

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA
Y RELACIONES CON LAS CORTES**

13183 *Resolución de 11 de marzo de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa del registrador de la propiedad de Almendralejo, por la que se suspende la constancia registral de la terminación de la obra nueva declarada sobre varias fincas registrales por la razón de que no se acredita la constitución del seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.*

En el recurso interpuesto por doña M. F. G., en nombre y representación de la sociedad «Apartamentos Humo 1216, S.L.», contra la nota de calificación negativa del registrador de la Propiedad de Almendralejo, don Basilio Javier Aguirre Fernández, por la que se suspende la constancia registral de la terminación de la obra nueva declarada sobre las fincas registrales 24.690, 24.691, 24.692 y 24.693, por la razón de que no se acredita la constitución del seguro decenal exigido por el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Hechos

I

Mediante acta de fin de obra autorizada el día 3 de diciembre de 2025 por el notario de Badajoz, don Agustín Sanabria Crespo, con el número 4.545 de protocolo, la sociedad «Apartamentos Humo 1216, S.L.» declaraba la terminación de la obra nueva declarada sobre las fincas registrales número 24.690, 24.691, 24.692 y 24.693 del Registro de la Propiedad de Almendralejo. Dicha obra se describía en el acta de terminación como «conjunto de diez apartamentos de uso turístico y trasteros de instalaciones». A dicha acta se incorporaban: licencia de primera ocupación o utilización de las edificaciones concedida por el Ayuntamiento de Almendralejo; certificado de final de obra firmado por el arquitecto y la arquitecta técnica de la obra, en el que se describía la obra llevada a cabo como «rehabilitación y ampliación de edificio para diez apartamentos turísticos», y documento emitido por la Consejería de Economía, Ciencia y Agenda Digital de la Junta de Extremadura en la que se concedía a la sociedad titular una subvención para efectuar una inversión destinada a apartamentos turísticos. Es también relevante que, tanto en el documento de la subvención, como en el acta de terminación de la obra, se hacía constar la afección de las fincas a la actividad de apartamentos turísticos durante al menos cinco años.

Del Registro de la Propiedad resultaba que las fincas 24.690 y 24.691 se describían como locales comerciales, mientras que las fincas 24.692 y 24.693 se describían como viviendas.

II

Presentada dicha acta de fin de obra en el Registro de la Propiedad de Almendralejo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por B. G., J. I., el día cuatro de diciembre del año dos mil veinticinco, con el número de entrada 14028, y asiento 5641 del Diario 2025, correspondiente a un acta autorizada por el notario de Badajoz, Agustín Sanabria Crespo, de fecha 03/12/2025, número 4545/2025.

Ha resuelto suspender la inscripción solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos:

Primero. Se presenta con fecha 03/12/2025 acta de terminación de obra de un edificio compuesto de diez apartamentos destinados a un uso turístico. En dicho documento consta la advertencia del notario autorizante respecto a la no aportación de la póliza del seguro previsto en el art. 19,1,c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre.

Fundamentos de Derecho.

Primero. Los registradores calificarán los documentos presentados a inscripción conforme a lo previsto en los arts. 18 de la LH y 98 de su Reglamento.

Segundo. En el presente caso se trata de un acta de finalización de obra de un edificio compuesto por diez apartamentos que se van a destinar a arrendamiento turístico. No se acompaña la póliza de seguro decenal exigida por la Ley 38/1999, cuestión de la que advierte el notario autorizante.

El art. 19.1,c) y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en combinación con lo dispuesto en el art. 28.1 de la Ley del Suelo y el 202 de la LH determinan que cuando se trate de edificaciones destinadas a un uso residencial sea exigible el denominado seguro decenal para inscribir la declaración de finalización de obra en el Registro. En concreto, el art. 20.1 de la Ley 38/1999 dispone: "No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19".

El hecho de que se manifieste que los apartamentos se vayan a destinar a un uso de alquiler turístico no excluye la exigibilidad del citado seguro, puesto que son unidades habitacionales que permiten el uso como vivienda, ya sea en régimen de propiedad, ya en un sistema de alquiler, sin que el que durante un tiempo se exploten para el alquiler turístico los inhabilite para su inmediata utilización como vivienda ordinaria.

En este sentido, la Resolución Circular de 3 de diciembre de 2003 de la DGRN, siguiendo el criterio sentado en otras resoluciones anteriores como la de 24 de mayo de 2001, entiende exigible el seguro en los casos de viviendas explotadas en régimen de alquiler o en los casos de aprovechamiento por turnos.

Parte Dispositiva:

1. Suspender la inscripción del precedente documento por no acreditarse la contratación del seguro decenal previsto en los arts. 19 y 20 de la Ley 38/1999.
2. Notificar al funcionario correspondiente y al presentante del presente documento. Contra esta nota de calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Basilio Javier Aguirre Fernández registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Almendralejo a día diez de diciembre del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. F. G., en nombre y representación de la sociedad «Apartamentos Humo 1216, S.L.», interpuso recurso el día 11 de diciembre de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Primera. Conforme al artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, el seguro decenal se exige únicamente en casos de edificación de nueva planta destinada a uso residencial. En este supuesto, la obra proyectada no constituye una nueva construcción, sino una intervención de rehabilitación y ampliación sobre un edificio existente, sin modificar la estructura existente del mismo.

Segunda. El proyecto de edificación, la licencia urbanística para la realización de las obras concedida por el Ayuntamiento de Almendralejo, y la posterior licencia de primera ocupación/funcionamiento, califican el uso del inmueble como “uso terciario de hospedaje” (o “apartamentos turísticos” con calificación urbanística terciaria, según proceda), y no como “uso residencial” o “vivienda” permanente (...). Por tanto, el supuesto no encaja en la categoría de “vivienda” que activa la obligatoriedad del seguro decenal.

Tercera. La jurisprudencia (por ejemplo, Sentencias del Tribunal Supremo de 15 de abril de 2010 y 21 de enero de 2016) ha establecido que solo las obras que constituyen una reconstrucción total del edificio pueden asimilarse a una nueva edificación a efectos de la obligación del seguro. La actuación objeto del presente caso no alcanza dicha magnitud dado que se conserva la estructura inicial del edificio existente.

Cuarta. Si bien la contratación del seguro decenal puede realizarse de forma voluntaria por decisión del promotor o exigencia de terceros (entidades financieras o compradores), su naturaleza sería meramente facultativa, no obligatoria.

Quinta. Que se pretende la inscripción de la declaración de obra nueva terminada en el Registro de la Propiedad de Almendralejo y se prevén dificultades para su inscripción sin la aportación del seguro decenal debido a la interpretación registral generalizada del término vivienda.

En consecuencia, no resulta legalmente exigible la contratación del seguro decenal de daños estructurales en la actuación de rehabilitación y ampliación mencionada, al no tratarse de una nueva edificación ni de un uso residencial de vivienda en los términos previstos por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación.

Por todo lo expuesto,

Solicita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que se acompañan, y previa la tramitación oportuna, se sirva emitir resolución por la cual se establezca el criterio de que los edificios destinados íntegramente a apartamentos turísticos o uso terciario de hospedaje quedan exentos de la obligatoriedad de constitución de la garantía del seguro decenal prevista en el artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, permitiendo así su inscripción registral sin dicho requisito, en base a la calificación urbanística acreditada (...).

IV

El registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 12 de diciembre de 2025 confirmando la nota de calificación recurrida y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 2, 17, 19 y 20 y la disposición adicional segunda de la

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003, 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 8 de febrero de 2003 y 11 de noviembre de 2008.

1. Es objeto de este expediente determinar si, para la constancia registral de la terminación de una obra declarada sobre un edificio dividido horizontalmente, que se describe como «conjunto de diez apartamentos de uso turístico y trasteros de instalaciones», es preciso justificar la constitución del seguro decenal a que se refiere el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. El destino a apartamentos turísticos se acredita mediante licencia de primera ocupación o utilización de las edificaciones concedida por el Ayuntamiento competente; certificado técnico de final de obra, y documento acreditativo de la concesión de una subvención a la sociedad titular del edificio para efectuar una inversión destinada a apartamentos turísticos y su obligación de afectar el edificio a dicho destino (de apartamentos turísticos) durante al menos un plazo de cinco años.

El registrador suspende la inscripción por entender que es preciso que la sociedad titular acredite la constitución del seguro decenal que exige el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, y el hecho de que se manifieste que los apartamentos se vayan a destinar a un uso de alquiler turístico no excluye la exigibilidad del citado seguro, puesto que son unidades habitacionales que permiten el uso como vivienda, ya sea en régimen de propiedad, ya en un sistema de alquiler, sin que el que durante un tiempo se exploten para el alquiler turístico los inhabilite para su inmediata utilización como vivienda ordinaria. Entiende que este supuesto es comparable al caso de viviendas explotadas en régimen de alquiler o régimen de aprovechamiento por turnos, en los que la Dirección General, en la citada Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, entendió que dicho seguro era exigible.

Por su parte, la recurrente alega que, dado que la obra declarada no tiene como destino principal la vivienda, y así resulta de las licencias y certificados aportados, que lo califican como «uso terciario de hospedaje», no puede exigirse la constitución del seguro decenal para la práctica de la inscripción; además, manifiesta el recurrente que se trata de una intervención de rehabilitación y ampliación sobre un edificio existente, sin modificar la estructura existente del mismo.

2. El artículo 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación dispone en su primer apartado que: «No se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19»; si bien su disposición adicional segunda precisa que: «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», refiriéndose al seguro decenal para garantizar el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que afecten a elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio.

La exigibilidad de dicho seguro fue abordada por esta Dirección General en la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, en la que se reconoció que la finalidad de la ley era configurar garantías para proteger a los usuarios y sus intereses, en caso de ruina del edificio en el que tengan su vivienda o residencia habitual. En dicha Resolución se plantearon diferentes supuestos, considerándose necesaria la constitución del seguro en los edificios de viviendas de alquiler, por tratarse de edificios destinados a vivienda; en cambio, en residencias de estudiantes, de la tercera edad y otras de carácter residencial, a pesar de tener un claro uso residencial por la permanencia en ellas de las personas usuarias, se consideró que no tenían el carácter de vivienda, por lo

que no era exigible el seguro decenal. Estas residencias se contraponían, por su carácter de permanencia, a otras residencias «que puedan tener un carácter más transitorio, (como por ejemplo, residencias sanitarias o alojamientos hoteleros)»; de lo que se deduce que, si en las primeras no se exige la constitución del seguro, con mayor razón no debe exigirse para las segundas, en las que el estancia o permanencia de los usuarios es ocasional o eventual.

En cambio, sí se consideró exigible para los edificios en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, porque, aunque en ellos no puede constituirse un domicilio habitual, tienen la consideración de vivienda, y además atribuye a los usuarios un auténtico derecho real sobre el inmueble sobre el que se constituye.

3. En el presente supuesto, la totalidad del edificio se describe como destinado a apartamentos de uso turístico; este destino se acredita con certificado emitido por el arquitecto y la arquitecta técnica responsables de la obra, licencia de primera ocupación o utilización de edificaciones, y documento de la Junta de Extremadura en el que se concede a la sociedad titular una subvención, con la condición de que el edificio quede afecto al menos durante un plazo de cinco años al destino de apartamentos turísticos.

La titular registral de las fincas sobre las que se declara la terminación de la obra es una sociedad, que no puede destinar el edificio, ni ninguno de los apartamentos en los que se divide, a vivienda habitual para sí. Los usuarios finales, en este caso, son los huéspedes, que no adquieren ningún derecho real sobre el apartamento en el que se alojan, sino sólo un derecho a alojarse en él por el tiempo pactado, por motivos vacacionales o turísticos; y por la propia naturaleza del arrendamiento (turístico), no pueden tampoco ubicar en ellos su residencia habitual, pues el arrendamiento turístico es necesariamente temporal, lo que excluye la finalidad de satisfacer la necesidad permanente de vivienda a que se refiere el artículo 2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

De todo ello resulta que los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos estructurales no pondrían en peligro la vivienda o residencia habitual de los usuarios; y, por tanto, no se da la finalidad de protección que justifica la exigencia del seguro decenal.

En la Resolución de 11 de noviembre de 2008, este Centro Directivo afirmó que, el hecho de que un edificio esté dividido horizontalmente e integrado por varias viviendas no excluye el uso propio, a efectos de la exoneración del seguro decenal prevista en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999; pues a nadie perjudica que se demore la contratación del seguro al momento en que se produzca la enajenación de alguna de las viviendas, si la misma llegara a producirse.

De forma análoga, en el supuesto de este expediente, debe afirmarse que el destino a apartamentos turísticos, debidamente acreditado, con las correspondientes licencias urbanísticas y certificados técnicos, exime de la obligación de constituir el seguro decenal, por no darse el destino principal a vivienda ni la finalidad de protección a los usuarios de los apartamentos en caso de ruina del edificio. En este sentido, este Centro Directivo ha venido a equiparar el destino a apartamento turístico como una actividad comercial, de modo que, cuando en los estatutos de la propiedad horizontal se prohíbe el desarrollo de actividades comerciales, dicha prohibición engloba una prohibición de destino a apartamento turístico (cfr. Resolución de 13 de octubre de 2025 y las citadas en los «Vistos» de la indicada Resolución).

Ahora bien, si su destino cambiara, y se pretendiera destinar alguno de los apartamentos a arrendamiento de vivienda (sujeto a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos) o transmitirlo antes del plazo de diez años, no podría practicarse la inscripción sin que se acredite la constitución del seguro decenal por el tiempo que falte para el transcurso de dicho plazo, al menos, respecto de la vivienda arrendada o transmitida. Dada la existencia de un régimen de propiedad horizontal, en el que las viviendas se configuran como elementos independientes con una cuota propia, será exigible la constitución del seguro, por lo menos en cuanto a esas viviendas, de modo que cada elemento independiente cuente con su propio seguro en cuanto atienda

a la finalidad de «uso residencial», como también se señaló en la tantas veces citada Resolución-Circular de 2003.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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, 11 de marzo de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.