y del acceso al registro. Resolución administrativa, previa en la que se declare la prescripción urbanística, la descripción de la obra a declarar, fecha de terminación y el régimen aplicable según el planeamiento vigente, a la edificación, construcción o instalación a inscribir o de sus modificaciones.

Como respuesta a estas cuestiones, constituye un buen medio, los criterios de coordinación y colaboración de las Administración Urbanística de las CCAA<sup>26</sup>, con el registro de la propiedad, a través de la DGRN, como prevé el art. 28 del D. 60/2010, por el que se aprueba el Reglamento de disciplina urbanística de la CA de Andalucía, con la formalización de los protocolos previstos en este precepto.

#### IV. COMPETENCIA NORMATIVA Y LEGISLACIÓN APLICABLE A LA DECLARACIÓN DE OBRAS NUEVAS

##### 1. Régimen de competencias

Del régimen de competencias se ha ocupado la Dirección General de los Registros y el Notariado, a través de diferentes resoluciones como refiere la doctrina infor-

madora; por las que se concluye, la siguiente distribución competencial, como explícitamente se recoge en numerosas resoluciones

«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, 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 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 Art. 149.1.8.<sup>a</sup> de la CE».

Según lo cual el régimen de competencias corresponde:

- a) A las Comunidades Autónomas determinar qué actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa<sup>27</sup>, 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.
- b) Al Estado fijar en qué caso debe acreditarse el otorgamiento de la oportuna licencia (o los requisitos para acceder al registro de la propiedad las declaraciones de obras referentes a edificaciones consolidadas por la antigüedad), para que el acto en cuestión tenga acceso al registro, siempre que la legislación autonómica aplicable exija licencia para poder realizar legalmente el mismo o la necesidad de determinación por parte de la legislación autonómica del plazo de prescripción de la posible infracción urbanística o, en su caso, su imprescriptibilidad.

El régimen de competencia está informando por la doctrina del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo y la del Tribunal supremo, en la sentencia de 20-9-2011 de la sala de lo civil y en las sentencias de la sala de lo contencioso administrativo, entre otras sentencias, las de 14 de abril de 1983, 4 de noviembre de 1985, 22 de enero de 1986, 30 de enero de 1989, 14 de diciembre de 1998, 10 de marzo, 2 de octubre de 1999, 3 de abril de 2000, 8 de mayo de 2002, 8 de noviembre de 2003, 1 de febrero de 2006; y por Resoluciones Circulares de la Dirección General de los Registros y Notariado, entre otras de 3 de diciembre de 2003 y 26

de julio de 2007, y las de 23 de julio de 2004, 22 de abril de 2005, 19 de abril de 2006, 9, 10, 12, 13, 15, 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 de 2010; 12 de abril, 21 y 14 de junio; y 14 de noviembre de 2011, y las de 17 y 21 de enero de 2012.

## 2. Normativa estatal de aplicación

- a) Los artículos 9.3, 148.1.1.<sup>a</sup> y 149.3 de la Constitución Española.
- b) Los artículos 18, 19, 19 bis), 275 bis), 322 y 326 de la Ley Hipotecaria.
- c) El Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, **por el que se regula el derecho de los interesados para instar la intervención de registrador sustituto**.
- d) La Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, entre otros los artículos 58 y 59 sobre el régimen de notificaciones y el procedimiento administrativo.
- e) El artículo 107 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, **de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social**.
- f) El Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo entre otros los artículos; 4.f), 20, 51.2, con la redacción dada por los artículos 23, 24, 25.2 y la Disposición Final 3.<sup>a</sup> del RD Ley 8/2011 de 1 de julio.
- g) El Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y de forma más específica los artículos 45 a 55, 78, 79, 80.
- h) El Real Decreto 47/2007 de 19 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción; Directiva 2002/91/CE del Parlamento Europeo y del Consejo de 16 de diciembre de 2002 relativa a la eficiencia energética de los edificios.
- i) Los artículos 1, 5, 7, 17, 18, 19 y la Disposición Adicional 2.<sup>a</sup> de la Ley 38/1999 de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación.
- j) El art. 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, modificado por la Ley 2/2001, de 4 de marzo de

Economía Sostenible, respecto a la certificación catastral telemática.

## 3. Legislación urbanística de las Comunidades Autónomas

La aprobación o autorización de utilización, ocupación o primera utilización u ocupación de los edificios, construcciones e instalaciones, son consideradas licencias urbanísticas<sup>28</sup>, así como la modificación de éstos, en las legislaciones urbanísticas vigentes<sup>29</sup>. Licencia de competencia municipal, con la naturaleza de actos reglados, declarativos, en virtud de la cual se produce un control a posteriori de la obra ejecutada a la licencia concedida, al planeamiento aplicable y de cumplimiento de las obligaciones de urbanización; y constituye un requisito necesario para las declaraciones de obra nueva, salvo las obras antiguas o prescritas. Algunas de estas normas regulan además de forma más explícita este tipo de licencias, y someten otros actos como las parcelaciones urbanísticas, las divisiones de suelo rústico, las división de terrenos rústicos en cuotas de participación a licencia, autorización o control expreso de la administración municipal, para su otorgamiento o las somete a declaración de innecesariedad, como acto previo de control y fiscalización. Incluso algunas normas, someten a licencia o autorización previa la declaración de propiedad horizontal o su modificación.

Para inscribir obras nuevas prescritas, hay que estar a la regulación de cada legislación urbanística en materia de restablecimiento de la legalidad urbanístico, y al plazo de prescripción de las infracciones urbanísticas o a la caducidad de la acción de restablecimiento y de la restauración física y jurídica, con demolición de las edificaciones, construcciones e instalaciones. De este modo existen infracciones sometidas a plazo de prescripción y otras imprescriptibles, lo que permiten el acceso o no al registro de la propiedad de la declaración de obra nueva.

Algunas normas regulan las declaraciones de obras nuevas y su inscripción en el registro de la propiedad, determinando los requisitos exigibles y otras cuestiones. En estos casos, debe tenerse siempre en cuenta, el régimen competencial, para determinar la norma aplicable, estatal o urbanística de las CAA en casos de conflicto.

Para la inscripción de obras nuevas antiguas o prescritas, la certificación o el acto declarativo municipal, tendrá en cuenta el régimen de prescripción de las infracciones urbanísticas en cada una de las normas urbanísticas aplicables y el computo del plazo, a fin de determinar si se ha terminado con anterioridad al plazo de prescripción, normalmente de 4 años, si el plazo se ha interrumpido por la acción municipal o de otra Administración pública competente, y si ha caducado la acción, concurren supuestos de imprescriptibilidad, por afectar según cada legislación a proteger de la prescripción<sup>30</sup>.

Son de interés para este estudio las siguientes normas y preceptos:

### 1.ª Comunidad Autónoma de Andalucía

a) La Ley 7/2002<sup>31</sup>: El art. 55.e) en suelo urbano no consolidado, exige para poder conceder licencia de primera ocupación que las obras de urbanización estén terminadas. El art. 169.1.e) incluye las licencias de ocupación y primera utilización de los edificios a licencia urbanística. El 175.2 requiere para contratar definitivamente los servicios y suministros con las empresas suministradoras disponer de licencia de ocupación o 1.ª utilización. El art. 176, regula los requisitos para formalizar e inscribir en el registro de la propiedad la declaración de obra nueva terminada (Licencia urbanística y certificado técnico final) y los documentos necesarios para las obras nuevas en construcción, en cuyo caso la terminación se acredita por acta notarial con la certificación del técnico. El art. 177.1.b) contempla la inscripción de actos que declaren edificaciones, construcciones e instalaciones fuera de ordenación, regulando la forma de acceso y la cancelación de estos actos cuando pierdan efectos. El art. 178.2 prohíbe información y publicidad de las obras disconformes con la ordenación urbanística.

b) El D. 60/2010<sup>32</sup>, en sus arts. 7.1.d) y 8.e) incluye como actos sujetos a licencia urbanística la ocupación o utilización de los edificios, admitiendo en su art. 9.2 licencias por fases o parciales de ocupación y utilización<sup>33</sup>; licencias a tramitar observando el procedimiento regulado en el art. 13.1d)<sup>34</sup>. El art. 25 regula las modificaciones y su alcance en la ejecución respecto al proyecto objeto de licencia<sup>35</sup>. El art. 26 reitera la exigencia de licencia de ocupación o utilización para autorizar la conexión de servicios<sup>36</sup>. El art. 27 regula la formalización e inscripción de las declaraciones de obra nueva terminadas y en construcción, desarrollando la Ley (exige visado certificado final de obra o acta de recepción para inscribir las obras de las Administraciones, en las terminadas del libro del edificio). El art. 28 regula la coordinación y colaboración con el registro de la propiedad, como las resoluciones que declaren fuera de ordenación construcciones o edificaciones e instalaciones, u otras condiciones especiales de las licencias o autorizaciones, y las declaraciones municipales de innecesariedad, se regula la notificación de las inscripciones por el Registrador a la CA y se habilita la formalización de protocolos. El art. 29 reitera la prohibición del art. 178.2 de la Ley.

### 2.ª Comunidad Autónoma de Aragón

La Ley 3/1999 y D. 52/2002<sup>37</sup> prevé en el art. 229 la sujeción a licencia previa la ocupación. El art. 233 regula la licencia de ocupación, para la primera utilización de edificios y la modificación de uso de los mismos. El art. 269.5 considera obras totalmente terminadas, a partir de la expedición del certificado final de obra por el faculta-

tivo competente, o a falta de certificado, al comunicar su término al Municipio.

### 3.ª Principado de Asturias

El D. Ltvo. 1/2004 y D. 278/2007<sup>38</sup>, recogen: En el art. 146 de la Ley y 349 del Reglamento, que las escrituras de obra nueva se ajustarán a la Ley Estatal. El art 569.j) del Reglamento somete a licencia la primera utilización u ocupación o modificación o cambio de uso de edificios e instalaciones en general. El art. 568 del Reglamento, determina que la licencia de primera ocupación presupone la de obras, exigiendo para su otorgamiento certificado del facultativo director de las obras e inspección de servicios municipales. En simultaneidad de edificación y construcción comprobar la certificación incluirá la conclusión de obras de urbanización y en las viviendas sujetas a protección pública, requiere su calificación definitiva.

### 4.ª Comunidad Autónoma de las Islas Baleares

La Ley 10/1990<sup>39</sup>, en su art. 2.8 somete a licencia previa el acto de primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general.

### 5.ª Comunidad Autónoma de las Islas Canarias

El D. Ltvo. 1/2000<sup>40</sup>, en su art. 166.1.b) somete a licencia urbanística, la primera utilización y ocupación de las edificaciones e instalaciones en general. El art. 172.a) exige para poder contratar definitivamente los servicios y suministros con las Compañías prestadoras, que en viviendas de protección pública se disponga de la calificación definitiva y en las libres, licencia de primera ocupación. El art. 66 para viviendas situadas en asentamientos agrícolas vinculadas a las explotaciones agrícolas, exige para otorgar la licencia de primera ocupación la puesta en explotación agrícola de los terrenos y el mantenimiento de la actividad agrícola en la finca.

### 6.ª Comunidad Autónoma de Cantabria

La Ley 2/2001<sup>41</sup>, en su art. 183.3 somete a licencia urbanística la licencia de primera ocupación. El art. 184 requiere licencia de primera ocupación para la contratación definitiva de los servicios y suministros con las empresas prestadoras. El art. 185 atribuye a la licencia de 1.ª ocupación la finalidad de verificar el cumplimiento de la licencia de obras y los usos del Plan<sup>42</sup>. El art. 187.1 determina que la licencia de primera ocupación, presupone la licencia de obras.

### 7.ª Comunidad Autónoma de Castilla-La Mancha

a) D. Ltvo. 1/2010<sup>43</sup>, en su art. 51.1.2.c) establece la obligación de conservación con condiciones mínimas requeridas para poder conceder la licencia de ocupa-

ción. El art. 102.3.b) exige incluir en las declaraciones de obra nueva en construcción, el compromiso de no utilizar las edificaciones o construcciones hasta la recepción de la urbanización, en los casos de simultaneidad de edificación y construcción<sup>44</sup>. El art. 169.1.a) somete a licencia urbanística la primera utilización u ocupación de los edificios e instalaciones en general o modificaciones de uso<sup>45</sup>.

b) El D. 29/2011<sup>46</sup>, en su art. 167.4 determina la devolución de la garantía constituida en el Programa de Actuación Urbanizadora con la concesión de la licencia de 1.ª ocupación. El art. 181 exige para poder conceder la licencia de 1.ª ocupación, que se hayan recepcionado las obras de urbanización y prestación efectiva de los servicios<sup>47</sup>.

c) El D. 34/2001<sup>48</sup> en su art. 20 exige para conceder licencias de 1.ª ocupación licencia previa de obras, que las partes objeto de la utilización sean técnica y funcionalmente susceptibles de utilización de forma independiente y no se haya cumplido el plazo para ejecutar las pendientes<sup>49</sup>. El art. 21.4 regula las declaraciones de obra nueva en construcción, con los requisitos exigibles para otorgarlas. El art. 23 somete a licencia urbanística la ocupación o utilización edificios, con el fin de constar el municipio que se cumple la licencia de obras concedida, la obligación de urbanizar en casos de urbanización y edificación simultánea; regulando los documentos a aportar para las declaraciones de obra nueva terminada, con certificado final de obra del técnico y acta de recepción en obras de la Administración, los documentos normativa de la edificación y autorizaciones o licencias preceptivas de forma expresa o por silencio; para la contratación definitiva de servicios y suministros las empresas exigirán licencia de 1.ª ocupación. El art. 26.7 establece que la licencia de 1.ª ocupación de viviendas con garajes llevará implícita la licencia de actividad de los mismos. El art. 53 regula de forma explícita el procedimiento de concesión de las licencias de 1.ª ocupación.<sup>50</sup> El art. 64.2 regula el modo de determinar la antigüedad de las edificaciones a todos los efectos. El art. 84 determina el cómputo del plazo para el ejercicio de acciones, incluyendo entre otros, el certificado final de obra o licencia 1.ª ocupación.

### 8.ª Comunidad Autónoma de Castilla y León

La Ley 5/1999 y el D. 22/2004<sup>51</sup>. **En la Ley:** El art. 97.1.e) somete a licencia urbanística la primera ocupación o utilización de construcciones e instalaciones. **En el reglamento,** el art. 207 no permite conceder licencia de 1.ª ocupación o utilización sin recepción de obras de la urbanización, el art. 215 impide la concesión de la licencia de 1.ª ocupación en caso de incumplir las condiciones o deberes de las licencias en casos de actuaciones aisladas en suelo urbano consolidado, el art. 288.3 somete a licencia la 1.ª ocupación o utilización de construcciones e instalaciones; el art. 293.2.d) exige con la solicitud de 1.ª ocupación la aportación de certificado final del técnico competente acreditando la conformi-

dad de las obras con el proyecto objeto de licencia, el art. 294 contempla un procedimiento abreviado para tramitar determinadas licencias como la de 1.ª ocupación o utilización; el art. 302, exige que las compañías exijan para contratar definitivamente los servicios, licencia de 1.ª ocupación, y el 316 utiliza el certificado final de obra o licencia de 1.ª ocupación para computar el plazo.

### 9.ª Comunidad Autónoma de Cataluña

El D. Ltvo. 1/2010 con la modificación de la Ley 3/2012 y el D. 305/2006<sup>52</sup>. **La Ley,** en su art. 187.2.r) somete a licencia la constitución de un régimen de propiedad horizontal o bien de un complejo inmobiliario privado y en su punto 5 somete a comunicación previa la primera utilización u ocupación de las construcciones y edificaciones, exigiendo aportar certificación final de las obras acreditativo que se han ejecutado según el proyecto aprobado o con las modificaciones posteriores y las condiciones impuestas, y que la edificación está en condiciones de ser utilizada<sup>53</sup>; el art. 209 contempla que la revisión de la licencia de obras afecta a la primera utilización u ocupación de las edificaciones y construcciones. **En el Reglamento.** Con la modificación de la Ley por el D. Legislativo 1/2010 y posteriormente la Ley 3/2012, los preceptos del reglamento deben interpretarse de acuerdo con la Ley; de este modo, los artículos 234 de actos sujetos a licencia, el 236.2 de exigir licencia de 1.ª ocupación para contratar definitivamente los servicios, el 237.3 y 4 sobre inscripción de los compromisos y condiciones de las licencias en el registro de la propiedad, y el cumplimiento de los compromisos; el 238 exige licencia para la constitución y modificación de un régimen de propiedad horizontal simple o compleja, determinando en el 239 la documentación necesaria.

### 10.ª Comunidad Foral de Navarra

La Ley 35/2002<sup>54</sup>, incluye en su art. 189.1.h) como acto sujeto a licencia la 1.ª utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general y sus modificaciones.

### 11.ª Comunidad Valenciana

La Ley 16/2005 y el D. 67/2006<sup>55</sup>. **En la Ley:** El art. 26 regula las declaraciones de obra nueva terminadas, en construcción o de segregaciones, con la exigencia para autorizarlas los notarios e inscribirlas que se cumplan los requisitos previstos para tales actos jurídicos, incluyendo la forma de testimoniar las licencias obtenidas por silencio administrativo<sup>56</sup>; el art. 191.1.f) incluye como actos sujetos a licencia urbanística la primera ocupación incluso las de segundas o posteriores transmisiones cuando se exige según la Ley 3/2004 de la Generalitat<sup>57</sup>; El art. 192.2 prevé con la licencia de 1.ª ocupación que debe comprobarse previamente la adecuación de las obras al proyecto objeto de licencia, al planeamiento y a la normativa sectorial; el 206 relaciona el deber de conservar con las condiciones mínimas de la edificación para obtener la

licencia de ocupación. **En el reglamento:** El art 262-4 contempla que la declaración de obra nueva y división horizontal, en programas de actuación aislada, incluirá las partes que corresponden al adjudicatario y las cesiones a realizar; el art. 420 requiere para las declaraciones de obra nueva y división horizontal en actuaciones aisladas o integradas, se disponga de licencias de obras o edificaciones; el art 465.1.d) somete a licencia urbanística la ocupación; el art. 469 considera la licencia de ocupación una modalidad de licencia urbanística, siendo su objeto comprobar la idoneidad de la obra al uso que se destina; el art. 475 incluye como efectos generales de las licencias urbanísticas como requisito para la declaración de obra nueva; el art. 476 exige para contratar definitivamente los servicios y suministros por las empresas que dispongan de licencia de 1.ª ocupación; el art. 478 establece la transmisión de la licencia de ocupación con el inmueble; y el 479 establece que las licencias de 1.ª ocupación sólo serán objeto de renovación en los supuestos previstos en la Ley; el art. 481, admite las licencias de 1.ª ocupación o utilización en los supuestos previstos<sup>58</sup>; el art. 486.8 y 9<sup>59</sup>, establece la documentación a acompañar a la licencia de 1.ª ocupación; en el art. 492 regula un procedimiento abreviado para otorgar licencias entre las que incluye la de ocupación.

### 12.ª Comunidad Autónoma de Extremadura

La Ley 15/2001 y el D. 7/2007<sup>60</sup>, en su art. 157, incluye la incorporación a la escritura de declaración de obra nueva en construcción, el compromiso de no ocupar las viviendas hasta obtener la licencia de primera ocupación; y el art. 184.2.a) somete a licencia la 1.ª ocupación de una edificación, construcción o instalación con licencia.

### 13.ª Comunidad Autónoma de Galicia

Ley 9/2002<sup>61</sup>, en su art. 194.2 somete a licencia urbanística la primera utilización de los edificios y la modificación de los usos; y en el art. 195, exige para tramitar la licencia de 1.ª ocupación certificado del técnico acreditativo de que las obras están terminadas y se ajustan a las objeto de licencia de obras.

### 14.ª Comunidad Autónoma de La Rioja

La Ley 5/2006<sup>62</sup>, en su art. 192.2.g, somete a licencia urbanística la primera ocupación de los edificios y la modificación de los usos de los mismos.

### 15.ª Comunidad Autónoma de Madrid

La Ley 9/2001<sup>63</sup>; en su art. 151.1 f) somete a licencia urbanística la primera utilización u ocupación de edificios e instalaciones en general, en el art. 153.3, con la licencia definitiva, que incluirá la de 1.ª utilización y ocupación, acompañarán con la solicitud: certificado final de las obras con la licencia y la ordenación urbanística aplicable, será objeto de informe de conformidad por

los servicios técnicos municipales y se acreditará el cumplimiento de las demás autorizaciones; en similares términos el art. 154 para actos que precisan proyecto, incluyendo la calificación definitiva para las viviendas sujetas a protección pública; y el 160.2 exige licencia de 1.ª utilización u ocupación para poder contratar definitivamente los servicios y suministros.

### 16.ª Comunidad Autónoma del País Vasco

La Ley 2/2006<sup>64</sup>, en su art. 207.1.r) somete a licencia urbanística la primera utilización de las obras o parte de ellas y el cambio total o parcial de usos de la edificación; y el art 214 exige licencia de 1.ª ocupación para la contratación de los servicios y suministros, y calificación definitiva en viviendas protegidas.

### 17.ª Comunidad Autónoma de la Región de Murcia

El D. Ltvo. 1/2005<sup>65</sup> en su art. 214.c) regula la licencia de primera ocupación a exigir en los supuestos previstos en el precepto; el art. 220 requiere para contratar los servicios y suministros de forma definitiva, licencia de 1.ª ocupación; y el art 221.2 somete a licencia urbanística la ocupación de las edificaciones.

## V. CONCLUSIONES

Las declaraciones de obra nueva, requieren para su formalización ya sea en documento notarial o certificación administrativa, la aportación de los documentos previstos en la Ley de edificación (38/1999, LOE), los referidos en el art. 20 del TRLS2008 y en los arts. 45 y siguientes del RD 1093/1997, de acuerdo con los acreditativos de los actos de naturaleza urbanística, según la legislación de tal naturaleza; por los que se acredita la conformidad de las edificaciones, construcciones e instalaciones, sus modificaciones o los cambios de uso, con el planeamiento y legalidad urbanística aplicable, o en los casos de edificaciones antiguas, la ausencia de licencias o autorizaciones administrativas preceptivas, se sustituye por la acreditación de la antigüedad y descripción de la edificación y de la prescripción de la acción de restablecimiento de la legalidad urbanística y de su restauración. Documentos previstos en las normas citadas, y en su caso, en las demás normas sectoriales, que debe testimoniar el notario junto con la legitimación de la firma del técnico que suscribe los certificados, y cuya calificación realiza el registrador para inscribir las declaraciones de obra nueva en el registro de la propiedad; de las que notificará al Ayuntamiento y CA en los supuestos previstos legalmente.

Merecen especial interés la inscripción de las edificaciones antiguas o prescritas, como fuera de ordenación, la exigencia de declaración municipal en relación con la inscripción de las edificaciones antiguas y la responsabilidad de la Administración competente (normalmente el

Ayuntamiento), frente a terceros, con indemnización de daños y perjuicios, cuando se omite la anotación preventiva de los expedientes de infracción urbanística, previstos en el art. 51.1.c), segundo párrafo, del TRLS2008, en la redacción dada por el RD ley 8/2011.

Las inscripciones de las edificaciones antiguas o prescritas, será objeto de desarrollo en próximo trabajo, analizando los aspectos jurídicos y procedimentales, que afectan a la declaración municipal, prevista en el art. 20.4.b) del TRLS2008.

### NOTAS

- 1 La inscripción en el registro de la propiedad de cualquier documento o acto, debe previamente ser objeto de liquidación del correspondiente impuesto en la Administración Tributaria competente, El Estado en IVA, y en transmisiones, sucesiones y actos jurídicos documentados, entre otros a las CCAA. Liquidación exigible, aunque exista exención subjetiva u objetiva, así como las no sujetas.
- 2 Como declara la resolución de la DGRN de 14-4-2011.
- 3 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.
- 4 Preceptos salvados expresamente de su derogación en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de régimen del suelo y valoraciones; la cual incluye los arts. 21 y 22 con efectos registrales, en relación con la subrogación de los deberes urbanísticos en casos de transmisión y de las declaraciones de obra nueva.
- 5 Como recoge el RD 1093/1994, en sus títulos II a XII inclusive, en los diferentes procedimientos y situaciones urbanísticas que afectan a los bienes inmuebles y a su inscripción, acorde con la previsión del art. 51 del TRLS2008, en la redacción dada por el art. 25 del RD ley 8/2011.
- 6 Este apartado se refiere a la incoación de expedientes de disciplina urbanística que incluye los de creación de nuevas fincas registrales por parcelación, reparcelación, declaración de obra nueva o constitución de régimen de propiedad horizontal.
- 7 En cuyo caso, la certificación administrativa debe contener los requisitos propios del acta de recepción y adecuarse a lo previsto en el artículo 2 del RD 1093/1997.
- 8 Como recoge explícitamente el art. 45 del RD 1093/1997.
- 9 Como se recoge en los artículos 20 del TRLS2008, en la redacción dada por el RD Ley 8/2011, los artículos 46 a 52 del RD 1093/1997; el art. 3.2 del RD Legislativo 1/2004 por el que se aprueba el catastro, según redacción dada por la Ley 2/2011 de económica sostenible y los artículos 7, 19 y 20 del la Ley 38/1999 de Ordenación de la edificación.
- 10 Así en determinados supuestos de autorización preceptiva de autorizaciones en suelo rústico, proyectos de actuación especial u otras. La calificación provisional de viviendas sujetas a protección pública o los compromisos asumidos en situaciones de simultaneidad de edificación y urbanización.
- 11 Por la Administración competente, normalmente el Ayuntamiento, en los supuestos previstos por la legislación urbanística.
- 12 El criterio general, es que cuando se ha redactado proyecto y es obligatorio el visado, según el art. 2 del RD 1000/2010, regulador del visado colegial, se vise o se aporte documento acreditativo de la capacidad del técnico proyectista según la Ley 38/1999, LOE.
- 13 La exigencia de la nueva licencia o de modificación de la existente, permite adecuar la descripción de las obras, construcciones e instalaciones realizadas, y a través del acto declarativo, reglado y preventivo de la licencia urbanística, permite a la administración actuante acreditar que se cumple con el planeamiento.
- 14 Las resoluciones de la DGRN de 10-12-2008 y 25-5-2009, exige de aportar el seguro decenal y el libro del edificio al autopromotor de una vivienda para uso propio, pues la finalidad del art. 7 de la LOE es la de tutelar el interés de los posteriores usuarios. La resolución de 21-1-2012, establece un plazo de 10 años de utilización y no enajenación por el autopromotor, para la dispensa de aportar los documentos.
- 15 Para cumplir con los deberes de urbanizar e incluso los de completar la urbanización para que la parcela adquiera la condición de solar. La Resolución de la DGRN de 14-4-2011, lo justifica en la delimitación del derecho de propiedad del art. 33.2 en razón a su función social y su estatuto jurídico de facultades y deberes urbanísticos, según los arts. 6.d), 7, 8 y 9 del TRLS2008.
- 16 Como el de eficiencia energética de edificios de nueva construcción, previsto en el RD 47/2007, de 18 de enero, por el que se aprueba el procedimiento básico para la certificación de la eficiencia energética de edificios de nueva construcción, como norma sectorial (Resolución DGRN de 21-1-2012).
- 17 Redacción incorporada al art. 20-4 del TRLS2008, con el RD Ley 8/2011.
- 18 La resolución de la DGRN de 10-12-2003, establecía la innecesariedad de licencia de parcelación urbanística, diferenciándola de los complejos inmobiliarios al no existir división o fraccionamiento del terreno al que pueda calificarse de parcelación. En parecidos términos la resolución 14-6-2004 DGRN; en consonancia con el art. 53 del RD 1093/1997, al exigir licencia de su conformidad con la normativa urbanística, salvo a garajes o locales, salvo que de la licencia su número constituya condición esencial.
- 19 Sin perjuicio de analizar en cada caso la norma urbanística, el criterio más común, es interesar licencia municipal por exigencia de la propia norma o por derivarse de la modificación de las obras, del uso u otros parámetros urbanísticos del planeamiento, o al menos su innecesariedad.
- 20 Resulta de interés la resolución de la DGRN de 11 de abril de 2011, respecto a la inscripción de obra nueva en Galicia de edificación en suelo rústico, y la necesidad de tener en cuenta las diferentes clases de suelo rústico de la legisla-

- ción urbanística y el plazo de prescripción de la infracción en cada caso.
- 21 La Resolución de la DGRN de 21-3-2006, exige visado colegial, cuando el certificador, no es el técnico que ha redactado el proyecto o ha dirigido la obra, para acreditar que tiene facultades suficientes. No lo exige la resolución de 4-12-2006 al ser el mismo técnico director de la obra, por considerar la exigencia de visado carente de fundamentación jurídica y se considera arbitraria, caprichosa y entorpecedora del tráfico jurídico inmobiliario, contraviniendo lo dispuesto en el art. 19.bis de la Ley Hipotecaria.
  - 22 1. Los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo y el subsuelo que se indican a continuación requerirán del acto expreso de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo según la legislación de ordenación territorial y urbanística: a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación. b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta. c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que, por sus características, puedan afectar al paisaje. e) La primera ocupación de las edificaciones de nueva planta y de las casas a que se refiere la letra c) anterior.
  - 23 Como declara la STS Justicia de Cataluña, sala de lo contencioso administrativo, de 25-11-2004.
  - 24 Ley 7/1985 de 2 de abril, reguladora de las bases de régimen jurídico.
  - 25 En todas las normas urbanísticas se establece la facultad y el deber de inspección urbanística, a desarrollar en el modo que prevén dichas normas, por sí los Municipios, o con la colaboración de Diputaciones, la propia CA u otros entes territoriales.
  - 26 Al ser la Administración competente en materia urbanística de conformidad con el art. 148.1.3 de la CE y la doctrina recogida por la Jurisprudencia del TC a partir de la STC 61/1997, de 20 de marzo.
  - 27 O en su caso, el cumplimiento de la comunicación previa, previsto en el art. 187 del D. Legislativo 1/2010 de Cataluña, por la redacción introducida por la Ley 3/2011. Siendo en este caso, necesario regular la articulación de la declaración municipal que permita al Registrador la calificación sobre el acceso al registro de la declaración de obra nueva de edificaciones y construcciones o modificaciones.
  - 28 O con denominación equivalente, según la terminología que cada norma urbanística utiliza.
  - 29 Así el art. 169.1.e) de la Ley 7/2002, art. 7.d) y 8.e) del D. 60/2010 en Andalucía; art. 233 de la Ley 3/2009 de Aragón; art. 2 de la Ley 10/1990 de 23 de octubre de las Islas Baleares; los arts. 564.j) y 568 del D. 287/2007 del Principado de Asturias; art. 166.1.h) del D. Legislativo 1/2000 de las Islas Canarias; los arts. 183 y 185 de la Ley 2/2001 de Cantabria; art. 169.1.a) D. Legislativo 1/2010 y art. 23 del D. 34/2011 en Castilla-La Mancha; art. 97 de la Ley 5/1999 y 288 del D. 22/2004 de Castilla y León; art. 179 del D. Legislativo 1/2005 y arts. 234.1 y 238 sobre constitución y modificación de un régimen de propiedad horizontal simple o compleja del D. 305/2006 en Cataluña; art. 189 de la Ley 35/2002 de la Comunidad Foral de Navarra; art. 191.1.f) de la Ley 16/2005 y arts. 465.1.d) y 469 del D. 67/2006 de la C. Valenciana; art. 184.a) de la Ley 15/2001 de Extremadura; art. 194.2 de la Ley 9/2002 de Galicia; art. 192.2.g) de la Ley 5/2006 de la Rioja; art. 151.1.f) de la Ley 9/2001 de la C. de Madrid; art. 207.1.r) de la Ley 2/2006 del País Vasco; y art. 214.c) del D. Legislativo 1/2005 de la Región de Murcia.
  - 30 En mi trabajo publicado en esta revista en su n.º 47 de marzo de 2006, se analizan los plazos de prescripción de las infracciones urbanísticas y los actos no sujetos a prescripción, en las diferentes normas urbanísticas. Previsión a actualizar, según las diferentes modificaciones introducidas en bastantes de las normas autonómicas u objeto de desarrollo a través de los reglamentos.
  - 31 De 17 de diciembre de Ordenación urbanística de Andalucía, con las modificaciones introducidas por la Ley 13/2005, de 11 de noviembre.
  - 32 De 16 de marzo, por el que se aprueba el reglamento de disciplina urbanística de la C.A de Andalucía.
  - 33 Para lo cual, deben cumplir la licencia parcial y acreditar los requisitos previstos en dicho precepto, como la autonomía y funcionalidad de la obra declarada y no se incumpla con las pendientes en los plazos previstos. En estos casos, el Ayuntamiento podría exigir constitución de garantía para asegurar las obras pendientes. También pueden ser parciales para la parte de la edificación que cumplan el planeamiento, siempre que los incumplimientos sea de detalle o escasa entidad y se constituya garantía.
  - 34 Resulta de interés la exigencia de que el certificado sea descriptivo y gráfico y esté visado cuando se trate de obras de reforma o adaptación acreditando la adecuación de la edificación al uso previsto.
  - 35 Este precepto da respuesta a las modificaciones sustanciales, siendo necesaria nueva licencia de obras, con la definición del concepto de modificación sustancial.
  - 36 Diferenciando entre contratación provisional o de obra, para lo que deben exigir las empresas licencia de obras, y contratación definitiva, en la que se exigirá licencia de ocupación o utilización.
  - 37 Ley 3/2009, de 17 de junio, de urbanismo de Aragón, y Decreto 52/2002 por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley.
  - 38 D. Legislativo 1/2004, de 22 de abril por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones vigentes en materia de ordenación del Territorio y Urbanismo en el Principado de Asturias, y D. 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de desarrollo de la Ley.
  - 39 Ley 10/1990, de 23 de octubre de Disciplina Urbanística de las Islas Baleares.
  - 40 D. Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios naturales de Canarias. También D. 55/2006 con la modificación D. 30/2007 que regula el reglamento de los procedimientos de los instrumentos de ordenación del sistema de planeamiento de Canarias.
  - 41 Ley 2/2001, de 25 de junio, de Ordenación Territorial y Régimen Urbanístico del suelo de Cantabria, con las modificaciones introducidas en la Ley 6/2010.
  - 42 Se exige a los edificios de nueva construcción o los que hayan sido objeto de ampliación o modificaciones sustanciales. Para su concesión debe aportarse certificado final de obra, acreditativo de que la obra ejecutada se ajusta a la concedida por la licencia de obras.
  - 43 D. Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, de aprobación del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha. TRLOTAU,

- desarrollado por el D. 2482004, de 14 de septiembre, aprobando el Reglamento de Planeamiento, y el D. 242/2004 de 27 de julio, aprobando el Reglamento del suelo rústico, en lo que no se opongan.
- 44 También lo exige el art. 127.2 del D. 29/2011 de esta CA, en la escritura e inscripción registral.
  - 45 Para tramitar la licencia de 1.ª ocupación debe acreditar previamente que tiene licencia de obras.
  - 46 D. 29/2011 de 19 de abril, aprobando el Reglamento de la actividad de ejecución del TRLOTAU.
  - 47 Por las empresas prestadoras o suministradoras.
  - 48 D. 34/2011, de 26 de abril, aprobando el Reglamento de Disciplina Urbanística del TLOTAU.
  - 49 Se admite expresamente licencias de 1.ª ocupación o utilización parciales de parte de la edificación, construcción e instalación siempre que se cumplan los requisitos de propia Ley; admitiendo, para asegurar como en la norma andaluza, poder exigir constitución de garantía de las pendientes.
  - 50 Interesa se aporte libro del edificio, certificado final de obra del técnico competente, visada en el colegio profesional acreditativa de la ejecución de la obra conforme al proyecto objeto de licencia, requiere inspección de comprobación servicios municipales o por el personal de la Diputación, acreditación recepción urbanización, calificación definitiva en caso de viviendas sujetas a protección pública. Regula el procedimiento con audiencia a otras administraciones por aplicación de norma sectorial.
  - 51 Ley 5/1999, de 8 de abril de Urbanismo de Castilla y León, con las modificaciones introducidas por la Ley 4/2008 de 15 de Septiembre. El Decreto 22/2004, de 29 de enero por el que se aprueba el Reglamento de Urbanismo, con las modificaciones introducidas en el D. 45/2009, de 9 de julio.
  - 52 D. legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Urbanismo de Cataluña, con las modificaciones introducidas en la Ley 3/2012 de modificación del mismo, y el D. 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el reglamento de la Ley de urbanismo.
  - 53 Esta norma incorpora las previsiones de las Leyes 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio y la Ley 25/2009, de 22 de diciembre de modificación de varias leyes para adaptar la Ley 17/2009 y la transposición de las directivas europeas, que afectan a la tramitación de los procedimientos de control de la Administración de actividades y usos. El apartado 5 del art. 187 es incorporado por la Ley 3/2012 de 22 de febrero de modificación D. Legislativo 1/2010.
  - 54 De 20 de diciembre, de ordenación del Territorio y Urbanismo de la Comunidad Foral de Navarra.
  - 55 Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana. D. 67/2006, de 19 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y urbanística, con las modificaciones introducidas por el D. 36/2007, de 19 de mayo.
  - 56 Para determinar los supuestos del silencio, se estará a lo previsto en el art. 23 del RD Ley 8/2011.
  - 57 Ley 3/2004, de 30-6, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE).
  - 58 En parecidos términos a la regulación andaluza y de Castilla la Mancha (reglamentos de disciplina).
  - 59 Certificado final de obra y acta de replanteo, proyecto final de obra de conformidad del técnico de las obras ejecutadas con las objeto de licencia, libro del edificio, certificación final de las obras de urbanización simultáneas y certificado técnico acreditativo de que la edificación se adecua al uso. Si se produce cambio de uso, antes actividad inocua se acompañará: Libro del edificio, planos de planta y secciones, memoria descriptiva de la actividad y valoración económica de las instalaciones.
  - 60 Ley 15/2001, de 14 de diciembre del suelo y Ordenación Territorial con las modificaciones introducidas por la Ley 9/2010 de 18 de octubre. D. 7/2007, de 23 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Planeamiento de Extremadura.
  - 61 Ley 9/2002, de 30 de diciembre, de ordenación urbanística y protección de medio rural de Galicia, con las modificaciones introducidas por la Ley 15/2004, de 29 de diciembre.
  - 62 Ley 5/2006, de 2 de mayo, de Ordenación del Territorio y Urbanismo de la Rioja.
  - 63 Ley 9/2001, de 17 de julio, del suelo de la Comunidad de Madrid, con las modificaciones introducidas en la Ley 3/2007, de 26 de julio, y a través de las llamadas Leyes de acompañamiento a los presupuestos de la Comunidad de Madrid, incluida la última aprobada.
  - 64 Ley 2/2006, de 30 de junio, del suelo y urbanismo del País Vasco.
  - 65 D. Legislativo 1/2005, de 10 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo de la Región de Murcia.