

Resolución de consulta sobre:

**ESCRITURACION DE COMPRAVENTA DE VIVIENDA SIN LICENCIA
DE PRIMERA OCUPACION**

M^a del Carmen González Carrasco
Profesora Titular de Derecho Civil

Ante el Centro de Estudios de Consumo se plantea el juicio de legalidad referido a la escrituración de vivienda sin haber obtenido ésta licencia de primera ocupación. De los términos de la consulta se desprende asimismo que el piso no ha sido objeto de entrega material, a pesar de haberse superado el plazo previsto para la misma.

A los efectos civiles, la entrega de un inmueble sin licencia de primera ocupación es causa de resolución por incumplimiento contractual (ex. Art. 1124 CC) de todos aquellos contratos por los que se transmita el dominio de la vivienda. La jurisprudencia del Tribunal Supremo es constante en este sentido (SSTS 22.12.1993, 11.12.1995, 9.5.1996, 3.6.2003). A este respecto, el hecho de que sea una licencia que concede el Ayuntamiento no significa que su falta de obtención no sea imputable al vendedor. Por ello el vendedor está obligado a pagar, en su caso, la cláusula penal prevista para el incumplimiento o el cumplimiento tardío de la obligación de entrega del edificio, que se entiende ha de serlo con las autorizaciones requeridas para ocuparlo. Y además, si el comprador decide no escriturar por falta de la licencia, no sólo es que su posición está justificada en el previo incumplimiento del vendedor, sino que habrían de devolverse las cantidades entregadas en concepto de arras penitenciales. De ello se colige igualmente que, estando el vendedor en situación de incumplimiento, no puede obligar al comprador a escriturar el inmueble (el comprador podría negarse al cumplimiento de dicha obligación de formalizar la compraventa basándose en el previo incumplimiento del vendedor, a modo de *exceptio non adimpleti contractus*).

Ahora bien, no hay obstáculo legal (entiéndase por tal, notarial) en otorgar escritura de un inmueble carente de licencia de primera ocupación. El resultado es que se ha transmitido la propiedad, pero el vendedor ha incumplido de forma esencial el contrato una vez superado el plazo previsto para la entrega efectiva sin haber obtenido dicho permiso, por lo que el comprador puede resolver con restitución de las cantidades ya entregadas e indemnización de daños y perjuicios. Nótese que a diferencia de la tardanza en la entrega material del inmueble (habitual y a menudo prevista mediante cláusulas penales o reparable mediante las oportunas indemnizaciones por demora), la no solicitud de licencia de primera ocupación o su no consecución una vez terminada la obra determina **siempre** la posibilidad de resolver el contrato con independencia de

la gravedad del retraso Esta importancia civil de la inexistencia de licencia viene determinada por dos razones:

a) porque la licencia corrobora las condiciones de habitabilidad de la vivienda, su adecuación a la licencia inicial de obras y al proyecto y sus condiciones de seguridad, habitabilidad o salubridad (esto es, la conformidad de la cosa vendida)

b) porque su falta imposibilita de derecho su uso, aunque la vivienda haya sido entregada al comprador, ya que, a nivel administrativo, las sanciones (que se imponen cuando se produce **ocupación efectiva** sin licencia) pueden consistir en:

a) Impedir su uso a cualquier ocupante, sea o no propietario (art. 29 Reglamento de Disciplina Urbanística vigente en este punto) .

b) Imponer una sanción urbanística del 1 al 5% del total del valor de la obra en el caso de que la ocupación sea legalizable de la que **responden el ocupante y quien coopera en la ocupación entregando las llaves antes de la licencia** (art. 90.1 del Reglamento de Disciplina Urbanística vigente en este punto)

En conclusión:

- 1- El vendedor que escritura sin licencia está en situación de incumplimiento aunque entregue físicamente la vivienda, porque el dominio que transmite no es apto para el uso en tanto en cuanto no consiga aquella.
- 2- El comprador puede negarse a escriturar en tanto en cuanto no se conceda la licencia si el momento de la escritura se fijó para después de la terminación de la obra , y sin que el vendedor pueda resolver por esta negativa en tanto no proceda al cumplimiento (o sea, a la consecución de la licencia)
- 3- El comprador puede resolver (aunque haya escriturado) con devolución de las cantidades entregadas, sus intereses e indemnización de daños y perjuicios si una vez vencido el plazo de entrega efectiva, y se haya producido ésta o no, el edificio no ha obtenido licencia de primera ocupación.
- 4- Si decide no resolver, no debe ocupar la vivienda aunque le sea entregada de forma efectiva, porque comete una infracción urbanística y porque puede verse privado del uso por la Administración competente.

En el Centro de Estudios de Consumo de la UCLM, a 23 de enero de 2006.

Fdo: M^a del Carmen González Carrasco
Profesora Titular de Derecho Civil