

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17068 *Resolución de 10 de diciembre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Oviedo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una escritura de terminación parcial de obras de un edificio y piscina.*

En el recurso interpuesto por don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, contra la calificación de la registradora de la Propiedad número 3 de Oviedo doña Ana Ámed Aparicio, por la que se suspende la inscripción de una escritura de terminación parcial de obras de un edificio y piscina.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Oviedo don Vicente Martorell García, de fecha 25 de octubre de 2018, se otorgó declaración de una obra nueva de un edificio de viviendas en construcción; en esta escritura, a los efectos de lo que interesa para este expediente, consta en la licencia municipal concedida para la construcción de edificios de viviendas, garajes y trasteros, que se incorpora por testimonio, lo siguiente: «la presente licencia no ampara la construcción de la piscina solicitada, la cual se tramitará de forma independiente, debiendo contar con todas las autorizaciones sanitarias previamente a la licencia de uso del edificio». Dicha escritura causó inscripción del edificio, de viviendas, garajes y trasteros.

Posteriormente, mediante escritura ante el mismo notario, de fecha 26 de mayo de 2020, se declaró la obra nueva en construcción de la piscina de uso colectivo anexa a los edificios de viviendas, incorporándose licencia de obra para la construcción de esa piscina de uso colectivo, en la que expresamente se señala que «una vez finalizadas las obras deberá solicitarse licencia de uso y primera ocupación... No resulta posible el uso de la instalación hasta tanto se obtenga esta licencia».

Mediante escritura autorizada por el notario de Oviedo don Luis Ignacio Fernández Posada para el protocolo de su compañero de residencia don Vicente Martorell García, de fecha 25 de agosto de 2020, se otorgó acta de acreditación de final de una obra en la que se incorpora Licencia de primera ocupación de 20 de agosto del Edificio para las viviendas, trasteros, garaje y otros elementos del conjunto, en cuya resolución dice textualmente: «Otras condiciones: La instalación de piscina de uso colectivo, con licencia otorgada por resolución 14434 de 4/10/2019, debe obtener autorización expresa de uso por resolución autorizatoria, condicionada al informe favorable que previamente debe emitir la Consejería de Sanidad del Principado de Asturias y resto de condiciones establecidas en el Anexo I de la resolución 14434».

Mediante escritura ante el mismo notario, de fecha 2 de octubre de 2020, se otorga complemento de las anteriores en la que se acredita el pago del seguro decenal; en la escritura se expresa lo siguiente: «la "autorización expresa de uso" a que se refiere la licencia de ocupación, afecta a la apertura, actividad o funcionamiento de la piscina, pero no a su obra o "condiciones necesarias para su destino al uso previsto", conforme al art. 6 del Decreto asturiano 140/2009».

II

Las referidas escrituras se presentaron en el Registro de la Propiedad número 3 de Oviedo el día 2 de octubre de 2020, y fueron objeto de calificación negativa de 5 de octubre que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«Se suspende la terminación de obra de la piscina

Hechos:

Primero. Por resolución del Ayuntamiento de Oviedo 2019/14434 de fecha 4/10/2019, se concedió Licencia de Obras para instalación de piscina de uso colectivo anexa a edificio de viviendas. En dicha resolución dice textualmente: "Licencia de ocupación: Una vez terminadas las obras deberá solicitarse licencia de uso y primera ocupación, adjuntando la documentación que se señala en el Anexo I de esta resolución. No resulta posible el uso de la instalación hasta tanto se obtenga la licencia".

Segundo. Por resolución del Ayuntamiento de Oviedo 2020/12311 de fecha 21/08/2020, se concedió Licencia de primera ocupación de Edificio para 37 viviendas, trasteros y garaje. En dicha resolución dice textualmente: "Otras condiciones: La instalación de piscina de uso colectivo, con licencia otorgada por resolución 14434 de 4/10/2019, debe obtener autorización expresa de uso por resolución autorizatoria, condicionada al informe favorable que previamente debe emitir la Consejería de Sanidad del Principado de Asturias y resto de condiciones establecidas en el Anexo I de la resolución 14434".

Fundamento de derecho:

Primero. La Ley del Suelo en su artículo 28.1 en su apartado b, para la escritura de declaración de obra nueva terminada exige: "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...". Es necesario aportar la licencia de uso y primera utilización de la piscina, tal como se expresa en la Licencia de Obra de la piscina y en la Licencia de Primera Ocupación del Edificio.

Contra la precedente nota de calificación (...)»

III

No se solicitó calificación sustitutoria.

IV

El día 22 de octubre de 2020, don Vicente Martorell García, notario de Oviedo, interpuso recurso contra la calificación, en el que en síntesis alega lo siguiente:

«1. Planteamiento de la cuestión. En la escritura complementaria, además de aportarse recibo del pago de la prima del seguro decenal, así como justificante bancario de la transferencia, se solicitaba la inscripción del final de obra de un edificio y su piscina, ya declarados e inscritos en su día en construcción, consintiéndose subsidiariamente en la inscripción del final de obra del edificio propiamente dicho sin el de ese elemento común consistente en una piscina colectiva.

Y ello conforme a una anterior calificación negativa fechada el 18 de septiembre de 2020, notificada por telefax el 28 de septiembre de 2020, y conversación con la entidad aseguradora (que se negaba a expedir recibo aduciendo que si no estuviese pagada la prima no hubiesen entregado la certificación del seguro decenal) y con la Registradora de la Propiedad (a fin de no retrasar las ventas de las viviendas ya terminadas, por constar en construcción, con daño para vendedor y compradores).

En consecuencia, se disiente de que la licencia de primera ocupación incorporada al acta de terminación de obra lo fuese sólo del edificio propiamente dicho, sino que comprende el edificio en su totalidad, con sus viviendas, garajes, trasteros y elementos comunes, incluida la piscina.

Y ello porque pueden pasar meses hasta obtener la licencia de funcionamiento de la piscina y hay alguna entidad de crédito que, inducida a error por la publicidad que en estos momentos ofrece el Registro, se niega a financiar la adquisición, con el consecuente perjuicio al promotor que tiene que continuar haciendo frente al préstamo hipotecario para la construcción, pero también al consumidor que ha de pagar entretanto un arrendamiento.

2. Licencia de primera ocupación versus licencia de funcionamiento. Se argumenta en la calificación que "... La Ley del Suelo en su artículo 28.1 en su apartado b, para la escritura de declaración de obra nueva terminada exige: 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...".

En relación al proceso edificatorio se distinguen básicamente dos tipos de licencias, las cuales reciben distintos nombres y sin perjuicio de que en algunas legislaciones autonómicas puedan ser sustituidas por declaraciones responsables: la licencia de obra (que, previa verificación técnica del proyecto presentado, autoriza a construir conforme a la normativa urbanística aplicable) y la licencia de primera ocupación (que, previa verificación técnica de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se concedió la licencia, acredita a todos los efectos tal circunstancia y permite acceder a los servicios y suministros).

Posterior a ese proceso edificatorio tenemos las licencias de apertura o funcionamiento, que autorizan una determinada actividad dentro de un inmueble ya terminado y apto para ello. Así dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 2 de octubre de 1999 que "... La licencia de primera ocupación de edificios e instalaciones... de ningún modo puede ser confundida ni equiparada a la licencia de apertura...".

Nótese que el artículo 28 del Decreto-legislativo 7/2015 aprobatorio del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana exige para la autorización notarial e inscripción registral de las declaraciones de obra nueva terminada las autorizaciones administrativas necesarias "para su destino al uso previsto" no "para el uso efectivo", esto es, aptitud del inmueble para su uso, no efectiva utilización del mismo.

Se hace más fácil de ver si pensamos en esos locales en bruto con una pared de ladrillos sin enlucir y un cierre metálico desvencijado. ¿Se ha inscrito el edificio cómo terminado? Sí. ¿Puede montarse en ellos un restaurante sin licencia de apertura? No. Otro ejemplo, el cuarto de la caldera colectiva. ¿Se incluye en la terminación del edificio? Sí. ¿Puede enchufarse la caldera sin su previa revisión? No.

Pues lo mismo con la piscina colectiva. La obra está terminada y por ello se concede la licencia de primera ocupación. Es más, la certificación técnica no hace reserva alguna en este punto, como sí se hizo al declararse en construcción. Cuestión distinta es que su funcionamiento precise de una serie de requisitos, empezando por que esté rellena de agua... y de esto no decimos nada, aunque es lo más importante. Y no decimos nada porque el control notarial y la publicidad registral se limitan a los presupuestos inmobiliarios.

3. Normativa asturiana. La calificación registral omite toda referencia a la específica regulación asturiana de las piscinas, a pesar de la reseña que de la misma se hace en la escritura complementaria para facilitar precisamente esa calificación, solicitándose "... la inscripción del final de obra del edificio y su piscina, por entender que la "autorización expresa de uso" a que se refiere la licencia de ocupación, afecta a la apertura, actividad o funcionamiento de la piscina pero no a su obra o "condiciones necesarias para su destino al uso previsto", conforme al art. 6 del Decreto asturiano 140/2009...", lo que independientemente de las anteriores consideraciones generales incide directamente en la solución de este caso concreto.

Efectivamente, el Decreto 140/2009, de 11 de noviembre, de la Consejería de Salud y Servicios Sanitarios del Gobierno del Principado de Asturias, por el que se aprueba el Reglamento Técnico-Sanitario de las Piscinas de Uso Colectivo, contiene dos exigencias:

– En su artículo 5 exige del Ayuntamiento que previamente a la licencia de obra solicite un informe sanitario preceptivo de adecuación del proyecto a las normas sanitarias, que será emitido por los servicios técnicos de la Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo.

– En su artículo 6 exige del Ayuntamiento que previamente a la licencia de apertura de una piscina de nueva construcción solicite la inspección de la misma por parte de los servicios técnicos de la Agencia de Sanidad Ambiental y Consumo.

La exigencia del artículo 5 motivó que primeramente se declarase en construcción el edificio propiamente dicho y, una vez obtenido el informe sanitario y otorgada la licencia de obra para la piscina, se declarase después ésta también en construcción.

Pero la exigencia del artículo 6 viene referida a la licencia de apertura (funcionamiento), no a la licencia de ocupación (terminación correcta del inmueble). Baste leer la rúbrica del precepto o las continuas referencias al «funcionamiento».

Es más, veamos el contenido de la documentación mínima que, según el apartado 2 del Anexo II, hay que remitir con carácter previo a la licencia de apertura: fecha de apertura prevista; en caso de disponer de un recurso hídrico propio han de incluir el informe de autorización de la explotación del recurso, indicando la infraestructura de la captación y sistema de tratamiento; descripción del servicio de salvamento y socorrismo, listado del personal y titulación; descripción del servicio de mantenimiento, listado del personal y titulación; descripción detallada de los sistemas de autocontrol que se aplicarán para garantizar la salubridad de la instalación, así como la seguridad de las personas usuarias; descripción del sistema de manipulación, dosificación y almacenamiento de los productos químicos; nombre del laboratorio y programación analítica; propuesta de normas de régimen interno e indicación de los medios que se utilizarán para darlas a conocer a las personas usuarias. Todo lo cual está muy bien, pero no impide la simple constatación de la terminación de una obra consistente en una "piscina anexa al edificio, la cual tiene la consideración de elemento común y se ubica en la esquina Sur/Oeste del solar, de forma rectangular, con ocho metros de largo por tres de ancho", que es lo que se declaró en construcción.

4. Licencia de primera ocupación condicionada. Probablemente lo que confunde a la calificación registral es que la licencia de primera ocupación diga que "... Otras condiciones: La instalación de piscina de uso colectivo... debe obtener autorización expresa de uso por resolución autorizatoria, condicionada al informe favorable que previamente debe emitir la Consejería de Sanidad del Principado de Asturias...".

No estamos ante una verdadera condición de la licencia de edificación (como en el supuesto de la Resolución DGRN de 14 de julio de 2009), sino ante un requisito normativo de carácter sanitario para el uso o funcionamiento de la piscina, ya que el derecho a edificar nace de la norma urbanística, y se tiene derecho a edificar y publicitar lo edificado, como acto reglado, porque se reúnen todos los requisitos, o no se tiene. Si bien, en la práctica, los Ayuntamientos aprovechan el momento sensible de otorgamiento de las licencias de edificación y/o ocupación para recordar al particular el cumplimiento de determinadas obligaciones accesorias, como una forma de coerción y hasta de salvaguarda de la propia responsabilidad».

V

Mediante escrito con fecha de 12 de noviembre, la registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el mismo día).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 114, 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 28, 65.d) y 66 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; 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; artículo 564.2 j) del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2005, 22 de febrero de 2007, 26 de marzo de 2008, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011, 17 de enero, 27 de febrero y 8 de mayo de 2012, 22 de junio de 2013, 12 de febrero de 2014, 24 de marzo, 6 de julio y 10 de septiembre de 2015 y 30 de junio de 2016, 31 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible un acta de acreditación de terminación de la obra de una piscina en la que concurren los hechos y circunstancias siguientes:

– El 25 de octubre de 2018, se otorgó declaración de una obra nueva de un edificio de viviendas en construcción; en esta escritura, consta en la licencia municipal concedida para la construcción de edificios de viviendas, garajes y trasteros lo siguiente: «la presente licencia no ampara la construcción de la piscina solicitada, la cual se tramitará de forma independiente, debiendo contar con todas las autorizaciones sanitarias previamente a la licencia de uso del edificio».

– El 26 de mayo de 2020, se declaró la obra nueva en construcción de la piscina de uso colectivo anexa a los edificios de viviendas, incorporándose licencia de obra para la construcción de esa piscina de uso colectivo, en la que expresamente se señala que «una vez finalizadas las obras deberá solicitarse licencia de uso y primera ocupación... No resulta posible el uso de la instalación hasta tanto se obtenga esta licencia».

– El 25 de agosto de 2020, se otorgó acta de acreditación de final de la obra en la que se incorpora Licencia de primera ocupación de 20 de agosto del Edificio para las viviendas, trasteros, garaje y otros elementos del conjunto, en cuya resolución dice textualmente: «Otras condiciones: La instalación de piscina de uso colectivo, con licencia otorgada por resolución 14434 de 4/10/2019, debe obtener autorización expresa de uso por resolución autorizatoria, condicionada al informe favorable que previamente debe emitir la Consejería de Sanidad del Principado de Asturias y resto de condiciones establecidas en el Anexo I de la resolución 14434».

– El 2 de octubre de 2020, se otorga escritura complemento de las anteriores en la que se expresa lo siguiente: «"la 'autorización expresa de uso' a que se refiere la licencia de ocupación, afecta a la apertura, actividad o funcionamiento de la piscina, pero no a su obra o 'condiciones necesarias para su destino al uso previsto', conforme al art. 6 del Decreto asturiano 140/2009"».

La registradora suspende la inscripción porque entiende que es necesario aportar la licencia de uso y primera utilización de la piscina, tal como se expresa en la Licencia de Obra de la piscina y en la Licencia de Primera Ocupación del Edificio.

El notario recurrente alega lo siguiente: que la licencia de primera ocupación incorporada al acta de terminación de obra no es sólo del edificio propiamente dicho, sino que comprende el edificio en su totalidad, con sus viviendas, garajes, trasteros y elementos comunes, incluida la piscina; que la autorización administrativa pendiente se refiere a la licencia de funcionamiento y no a las licencias de obra y de primera ocupación, que han sido concedidas y cumplen con todos los requisitos; que la normativa asturiana específica distingue claramente la licencia de construcción y

ocupación, que implica la terminación del inmueble, de la de apertura, que está referida al funcionamiento y que es la que es la que está pendiente de una serie de requisitos sanitarios y de seguridad que se enumeran en la ley específica asturiana; que no estamos ante una verdadera condición de la licencia de edificación, sino ante un requisito normativo de carácter sanitario para el uso o funcionamiento de la piscina.

2. Es doctrina de esta Dirección General de Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 31 de octubre de 2019 y 5 de febrero de 2020) que «es pacífico, doctrinal y jurisprudencialmente, que la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y del subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable, representando, en este sentido, una técnica de control de la legalidad urbanística, que suprime el obstáculo para el ejercicio de derechos preexistentes y no los crea, pues es meramente declarativa de tales derechos del solicitante, ya atribuidos por el ordenamiento urbanístico y el Derecho civil. Por ello, el rasgo esencial de estas licencias viene caracterizado por su naturaleza reglada, de manera que el otorgamiento de la licencia, o bien su denegación, sólo tiene en cuenta una variable: la conformidad o no del acto proyectado con la normativa aplicable al caso, esto es, la ley y los planes urbanísticos. Acorde con su naturaleza reglada, no resulta admisible la imposición de condiciones ajenas al parámetro de referencia de la actuación administrativa. En cambio, sí que es perfectamente posible sujetar las licencias a «conditio iuris», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos -vid. artículo 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2002-, cuya constancia registral está expresamente prevista -artículos 51 de la Ley de Suelo y 74 del Real Decreto 1093/1997-, en principio, bajo un régimen de publicidad noticia. Sin que quepa confundir tales determinaciones urbanísticas con otro tipo de obligaciones asociadas, como la tasa de licencia, que es una obligación tributaria, ni someter su eficacia a condiciones «stricto sensu».

El condicionamiento del que se trata no debe entenderse en el sentido de la condición contractual -artículo 1113 del Código Civil-, como suceso futuro e incierto, sino como «conditio iuris». Es claro, por tanto, que la condición que se incorpore debe estar fundada en las condiciones legales urbanísticas aplicables en ese momento, derivadas de la Ley y el Planeamiento, y pasan a formar parte del contenido del acto administrativo de autorización, en el sentido de modalizar el ejercicio del derecho que se legitima, en el marco de una relación jurídico administrativa entre la Administración y su titular, cuyo incumplimiento puede motivar la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística, otorgándose salvo el derecho de propiedad y perjuicio de tercero, respetando las situaciones jurídico privadas -artículos 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales-.

Desde el punto de vista registral, la legislación hipotecaria, para lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral. Así, entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» -artículo 65.1.d) de la Ley de Suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013-.

Ello no supone que todas las condiciones que pueda contener un acto administrativo y cuyo reflejo registral se acuerde sean susceptibles de acceso al Registro, pues el tratamiento de este tipo de determinaciones urbanísticas de base legal y afectantes a fincas concretas, pero de efectos jurídicos limitados, debe resultar coherente con las normas reguladoras del Registro de la Propiedad, entre las cuales se encuentra señaladamente la expulsión del contenido de los libros registrales de toda mención de derechos o gravámenes o limitaciones dispositivas de efectos jurídico reales susceptibles de inscripción separada y especial que deben acomodarse a sus requisitos propios de constitución -artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria-. Es decir, de lo que se

trata es de dar publicidad a una serie de determinaciones que expresan una «conditio iuris» a la que queda sujeta la licencia, de acuerdo con las previsiones del planeamiento y de la legislación urbanística. Si, por el contrario, de lo que se trata es de establecer otro tipo de limitaciones, como, por ejemplo, una prohibición de enajenar, su publicidad registral ha de encauzarse por el procedimiento correspondiente y a través de la oportuna anotación preventiva (artículo 26. 2º de la Ley Hipotecaria).

Por lo que es el registrador en ejercicio de su función calificadora ordinaria, quien deberá aceptar el acceso registral de las condiciones urbanísticas que respondan a esa eficacia limitada de «dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originara» que permite su constancia por nota marginal y rechazar, en cambio, el de aquellas que excedan de dicho ámbito y sean susceptibles de configurar una relación jurídico real inscribible, aunque en ambos casos su constancia registral sea acordada específicamente por el órgano administrativo, a salvo los supuestos específicamente previstos, como el caso de las afecciones urbanísticas legalmente contempladas».

3. Expuesta esta doctrina, la cuestión que determina la resolución de este expediente es la relativa a la naturaleza de la licencia para el uso de la piscina de uso colectivo aneja a los edificios de viviendas. Como bien ha sostenido el notario recurrente en su escrito de interposición, existen diversos tipos de licencias: por un lado la licencia de obra, que, con cumplimiento de sus requisitos y la previa verificación técnica del proyecto presentado, autoriza a construir conforme a la normativa urbanística aplicable; la licencia de primera ocupación, que precisa de una verificación técnica de que la obra realizada se ajusta al proyecto para el que se concedió la licencia, y que acredita a todos los efectos tal circunstancia y permite acceder y contratar los servicios y suministros; las licencias de apertura o funcionamiento, que autorizan una determinada actividad en un local, vivienda o elemento susceptible de uso específico o general para el que la ley exija autorización para ese uso, todo ello en el marco de un inmueble ya terminado y apto para ello.

Como recuerda el recurrente, el Tribunal Supremo ha puesto de relieve que la licencia de primera ocupación de edificios e instalaciones de ningún modo puede ser confundida ni equiparada con la licencia de apertura. Por una parte, la licencia de primera ocupación verifica que lo edificado se adapta al uso permitido y a lo autorizado en su día mediante la licencia de obras; en definitiva, tiene por objeto acreditar que las obras y actividades han sido ejecutadas de conformidad con el proyecto y condiciones en que la licencia fue concedida, y que se encuentran debidamente terminadas y aptas según las determinaciones urbanísticas, ambientales y de seguridad de su destino específico. Por otra parte, la licencia de apertura o funcionamiento, supone la autorización administrativa para la puesta en marcha de las instalaciones proyectadas y autorizadas previamente por la licencia de primera ocupación o en su caso por la de actividad.

Ciertamente, en el supuesto de este expediente, la licencia de primera ocupación de la piscina comunitaria, con una poco clara redacción, establece lo siguiente: «la instalación de piscina de uso colectivo, con licencia otorgada ..., debe obtener autorización expresa de uso por resolución autorizatoria, condicionada al informe favorable que previamente debe emitir la Consejería de Sanidad del Principado de Asturias y resto de condiciones establecidas en...». Y esto es lo que ha orientado la calificación a la exigencia de aportación de la licencia de uso y primera utilización de la piscina, «tal como se expresa en la Licencia de Obra y en la Licencia de Primera Ocupación». También podría apoyar esta interpretación la legislación urbanística del Principado de Asturias –artículo 564.2 j) del Decreto 278/2007, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación del Territorio y Urbanismo del Principado de Asturias–, en el que se establece lo siguiente: «(...) están sometidos a la obtención de previa licencia los actos que a continuación se relacionan, sea cual sea la naturaleza del dominio del suelo donde se pretendan realizar: (...) j) La primera utilización u ocupación, y la modificación o cambio de uso de los edificios e instalaciones en

general»; sin distinguir una licencia de la otra, lo que ha propiciado que la registradora entienda que nos encontramos ante la licencia de primera ocupación a que se refiere el artículo 28.1 apartado b) del Decreto Legislativo 7/2015, aprobatorio del Texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y no ante una licencia de funcionamiento. Pero esta refundición terminológica no impide que se diferencien ambas licencias: Por una parte, la de primera ocupación, en la que, como se ha puesto de relieve por la doctrina expuesta antes, su finalidad atribuida es la verificación por parte del consistorio municipal de la adecuación de la edificación terminada a la licencia de obra inicialmente concedida; y la verificación por parte del consistorio municipal de «la posibilidad» de destinar la edificación al uso previsto, de conformidad con la ordenación urbanística. Y, por otra parte, la de funcionamiento o de uso, que verifica que esa posibilidad ha colmado en una disposición de destino efectiva.

Estas licencias son las que el registrador, en ejercicio de su función calificadora ordinaria, deberá aceptar en cuanto a su acceso registral de las condiciones urbanísticas que respondan a esa eficacia limitada de «dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las originaría» y rechazar, en cambio, el de aquellas que excedan de dicho ámbito. Así, posteriormente, la licencia de funcionamiento plasmará que la «posibilidad» ha mutado en «efectividad» de que la construcción reúne las condiciones de seguridad y salubridad para destinarse al uso de piscina colectiva.

En el supuesto concreto, la obra de la piscina está terminada y por ello se concede la licencia de primera ocupación y su certificación técnica no hace reserva alguna en este punto. Otra cosa es que su licencia o autorización para el funcionamiento precise de una serie de condicionantes, especificaciones y requisitos, tal y como enumera el recurrente: la fecha de apertura prevista; en caso de disponer de un recurso hídrico propio, se ha de incluir el informe de autorización de la explotación del recurso, indicando la infraestructura de la captación y sistema de tratamiento; descripción del servicio de salvamento y socorrismo, con un listado del personal y su titulación; descripción del servicio de mantenimiento, con su listado de personal y titulación; descripción detallada de los sistemas de autocontrol que se aplicarán para garantizar la salubridad de la instalación, así como la seguridad de las personas usuarias; descripción del sistema de manipulación, dosificación y almacenamiento de los productos químicos; nombre del laboratorio y programación analítica; propuesta de normas de régimen interno e indicación de los medios que se utilizarán para darlas a conocer a las personas usuarias. En efecto, estas circunstancias y condiciones, que conforme a la legislación autonómica asturiana se exigen para la utilización, no impiden la constatación de la terminación de la obra y su posibilidad de uso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 10 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.