

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11718 *Resolución de 3 de julio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la decisión del registrador de la propiedad de Torrox, por la que acuerda suspender la calificación de una escritura pública de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, contra la decisión del registrador de la Propiedad de Torrox, don Germán Gallego del Campo, por la que acuerda suspender la calificación de una escritura pública de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Torrox, don Miguel Ángel Delgado Gil, de fecha 14 de febrero de 2012, con el número 274 de protocolo, se declaró la obra nueva de una vivienda unifamiliar.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad competente, y fue calificada negativamente su inscripción, en base a lo siguiente: «Registro de la Propiedad de Torrox Entrada N.º: 1807 del año 2.012 Asiento N.º: 1.350 Diario 95 Presentado el 14/02/2012 a las 15:00 Presentante: G. L., T. Interesados: Naturaleza: Escritura pública Objeto: obra nueva Protocolo N.º: 274/2012 de 14/02/2012 Notario: Miguel Ángel Delgado Gil, Torrox El precedente documento se califica en los siguientes términos. Hechos I. Los mismos titulares han declarado otra obra nueva sobre la finca 4857 de Competa en escritura otorgada en Torrox, ante don Miguel Angel Delgado Gil, de fecha 14 de febrero de 2012, protocolo 277, manifestando en la misma que la vivienda está destinada para uso propio y alegando que es autopromotor y que por tanto no es necesario el seguro decenal. Es necesario que determine cual de las fincas es la que va a utilizar para uso propio, debiendo por tanto aportar el seguro decenal obligatorio de una de ellas. Calificación Se suspende la práctica de la inscripción hasta tanto se determine cual de las fincas es la que va destinar para uso propio, debiendo por tanto aportar el seguro decenal obligatorio en la otra. No se solicita Anotación de suspensión. Fundamentos de Derecho Art. 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación. Torrox, siete de marzo del año dos mil doce El Registrador».

III

Mediante escrito de 9 de abril de 2012, el notario autorizante, don Miguel Ángel Delgado Gil, interpuso el correspondiente recurso frente a la decisión registral en base a lo siguiente: Mediante escritura autorizada el 14 de febrero de 2012, con el número 274 de protocolo, los cónyuges don S. M. L. L. y doña M. R. D. M. declararon una obra nueva por antigüedad en los términos que se desprenden de la matriz. Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Torrox, junto a otra de los mismos titulares, número 277 de protocolo, fue objeto de calificación negativa, notificada por telefax, el 8 de marzo de 2012, donde se denegaba la inscripción hasta tanto se determinara cual de las fincas objeto de las dos escrituras presentadas era la que estaba destinada a uso propio, a los efectos de denegar la inscripción de las restantes mientras no se aportara el

seguro decenal. Dicha calificación es objeto del presente recurso conforme a los siguientes fundamentos de Derecho: Primero. Conforme a la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación de 5 de noviembre de 1999, en su redacción dada por la Ley 53/2002 de 30 de diciembre, no será exigible el seguro decenal al autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. En el presente supuesto se cumplirían todos los parámetros legales puesto que se trata de un autopromotor individual de una única vivienda destinada a uso propio. La calificación registral rechaza la inscripción puesto que simultáneamente se presenta, en escritura independiente, otra obra nueva de los mismos titulares lo que supone, a juicio del registrador incumplir el requisito de que sea una única vivienda la destinada al uso propio. Sin embargo, la finalidad de la Ley no es limitar la exoneración del seguro decenal a una única vivienda para uso propio puesto que resulta perfectamente posible que una persona, como sería el presente caso, tenga varias viviendas destinadas a uso propio. Así se pronunció la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de abril de 2005, conforme a la cual, resulta indiferente que se trate de una o dos viviendas, y aunque se trate de una residencia meramente temporal e, igualmente, se desprende si se analizan las diversas Resoluciones recaídas sobre la materia, puesto que el problema siempre se plantea en cuanto a la pluralidad de edificaciones dentro de la misma finca registral. En este sentido, inicialmente se admitió la exoneración del seguro decenal respecto de un edificio compuesto de tres viviendas sin dividirse horizontalmente en la Resolución de 17 de marzo de 2007 y respecto de un edificio en copropiedad dividido horizontalmente en tres viviendas y adjudicado, disolviendo la comunidad a los tres copropietarios en Resolución de 9 de mayo de 2007, aunque posteriormente se cambió de criterio en las Resoluciones de 22, 23 y 26 de julio de 2010 y 25 de marzo de 2011, exigiendo el seguro decenal para el caso de pluralidad de viviendas, pero siempre dentro de la misma parcela. Incluso parece admitirse la exoneración del seguro decenal para el supuesto de comunidad valenciana cuando las diversas viviendas construidas tengan estructuras arquitectónicas independientes (admitido por la Resolución-Circular del 2003 y reiterado por la Resolución de 26 de julio de 2010). En la Resolución de 22 de julio de 2010, en el supuesto de dos matrimonios copropietarios de un solar que construyen dos viviendas, en el mismo se exige el seguro decenal, pero de lege ferenda admite que bien pudiera haber sido otra la solución de atribuirse el uso exclusivo de cada vivienda a cada uno de los matrimonios. En conclusión, la exigencia de que la vivienda sea única se refiere a la misma finca registral, de modo que no es posible registrar sin el correspondiente seguro decenal dos o más viviendas dentro de la misma finca registral y sí es posible, en cambio, registrar varias obras nuevas del mismo titular sobre fincas registrales diferentes, de ahí que la calificación registral a estos efectos deba constreñirse al título presentado, salvo el supuesto de vulneración artificial de la norma mediante declaraciones de obra sucesivas sobre la misma finca registral; Segundo. De la calificación parece desprenderse que lo que son dos requisitos cumulativamente exigibles, una vivienda y para uso propio, se reducen a uno, puesto que basta con tener dos viviendas para exigir el seguro decenal a una de ellas en todo caso con independencia de que ambas se destinen a uso propio; Tercero. Igualmente, se incumple la ratio del precepto, como es la protección del tercer usuario del inmueble, puesto que si la finalidad de la Ley fuera permitir una única finca para uso propio a los efectos de exonerar la exigencia del seguro decenal y así dar debida protección a los terceros, debería haber adoptado alguna cautela para impedir el acceso al Registro de la Propiedad de más de una declaración de obra nueva sin el pertinente seguro, solución perfectamente posible con los medios que existen en la actualidad donde no hay ninguna dificultad para comprobar si una persona es titular registral de más una finca en territorio nacional. Con la legislación actual, se pueden inscribir múltiples obras nuevas de una única vivienda pertenecientes a fincas registrales situadas en zonas correspondientes a diferentes registros de la propiedad sin exigir el seguro decenal, bastando la manifestación del otorgante de que son Destinadas a uso propio. Incluso se puede producir el supuesto, como sería el presente caso, de que se discrimine por razón del presentante y no del

titular de la vivienda. Así, la calificación registral objeto del presente recurso deniega la inscripción hasta tanto se determine por el aportante cuál es la vivienda que debe venir amparada por el seguro decenal, si la declarada en el protocolo 274 o en el 277, en ambos casos pertenecientes al mismo matrimonio. Sin embargo, dicho matrimonio otorgó en la misma fecha otra declaración de obra nueva con el número 275 de protocolo, la cual ha sido inscrita sin ninguna calificación en contrario, de modo que si el aportante optara por solicitar la inscripción de una de las dos viviendas, en el sentido de la calificación registral, nos encontraríamos con que existirían dos viviendas para uso propio inscritas sin seguro decenal, la derivada del protocolo 275 y la resultante de la opción, es decir la contenida en el protocolo 274 ó 277. Pero es que la contradicción sería todavía mayor, puesto que los mismos titulares presentaron otras siete declaraciones de obra nueva otorgadas ante el notario recurrente, en este mismo año, con los números de protocolo 250 a 256 inclusive, y se denegó la inscripción hasta tanto se decida por el aportante cuál de ellas se va a destinar a uso propio con lo que ya no tendríamos dos, sino tres obras nuevas inscritas del mismo titular para uso propio sin seguro decenal. Se aclara que todas las obras nuevas declaradas tienen una antigüedad superior al año 2005, siendo la mayoría incluso correspondientes a los años 2002 y 2003, y el otorgamiento de las pertinentes escrituras ha sido motivado por un cambio legislativo que dificultaría inicialmente su acceso al Registro sin una finalidad de tráfico a terceros; Cuarto. A la vista de todo ello, se desprendería que la debida protección del tercero mediante la concertación del seguro decenal no exige que se trate de una única vivienda para uso propio, sino de que efectivamente dicha vivienda no tenga por finalidad inicial el tráfico jurídico, sino que vaya destinada a formar parte del patrimonio del titular para diversas finalidades que no tienen que presuponer la existencia de un tercero, por ejemplo, ir destinada a futuras generaciones, generar inversiones inmobiliarias, etc. Por ello, las diversas Resoluciones admiten la manifestación del otorgante de que la vivienda va a ser destinada a uso propio dejando a un momento ulterior la prueba de tal circunstancia cuando se lleve a cabo la transmisión del inmueble. Y no le exige declaración de que es su única vivienda en propiedad, sino exclusivamente que va a destinarla a su propio uso, excluyéndola del tráfico jurídico. Es cierto que la Dirección General de los Registros y del Notariado ha declarado que tal afirmación puede contradecirse con las circunstancias del caso (por ejemplo, si se aporta licencia de obra de donde se desprende que la vivienda no es unifamiliar). Sin embargo en el presente supuesto no habría ninguna circunstancia que desvirtúe tal declaración. Incluso, al contrario, el uso propio se evidenciaría dado el tiempo transcurrido, puesto que la obra nueva estaba ya construida al menos en el 2005 y del Registro no se infiere ningún derecho real inscrito sobre la finca; y, Quinto. A pesar de que la Ley no discrimina, resultaría contrario a la lógica que, conforme al artículo 52 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 que ha recibido sanción legal con la nueva redacción dada al artículo 20 de la Ley de Suelo, se pueda inscribir una obra nueva en el Registro de la Propiedad acreditando una antigüedad superior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción y, por tanto, sin exigencia de la pertinente licencia de obras, ni del certificado del técnico, ni de licencia de primera ocupación y, en cambio, se exija a tales obras el seguro decenal. Podría argumentarse que las licencias respectivas van destinadas a confrontar el cumplimiento de los requisitos urbanísticos mientras que el seguro decenal tiende a proteger al tercer usuario. Sin embargo, como ya manifestó el Tribunal Supremo, en Sentencia de 14 de diciembre de 1998, reiterada por otras posteriores, la licencia de primera ocupación tiene por finalidad constatar si la obra ejecutada se ajusta en realidad a la licencia de obras concedida y verificar si el edificio reúne las condiciones idóneas de seguridad y salubridad y puede habilitarse para el uso a que se destina. No tendría sentido en el presente caso, donde la obra tiene una antigüedad de más de siete años, exigir un seguro decenal tendente a asegurar un máximo de tres años y, en cambio, no pedir la licencia de primera ocupación que salvaguarda las condiciones idóneas de seguridad y salubridad, como dijo el Tribunal Supremo, amén de las dificultades que para semejantes construcciones domésticas implicaría la obtención del seguro decenal, ya que las compañías

aseguradoras tienden a denegarlo al no haber podido controlar la construcción desde su inicio, lo que llevaría en la práctica al cierre registral tácito de las mismas, incumpliendo uno de los dogmas del Derecho hipotecario que es manifestar la realidad (más si se tiene en cuenta que la declaración de obra nueva no está protegida por el principio plasmado en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, lo que obliga a no ser excesivamente estrictos en su acceso al Registro).

IV

Mediante escrito de fecha de 11 de abril de 2012, el registrador de la Propiedad emitió el correspondiente informe, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19.1 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, en su redacción dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; así como 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; el artículo 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de julio de 2003, 28 de octubre de 2004, 5 y 6 de abril, 10 de junio y 19 de julio de 2005, 17 de marzo, 9 de mayo y 17 de noviembre de 2007, 11 de noviembre y 18 de diciembre de 2008, 22, 23 y 26 de julio y 11 de noviembre de 2010, 25 de marzo, 1 de junio y 26 de agosto de 2011 y de 24 de enero de 2012, entre otras.

1. En el presente recurso se cuestiona la posibilidad de inscribir la escritura de declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar, sin que se acredite la suscripción del correspondiente seguro decenal a que se refiere el artículo 19.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en las siguientes circunstancias:

– En la escritura, además de hacerse constar que ha transcurrido el plazo de cuatro años, a contar desde la finalización de la edificación, se expresa que no se ha solicitado el seguro de garantía decenal por tratarse de un autopromotor y de «una única vivienda para uso propio de los titulares de la misma».

– En la misma fecha se había otorgado otra escritura, por los mismos comparecientes, en la que se declaraba la obra nueva de una vivienda unifamiliar de similares características, levantada sobre otra finca, que también se calificaba para uso propio de sus titulares y que fue presentada al mismo tiempo en el registro de la propiedad. Una tercera escritura autorizada en la misma fecha, en la que intervienen los mismos otorgantes, y que tenía por objeto de declarar la obra nueva sobre otra vivienda unifamiliar, también calificada de uso propio de los promotores, había sido inscrita con anterioridad.

2. Tal y como ha declarado este Centro Directivo (véase, entre otras, la Resolución de 25 de marzo del año 2011), 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 9.1 y.2.d).

3. Es cuestión que se plantea en el presente expediente y sobre la que esta Dirección General ha de pronunciarse, la de si los requisitos de contratación de garantías por daños resultantes de defectos constructivos que exige la Ley de Ordenación de la Edificación son exigibles 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.

Se trata, en definitiva, de determinar si a las obras nuevas declaradas de conformidad con lo previsto en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo están sujetas, para su inscripción, a la previa justificación de que por el promotor ha sido contratado el seguro decenal que cubre el riesgo de daños resultantes de defectos constructivos.

La cuestión ha de ser resuelta con carácter previo a la de si concurre o no, en el supuesto de hecho al que el presente expediente se refiere, la excepción a la obligación de contratación del seguro establecida por dicha Ley, para el caso de autopromotor de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

La determinación del criterio a seguir exige partir de la fundamentación de las normas que, desde la disposición adicional sexta de la Ley 8/1990, 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 como 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 de la Ley de Suelo, según la redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, 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 derribables por razón de un ilícito urbanístico, 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. Cautelas que han sido reforzadas tras la redacción dada al artículo 20.4 de la Ley de Suelo por el Real Decreto-Ley 8/2011.

Por lo tanto, la inscripción de obras nuevas en los términos previstos en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, 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.

Se trata ahora de 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 de partir, 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 parece que 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 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.

El problema se plantea, por tanto, con aquellas edificaciones destinadas a vivienda cuya fecha de terminación es tal que a la fecha de la declaración de su obra ha transcurrido el plazo de prescripción de la infracción urbanística que podría provocar su demolición, pero no el de diez años de duración de las garantías obligatorias.

No obstante la decidida voluntad del legislador de que accedan al Registro las edificaciones consolidadas por su antigüedad, que justifica su régimen de excepción regulado en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, ni de ésta ni de la Ley de Ordenación de la Edificación resulta que dicha voluntad haya llevado a excluir la exigencia de contratación de las garantías previstas en esta última cuando la declaración de la obra se realiza sobre la base de la imposibilidad de demolición. La Ley de Ordenación de la Edificación no establece distinción alguna, sin que por este Centro Directivo pueda distinguirse donde la Ley no lo hace. Habrá así que entender que las inscripciones de obras nuevas realizadas con forme a lo previsto en el artículo 20.4 de la Ley de Suelo, precisan, en los supuestos por dicha Ley previstos, y como requisito para su extensión, la previa justificación de la contratación de un seguro de daños o caución que cubra los daños causados por vicios o defectos estructurales del edificio, siendo el plazo por el que se habrá de constituir la garantía el que en el momento de la declaración de obra nueva reste para cumplir los diez años contados desde la recepción de la obra.

4. Sentada la aplicación de lo previsto en la Ley 38/1999 sobre garantías obligatorias a las edificaciones cuya obra nueva se declare por antigüedad, procede ahora resolver los términos en que dichas garantías serán exigibles en el supuesto al que el presente se refiere. Ciertamente, con el fin de reforzar, ab initio, el cumplimiento de esta obligación, el legislador quiso establecer, con carácter general (artículo 20.1 de la Ley), la prohibición de que se formalice en escritura pública y de que se inscriba, la declaración de obras nuevas de las edificaciones cuyo destino principal sea el de vivienda «sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19», y al propio tiempo se adelanta la exigencia de acreditación de la constitución al momento –previo al de la primera transmisión «inter vivos»– en que se busca el reflejo o constancia documental de la obra nueva realizada.

Sin embargo, frente a esa regla general, la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, dio nueva redacción a la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, mediante la adición de un nuevo párrafo, a su número uno, que incorpora una excepción, descartando la obligatoriedad del seguro de caución antes referido, en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio».

5. Precisamente en este caso está en cuestión el ámbito concreto de esta excepción legal y, consecuentemente, el alcance de la norma transcrita. Del examen de la misma resulta, tal y como viene sosteniendo este Centro Directivo, que la exoneración del referido seguro se condiciona a una doble exigencia, subjetiva y objetiva: debe tratarse de un autopromotor individual y, además, de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Estos requisitos deben concurrir acumulativamente para que la excepción legal sea procedente.

6. Entrando en el examen de la concurrencia de los requisitos antes citados, para la aplicación de la excepción introducida por el artículo 105 de la Ley 53/2002, baste decir, respecto al primero de ellos, en la medida en que no está en cuestión, que es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley.

Mayor dificultad entraña, por el contrario, el análisis relativo al segundo de los requisitos legales de la excepción. La reforma introducida por la Ley 53/2002 exige, a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal en el momento de declarar la obra nueva, que la concurrencia de las siguientes circunstancias en la vivienda concernida: 1.º que la vivienda sea unifamiliar; 2.º que se destine a uso propio; y 3.º que se trate de una única vivienda.

7. El concepto de vivienda unifamiliar viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad (o en situaciones de cotitularidad, con asignación individual de su uso), lo cual no impide su aplicación a aquellos supuestos en que se construyan diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, pero siendo dueños cada uno de ellos ab initio de su propia vivienda con carácter independiente, es decir, cuando existe autopromoción individual de sus respectivos elementos independientes (cfr. Resolución de 9 de mayo de 2007).

El destino de la vivienda a «uso propio», implica su adscripción a una finalidad concreta por parte del autopromotor; es aquella que tienda a este uso, y que, congruentemente con dicha finalidad, no se adscribe originariamente por el autopromotor a su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título (dentro de este concepto de terceros deben comprenderse, como se ha indicado, tanto los titulares del pleno dominio de la finca, como los de cualquier derecho real de uso y disfrute sobre la misma, así como a los arrendatarios). Antes bien, el uso propio por parte del autopromotor debe ser excluyente de otras facultades de disfrute sobre el mismo bien, coetáneas a las del autopromotor.

Finalmente, resta por examinar el alcance del requisito que se incluye en la expresión de «única vivienda». Evidentemente, como ya tiene declarado este Centro Directivo, esta exigencia no constriñe el número de viviendas de las que el autopromotor pueda ser titular, ni su carácter de residencia habitual, temporal o esporádica, principal o secundaria (cfr. Resolución de 5 de abril de 2005). Lo que trata de expresar la norma, cuando establece que se ha de tratar de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», es que la excepción se contrae a una sola (única) edificación (con destino a vivienda) por autopromotor, de modo que lo que trata de evitar el legislador mediante este requisito es que el promotor pueda excluir del seguro decenal un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares (edificaciones separadas) con la mera declaración de que va a destinarlas a uso propio, circunstancia que sería posible de no haberse establecido legalmente esta condición.

8. La concurrencia cumulativa de las tres circunstancias que permiten exonerar a la vivienda del autopromotor de la obligación de ser asegurada ha de acreditarse al tiempo del otorgamiento de la declaración de la terminación de la obra. En este momento, el requisito del carácter unifamiliar de la vivienda se determina por la propia descripción que de la edificación se contenga en la escritura, siempre que no resulte desvirtuada por los documentos complementarios necesarios (licencia urbanística o certificado del técnico). Para probar el uso propio y el carácter único de la vivienda (especialmente lo primero, 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.

9. En el presente caso, el carácter único de la vivienda, como presupuesto de la exoneración de la obligación de acreditar la suscripción del seguro decenal, aparece claramente desvirtuado y contradicho por las declaraciones efectuadas por el mismo autopromotor en relación con otras viviendas unifamiliares, tal y como resulta de otros documentos presentados a inscripción, y de los propios asientos registrales. Por tanto, cabe concluir que en este caso, al no acreditarse la concurrencia de todos los requisitos que exceptúan del cumplimiento de lo preceptuado en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 3 de julio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.