

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5028 *Resolución de 4 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación del registrador de la propiedad de Alicante n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.*

En el recurso interpuesto por don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alicante número 4, don Constancio Villaplana García, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 26 de octubre de 2017 por el notario de Callosa de Segura, don Antonio Botía Valverde, con el número 2.131 de protocolo, doña A. S. R. y la sociedad mercantil «Gholma Qiva, S.L.» (representada por el esposo de doña A. S. R., don A. S. G.), como dueños por mitad de una parcela en Cabo de las Huertas, declararon, conforme al artículo 28.4 de la vigente Ley estatal de Suelo, la obra nueva terminada sobre la misma consistente en una vivienda unifamiliar. En dicha escritura, se incorporaba certificación de arquitecto técnico en la que manifestaba que la antigüedad de la obra es superior a cinco años anteriores al día 30 de julio de 2014; y los otorgantes hicieron constar lo siguiente: «Ley de Ordenación de la Edificación: Manifiestan los comparecientes que tienen la cualidad de autopromotor y por ello que no es de aplicación la exigencia de acreditar la suscripción del seguro decenal exigido por la Ley de Ordenación de la edificación, manifestando que va a destinar la vivienda a su uso personal y manifestando conocer que deberá acreditar dicha suscripción si transmite la finca en el plazo de diez años desde la finalización de la construcción, salvo que acredite haber utilizado la finca y que sea exonerado expresamente por el adquirente».

II

Presentada dicha escritura el día 9 de noviembre de 2017 en el Registro de la Propiedad de Alicante número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por la Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por A. S. G., a las 12:30 horas del día 09/11/2017, asiento número 1195, del diario 93, número de entrada 5023 que corresponde al documento otorgado por el Notario de Callosa de Segura don Antonio Botía Valverde, con el número 2131/2017 de su protocolo, de fecha 26/10/2017, ha resuelto no practicar los asientos solicitados sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: En la escritura presenta se formaliza la declaración de obra terminada de una vivienda unifamiliar. Se dice en la escritura que la obra se terminó con una antigüedad superior a cinco años a fecha julio de 2014; aclarándose en el certificado técnico incorporado a la escritura, de fecha 10 de agosto de 2017, que la antigüedad de la obra es de más de cinco años anterior al 30 de julio de 2014. Fundamentos de Derecho La Ley 38/1999, de 5-11, de Ordenación de la Edificación, en sus arts. 19.1.c y 20.1, así como en su disposición adicional segunda, impone, para la inscripción registral de las edificaciones destinadas a vivienda, la obligación de suscribir un seguro decenal por daños materiales causados en

el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, los soportes, las vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio. No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio (si bien el autopromotor sí estará obligado a constituir el seguro en el caso de que venda la vivienda antes de transcurridos diez años desde su terminación y el comprador no le exonera de la obligación de constituir el seguro, siempre que además el vendedor acredite haber utilizado la vivienda de manera ininterrumpida, según declaró la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6-3-2015). Interpretando esta normativa, tiene declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado (resoluciones de 5-4-2005, 17-3-2007, 26-8-2011 y 7-7-2015) que, para inscribir la terminación de una vivienda unifamiliar, basta con que el declarante manifieste que es autopromotor de la misma y que la va a destinar a uso propio. Y ello, aunque el declarante sea una sociedad mercantil, o se trate de una vivienda perteneciente a varias personas en proindiviso (resoluciones de 9-7-2003, 25-3-2011 y 16-5-2014). Ahora bien, si se trata de declaración de obra antigua, para eximirse del cumplimiento de la obligación de suscribir el seguro no basta con esa manifestación del declarante, sino que deben haber transcurrido más de diez años desde que la vivienda fue terminada, de manera que si aún no han transcurrido, deberá suscribirse el seguro por el tiempo que falte hasta cumplir los diez años (resoluciones de 28-5-2012, 3-7-2012 y 13-7-2015). En el presente caso, nada se dice en la escritura acerca de la suscripción del seguro decenal. Por ello, para que los declarantes de la obra puedan eximirse de la obligación de suscribir el seguro, deberán: - o bien acreditar que han transcurrido más de diez años desde la fecha en que se concluyó la obra. De la documentación aportada resulta que solo se acredita el transcurso de ocho años y once días entre la fecha en que según el técnico se concluyó la obra (30 de julio de 2009), y la fecha del certificado técnico (10 de agosto de 2017). - o bien, si el tiempo transcurrido hubiera sido inferior a diez años: hacer manifestación expresa de que en la construcción de la vivienda actuaron como autopromotores; acreditar que desde la terminación de la vivienda ésta ha sido ocupada por los declarantes (en cuanto a la forma en que se puede acreditar la ocupación de la vivienda, la doctrina de la Dirección General de los Registros es que es admisible el acta notarial de notoriedad o el certificado de empadronamiento, ver resoluciones de 11-11-2010, 15-11-2012, 11-9-2014 y 6-3-2015); y manifestar que su intención es seguir ocupando la vivienda. Y en consecuencia se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. Contra esta calificación (...) Alicante, veintidós de noviembre del año dos mil diecisiete El Registrador (firma ilegible) Fdo: Constancio Villaplana García».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Dolores, don Pedro Fandos Pons, quien emitió nota de calificación en la que transcribe los mismos fundamentos de Derecho expresados por el registrador sustituido y confirmó la calificación de éste.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don Antonio Botía Valverde, notario de Callosa de Segura, interpuso recurso el día 10 de enero de 2018 mediante escrito en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Primero. Delimitación de la cuestión: Antes de abordar el presente recurso, creo que es oportuno que se ponga de manifiesto que en el caso objeto del presente recurso gubernativo estamos de acuerdo el señor registrador y el aquí firmante en un extremo: no habiendo transcurrido el plazo de diez años desde la conclusión de la edificación debe acreditarse en línea de principio la suscripción del seguro decenal, incluso en el caso de declaración de obra nueva

conforme al criterio del artículo 28,4.º de la Ley estatal del suelo, salvo que se trata de la excepción legal del supuesto de autopromoción. En ese punto no hay discrepancia alguna, como lo demuestra que en la escritura por mi autorizada se hiciera la manifestación oportuna al respecto como antes se ha transcrito. Sin embargo ambos funcionarios discrepamos en cuanto a la forma de aplicación de dicha excepción en los casos, como el presente de declaración conforme al artículo 28,4.º citado. Efectivamente, centrado así el tema comprobamos que el señor registrador considera que en el caso de obras nuevas conforme al artículo 28,1.º de la Ley estatal del suelo es suficiente que se declare por el otorgante que es autopromotor y que la va a destinar a uso propio, pero en el caso de declaración de obra nueva ex artículo 28,4.º es preciso, además de dicha manifestación, acreditar que desde la terminación ésta ha sido ocupada por los declarantes y manifestar que su intención es seguir ocupando la vivienda. Seguro [sic]. Argumentos legales: El señor registrador basa su fundamentación en el criterio de tres resoluciones de la DGRN, concretamente las de 28 de mayo de 2012, 3 de julio de 2012 y 13 de julio de 2015 y sin embargo ninguna de las tres se refieren a un supuesto como el presente, no existiendo por tanto identidad de supuestos, es más alguna de ellas más bien viene a ratificar el criterio del aquí recurrente. Así la primera de ellas afirma que en un caso de rehabilitación de una casa en ruinas no habiendo transcurrido el plazo de diez años y acreditada la antigüedad por plazo superior al de prescripción pero inferior al citado la Dirección General señala que debe acreditarse el seguro citado «salvo que conste, como se indica en la nota de calificación, la manifestación expresa de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, con la obligación en este último caso, y salvo pacto en contrario y acreditación de haberse utilizado la vivienda, de contratar dicha garantía en el caso de producirse la transmisión inter vivos dentro del plazo de diez años, por el tiempo que reste para completar dichos diez años» (...) Es obvio que según esa resolución la acreditación de la utilización es precisa cuando se transmita «inter vivos» pero no cuando se declare la obra nueva. En la resolución de 3 de julio de 2012 en un supuesto también de declaración de obra nueva por antigüedad se explican los requisitos para la exoneración de la acreditación que son tres: a). El carácter unifamiliar de la vivienda, que en el presente caso no se discute. b). Que se destine a uso propio señala el Centro Directivo que «bastará a tal efecto la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio.» c). El carácter único de la vivienda que en el caso de esa resolución quedaba desvirtuada por haber declarado otra obra nueva también como autopromotores para uso propio, nada de lo cual ha sucedido en el caso objeto del presente recurso. Finalmente, la resolución de 13 de julio de 2015 trata de un supuesto en el que, como señala la misma, no se planteaba la aplicación de la excepción de acreditación por autopromoción, afirmando la Dirección General que en los casos de declaración de obra nueva por antigüedad si no han transcurrido diez años desde la conclusión es preciso acreditar dicho seguro, criterio que es compartido por el aquí recurrente, señalando simplemente esa resolución que no resulta acreditado «que concurra la excepción de la obligación de contratación del seguro decenal establecida por la Ley para el caso de autopromoción de una única vivienda unifamiliar para uso propio.» De la exposición anterior resulta claramente que las tres resoluciones invocadas por el señor registrador de la propiedad no pueden ser la justificación formal que ampare la interpretación del artículo 20 de la Ley de Ordenación de la edificación que él mantiene en su nota en tanto que, justamente al contrario, mantienen que en el caso de declaración de obra nueva por antigüedad ex artículo 28,4.º de la Ley del Suelo es suficiente la declaración a este respecto del promotor, siempre y cuando no quede desvirtuada de la exposición factual, y por ello esas resoluciones no señalan en ningún caso que haya que, además de dicha manifestación, acreditar que desde la terminación ésta ha sido ocupada por los declarantes. Tercero: La cuestión de fondo. Aunque realmente en el fundamento de Derecho anterior queda expuesta cuál es nuestra postura y los argumentos de la misma la nota de calificación del señor registrador de la propiedad se basa en que en los supuestos de obras nuevas por

antigüedad conforme al artículo 28,4.º de la Ley del suelo estatal son tres los requisitos: la declaración de ser autopromotor, la manifestación de que se va a destinar a uso propio y la acreditación del uso por el declarante. Se puede comprobar que los dos primeros se recogen en la escritura y por tanto el único punto de discrepancia se reduce a determinar si en los supuestos del artículo 28,4.º de la Ley del Suelo, teniendo la obra menos de diez años, hay que acreditar que la vivienda ha sido utilizada desde que se concluyó hasta que se declara. La disposición adicional primera, número 1, de la Ley de Ordenación de la edificación de 1999 señala literalmente lo siguiente: «Uno. La garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de esta Ley será exigible, a partir de su entrada en vigor, para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda. No obstante, esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Sin embargo, en el caso de producirse la transmisión 'inter vivos' dentro del plazo previsto en el párrafo a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión 'inter vivos' sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma...» Ya hemos visto la interpretación que el Centro Directivo ha realizado de dicho precepto (Resolución de 3 de julio de 2012 en un supuesto de declaración de obra nueva por antigüedad) exigiendo tres requisitos para que tenga lugar la exoneración de la acreditación de la suscripción del seguro decenal: carácter unifamiliar de la vivienda, que se destine a uso propio señala el Centro Directivo que «basta a tal efecto la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio» y el carácter único de la vivienda. Pues bien sea cual sea el criterio interpretativo que sigamos de la disposición adicional arriba citada entre los del artículo 3 del Código Civil todos nos llevan a la misma solución: en la declaración de obra nueva, independientemente de que sea por la vía del artículo 20,1.º o del artículo 20,4.º de la Ley del Suelo, es suficiente la manifestación al respecto por el declarante, y sólo cuando se transmita «inter vivos» es cuando hay que acreditar el uso. Así resulta de la aplicación de los siguientes criterios: - El literal: El precepto sólo exige la acreditación del uso cuando se transmita inter vivos antes de transcurrir los diez años y siempre y cuando al adquirente exonerare al transmitente de la obligación de acreditar la suscripción. No lo exige cuando se declare la obra nueva. Además no distingue entre declaración de obra nueva por la vía del artículo 28,1.º y del artículo 28,4.º de la Ley del Suelo. - El teleológico: En tanto que como ha señalado la DGRN en reciente Resolución de 23 de octubre de 2017 «este seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción» (...) - El lógico: No tendría sentido que la norma jurídica que pretende exonerar de una obligación en base al carácter de autopromotor exija en la declaración de una obra nueva terminada, que se transmitirá inter vivos antes de los diez años o no, un requisito que sólo sería de aplicación en el caso de transmisión antes del plazo citado. - El sistemático: En tanto que el artículo 28,4.º de la Ley del Suelo permite la inscripción de las obras nuevas por antigüedad en atención al criterio de que sin perjuicio de que muchas de ellas puedan tener la consideración de fuera de ordenación, el interés jurídico general considera conveniente que consten registralmente antes que negarles su acceso registral considerando que con ello se da más seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, todo ello como ha señalado la DGRN en múltiples resoluciones cuya cita por conocida omito. Por ello no tiene sentido que se exija un requisito adicional (la prueba del uso de la vivienda) cuando ésta aún no se ha transmitido impidiendo el acceso registral de la obra nueva. - La realidad social: Como se deduce del criterio anterior la realidad social actual demanda de los operadores jurídicos seguridad y de ahí la conveniencia de constatación registral de obras antiguas respecto

de las que no quepan sanciones que impliquen demolición, por lo que parece poco apropiado exigir un requisito para inscribir la declaración de obra nueva, la acreditación del uso, que complique la constatación registral cuando todavía no ha hecho acto de presencia el interés jurídico que la Norma quiere tutelar que es el tercer adquirente «inter vivos» antes del plazo de diez años desde la conclusión. - Los antecedentes legislativos: Como resulta de la exposición de motivos de la Ley 53/2002 que introdujo la disposición adicional segunda de la Ley de ordenación de la edificación la exoneración lo es por el mero hecho de la autopromoción, siendo la transmisión «inter vivos» lo que motiva la aplicación del régimen legal de acreditación de la suscripción o alternativamente exoneración por el adquirente y acreditación del uso. Señala así dicha exposición de motivos: «Asimismo, se modifica la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de ordenación de la edificación, excluyendo de la exigencia de garantía contra daños materiales ocasionados por vicios y defectos en la construcción a los supuestos de autopromoción individual de una vivienda familiar de uso propio, sin perjuicio de que, en caso de transmisión 'inter vivos' de la citada vivienda, se exija la constitución de dicha garantía.» En conclusión, consideramos que en casos como el presente de declaración de obra nueva por antigüedad ex artículo 28,4.º de la Ley del suelo es suficiente conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda, 1, de la Ley de Ordenación de la edificación de 1999 que el declarante manifieste que tiene la cualidad de autopromotor y la manifestación de que la va a destinar a uso propio, siendo la acreditación de éste un requisito que sólo debe ser exigible junto con la exoneración por el adquirente, en el caso de transmisión «inter vivos» antes del plazo de diez años desde su conclusión, como resulta de la letra del precepto y como lo ha interpretado la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en las resoluciones que justamente invoca el señor registrador de la propiedad en defensa de su nota de calificación».

V

El registrador de la Propiedad, don Constancio Villaplana García, mediante escrito de fecha 11 de enero de 2018, elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 1, 17, 19.1 y 20 y la disposición adicional segunda y la disposición final cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 20.4 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo (actual artículo 28.4 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); 45 y siguientes 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; la Instrucción de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante la consulta formulada por la Dirección General de Seguros sobre la forma de acreditar ante notario y registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación que deba darse a las modificaciones introducidas en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de febrero, 9 de julio y 25 de noviembre de 2003, 28 de octubre de 2004, 12 de enero de 2009, 25 de marzo y 26 de agosto de 2011, 24 de enero y 3 de julio de 2012, 8 de marzo, 6 de

mayo, 2 y 11 de octubre y 4 y 16 de diciembre de 2013, 9 de enero, 23 de junio y 6 y 11 de septiembre de 2014, 16 de enero, 6 de marzo, 21 de abril y 13 de julio de 2015 y 23 de octubre y 29 de noviembre de 2017.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, otorgada el día 26 de octubre de 2017, se declara la obra nueva terminada sobre determinada parcela consistente en una vivienda unifamiliar. En dicha escritura se incorpora certificación de arquitecto técnico en la que manifiesta que la antigüedad de la obra es superior a cinco años anteriores al día 30 de julio de 2014; y los otorgantes hacen constar «(...) que tienen la cualidad de autopromotor y por ello que no es de aplicación la exigencia de acreditar la suscripción del seguro decenal exigido por la Ley de Ordenación de la Edificación, manifestando que va a destinar la vivienda a su uso personal y manifestando conocer que deberá acreditar dicha suscripción si transmite la finca en el plazo de diez años desde la finalización de la construcción, salvo que acredite haber utilizado la finca y que sea exonerado expresamente por el adquirente».

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, como la obra tiene menos de diez años de antigüedad desde su finalización, es necesario acreditar que desde la terminación de la vivienda ésta ha sido ocupada por los declarantes y manifestar que su intención es seguir ocupando la vivienda.

El notario recurrente alega que, en casos como el presente de declaración de obra nueva por antigüedad ex artículo 28.4 de la Ley de Suelo, es suficiente, conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda, apartado uno, de la Ley de Ordenación de la Edificación, que el declarante manifieste que tiene la cualidad de autopromotor y que la va a destinar a uso propio, siendo la acreditación de éste un requisito que sólo debe ser exigible junto con la exoneración por el adquirente en el caso de transmisión «inter vivos» antes del plazo de diez años desde su conclusión, como resulta de la letra del precepto y como lo ha interpretado esta Dirección General en las Resoluciones que invoca el registrador en nota de calificación.

2. Como ha puesto de relieve este Centro Directivo (véanse, entre otras, las Resoluciones de 25 de marzo de 2011, 3 de julio de 2012, 13 de julio de 2015 y 23 de octubre de 2017), la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tiene por objeto regular en sus aspectos esenciales el proceso de edificación, estableciendo las obligaciones y responsabilidades de los agentes que intervienen en dicho proceso, así como las garantías necesarias para el adecuado desarrollo del mismo, «con el fin de asegurar la calidad mediante el cumplimiento de los requisitos básicos de los edificios y la adecuada protección de los intereses de los usuarios» (cfr. artículo 1.1). A esta finalidad se refiere la Exposición de Motivos de la ley al afirmar que, ante la creciente demanda de calidad por parte de la sociedad, la ley pretende que «la garantía para proteger a los usuarios se asiente no sólo en los requisitos técnicos de lo construido sino también en el establecimiento de un seguro de daños o de caución». Hay, pues, dos elementos de garantía de la protección del usuario: los requisitos técnicos de la construcción, de un lado, y el seguro de daños o caución, de otro.

Este seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción. Es el artículo 19.1 de la ley el que obliga a la constitución del seguro de daños materiales o seguro de caución, «para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio». Esta obligación, que se contrae al supuesto de «edificios cuyo destino principal sea el de vivienda» (disposición adicional primera), se establece a cargo del promotor [cfr. artículo 9, apartados 1 y 2.d)].

Esta Dirección General ya se ha pronunciado sobre la exigencia de contratación de garantías por daños resultantes de defectos constructivos que establece la Ley de Ordenación de la Edificación como requisito previo para que pueda procederse a la

declaración e inscripción de obras nuevas consolidadas por razón de su antigüedad, o respecto de las cuales ya no puedan adoptarse medidas que impliquen su demolición (vid., por todas, la Resolución de 23 de octubre de 2017).

En la determinación del criterio que debe seguirse se ha partido de la fundamentación de las normas que, desde la disposición adicional sexta de la Ley 8/1990, de 25 de julio, sobre Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, han permitido la inscripción de declaraciones de obra nueva correspondientes a edificaciones consolidadas por razón de su antigüedad sin exigir como requisito previo la justificación de la adecuación de la edificación a la legalidad urbanística, bastando con acreditar la antigüedad suficiente de la edificación para que desde la fecha de su terminación haya transcurrido el plazo de prescripción de las acciones que pudieran provocar su demolición, y la inexistencia de rastro registral de expedientes de disciplina urbanística.

Tal regulación, recogida posteriormente en los artículos 52 y 54 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 20.4 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, antecedente del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana actualmente vigente, tiene por objeto fundamental lograr la concordancia entre el contenido del Registro y la realidad física extrarregistral, de tal modo que las edificaciones consolidadas por su antigüedad, en la medida en que ya no son susceptibles de derribo, han de acceder al Registro, evitando con ello una situación de clandestinidad tanto para ellas como para los derechos que sobre las mismas se constituyan, situación que el legislador considera más grave que la resultante de su inscripción y, con ello, de su publicidad registral, no obstante la falta de justificación de la existencia de un acto administrativo habilitante de su construcción, siempre que dicha inscripción se practique con determinadas cautelas, consistentes en la notificación al Ayuntamiento, y en la constancia, en el folio de la finca y en la publicidad formal, del hecho de haberse producido la inscripción por razón de la antigüedad de la edificación y de la notificación realizada.

Por lo tanto, la inscripción de obras nuevas en los términos previstos en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, exceptúa la previa justificación de su adecuación a la legalidad urbanística, dado el mayor interés que, a juicio del legislador, tiene la publicidad registral de su existencia y la sujeción a los principios registrales de los derechos constituidos sobre las mismas.

Para determinar si la misma excepción al régimen general de inscripción de declaraciones de obra nueva resulta aplicable a la exigencia de justificación de contratación del seguro decenal, se ha partido, en primer lugar, de la letra c) del artículo 19.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación y de lo previsto en su disposición adicional segunda, normas en las que no se establece distinción alguna por razón de la antigüedad de la edificación en el momento de la declaración de su obra nueva, a partir de lo cual debe entenderse que son de aplicación los criterios de delimitación general del objeto de la ley y de aplicación intertemporal que resultan de su artículo 2 y disposición transitoria primera, de los cuales resulta que la constitución de las garantías previstas en el artículo 19 será exigible a las edificaciones con destino a vivienda para cuyos proyectos no se haya solicitado la licencia de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, esto es, con anterioridad al 5 de mayo de 2000.

Dentro de dicho marco general de aplicación intertemporal, quedan excluidas de la exigencia de acreditar la contratación de garantías del artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación aquellas personas que declaren una obra que, al tiempo de la declaración, tenga más de diez años de antigüedad desde su terminación, pues dicho plazo, el de diez años, es el de duración de las garantías exigidas por el citado artículo. Y dicho plazo ha de contarse, según resulta de lo previsto en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999 y de la Instrucción de esta Dirección General de 11 de septiembre de 2000, desde la fecha de recepción de la obra, sin reservas, o desde la subsanación de éstas.

Por tanto, transcurrido dicho plazo en el momento en el que se declara la obra nueva, no puede exigirse la contratación de garantías cuyo plazo obligatorio de duración ya ha transcurrido.

3. Para el caso de que la declaración de la obra tenga menos de diez años de antigüedad desde su terminación, la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, después de su modificación por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, previene una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio»; si bien, añade que, en el caso de producirse la transmisión «inter vivos» dentro del plazo de diez años «el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía a que se refiere el apartado anterior por el tiempo que reste para completar los diez años. A estos efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma».

La ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y 29 de noviembre de 2017, así como la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003).

En el presente caso no cuestiona el registrador en su calificación que se cumpla dicho requisito subjetivo y que se trate de una única vivienda unifamiliar. Pero considera que, si para inscribir la terminación de una vivienda unifamiliar, es bastante que el declarante manifieste que es autopromotor de la misma y que la va a destinar a uso propio, en cambio, «si se trata de declaración de obra antigua, para eximirse del cumplimiento de la obligación de suscribir el seguro no basta con esa manifestación del declarante, sino que deben haber transcurrido más de diez años desde que la vivienda fue terminada, de manera que si aún no han transcurrido, deberá suscribirse el seguro por el tiempo que falte hasta cumplir los diez años».

El defecto invocado por el registrador no puede ser mantenido. Como ha puesto de relieve esta Dirección General (vid., por todas, las Resoluciones de 26 de agosto de 2011, 6 de marzo de 2015 y la misma Resolución de 3 de julio de 2012 citada en la nota de calificación), al tiempo del otorgamiento de la declaración de la terminación de la obra, respecto del requisito del uso propio de la vivienda -en cuanto que se trata de acreditar un hecho futuro- bastará, a tal efecto, la explícita declaración del otorgante de la declaración de obra nueva siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental contradictorio. Es únicamente en el momento de la enajenación de la vivienda cuando la mera manifestación del promotor-vendedor, como igualmente ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 28 de octubre de 2004 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003), resultaría insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio, debiendo acreditarse entonces tal extremo mediante prueba documental adecuada, ya sea a través de un acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, o cualquier otro medio de prueba equivalente admitido en Derecho (vid., por todas las Resoluciones de 16 de enero y 6 de marzo de 2015 y 29 de noviembre de 2017). Y, si se tienen en cuenta el texto literal de la norma y su fundamento, este criterio debe también mantenerse respecto de la declaración e inscripción de obras nuevas consolidadas por razón de su antigüedad, o respecto de las cuales ya no puedan adoptarse medidas que impliquen su demolición, de conformidad con lo previsto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación impugnada.

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, 4 de abril de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.