

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15761 *Resolución de 1 de julio de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de León, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de León n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda.*

En el recurso interpuesto por don Andrés Prieto Pelaz, notario de León, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de León número 2, don Eugenio Rodríguez Cepeda, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa de una vivienda.

HECHOS

I

Por virtud de escritura, otorgada en León el 3 de febrero de 2011, ante el notario don Andrés Prieto Pelaz, los cónyuges don J. A. G. A. y doña M. G. Á. A. M., vendieron a los cónyuges don P. R. S. y doña R. M. D. G., una casa refugio, cuya obra nueva habían declarado por antigüedad, conforme al artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, en escritura otorgada en León, el 18 de octubre de 2010, ante el notario don Andrés Prieto Pelaz, que se acompaña al escrito de interposición del recurso, pero que no se tuvo a la vista por el registrador recurrido, a la fecha de la nota de calificación.

Del Registro resulta, que la obra nueva terminada se inscribió el 3 de noviembre de 2010, sin que se acreditase la constitución de seguro decenal, por tratarse de autopromoción individual de vivienda para uso propio, constando en la nota simple, expedida por el Registro de la Propiedad de León número 2, incorporada a la escritura de compraventa calificada, la advertencia de que «... siendo exigible en el caso de transmisión intervivos antes de diez años desde la fecha de recepción de la obra la constitución del seguro previsto en la Ley 38/1999, y con la salvedad recogida en la disposición adicional segunda de dicha Ley».

II

Presentada copia de la escritura de compraventa, en el Registro de la Propiedad de León número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación por la que se suspendía la inscripción: «Hechos.—«Consultado el Registro resulta que la declaración de obra nueva de la casa refugio existente en la finca vendida se formalizó por escritura autorizada el 18 de octubre de 2010 por el mismo notario de León, número 1888 de protocolo, que causó la inscripción 2.^a En ésta consta la existencia de un informe del Alcalde de Villadangos del Páramo de 13 de septiembre de 2010 según el cual esta casa refugio se construyó hace más de cuatro años. Fundamentos de derecho.—Aunque el notario hace constar en el apartado sexto del otorgamiento en relación a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación —modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre— la advertencia de que no es necesario aportar la garantía contra los daños estructurales establecida por el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, por haber sido realizada la construcción de la vivienda que en esta escritura se declara (*sic*) antes de la entrada en vigor de dicha Ley, concretamente en el año 1999, esto será así en el caso de que se acredite tal construcción antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de dicha Ley, cosa que no ocurre a la vista del asiento registral de la declaración de obra nueva ni de la escritura de compraventa ahora presentada, y sin que baste la

simple declaración ni del notario (pues no reviste las formalidades de un acta de notoriedad) ni de los otorgantes. En todo caso está abierta la posibilidad de que los compradores dispensen a la parte vendedora de tal exigencia legal siempre que se acredite por ésta la utilización efectiva de la vivienda. En virtud de lo cual, he decidido suspender la inscripción del documento al principio referido por el defecto de no acreditarse la constitución del seguro de daños a la edificación o, subsidiariamente, recogerse la dispensa de tal exigencia por parte de los compradores junto a la justificación de la utilización de la vivienda por los vendedores. Contra esta calificación... León, 23 de febrero de 2011. El Registrador, Fdo.: Eugenio Rodríguez Cepeda. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Eugenio Rodríguez Cepeda registrador/a de Registro Propiedad de León 2 a día veintitrés de Febrero del año dos mil once».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Andrés Prieto Pelaz, notario autorizante de la escritura calificada, interpone recurso, en virtud de escrito de fecha 22 de marzo de 2011, en el que centra el debate en si se ha acreditado o no la terminación de la obra, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación –6 de mayo de 2000–, y entiende que así ha sido, por resultar como fecha de terminación de la obra, el año 1999, según certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorporó a la previa escritura de declaración de obra nueva, y estar ésta inscrita en el Registro de la Propiedad, con anterioridad al otorgamiento de la de compraventa, objeto del presente recurso.

IV

El registrador emitió informe el día 26 de marzo de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1218 del Código Civil; 18, 208 y 326 de la Ley Hipotecaria; 319 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 17 bis 2.b) de la Ley del Notariado; 19 y disposición adicional segunda, de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación; 98 de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre; 308 del Reglamento Hipotecario; 1 y 143 del Reglamento Notarial; Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de septiembre de 2006, 29 de mayo y 5 de diciembre de 2007; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de marzo de 1997.

1. La inscripción de la declaración de obra nueva de una casa se practicó en virtud de escritura autorizada con fecha 18 de octubre de 2010. En dicha declaración de obra nueva se hizo constar un informe del Alcalde de Villadangos del Páramo de 13 de septiembre de 2010 según el cual la casa se construyó hacía más de cuatro años, sin mayores precisiones y sin aportarse seguro decenal conforme a la legislación de ordenación de la edificación. En la escritura de compraventa, cuya inscripción se suspende, autorizada por el mismo notario ante quien se formalizó la obra nueva, se dispone en la estipulación sexta que «en relación a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la edificación –modificada por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales Administrativas y de Orden Social– yo, el Notario, advierto que no es necesario aportar la garantía contra los daños estructurales, establecida en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, por haber sido realizada la construcción de la vivienda que en esta escritura se declara antes de la entrada en vigor de dicha Ley, concretamente en el año 1999».

La cuestión que se plantea en el presente recurso radica por tanto en determinar, si para la inscripción de una escritura de compraventa de una casa, basta la manifestación que realiza el notario de que la construcción de la misma concluyó con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o si, por el contrario es preciso –como se exige en la nota de calificación– acreditar dicha circunstancia, al objeto de no serle exigible la constitución del seguro decenal, ni la dispensa de tal circunstancia por parte de los compradores, junto con la justificación de la utilización de la vivienda por los vendedores.

2. Debe advertirse en primer término que no puede tenerse en cuenta la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada por el recurrente con el escrito de interposición del recurso –acreditativa de que la edificación fue realizada en 1999 y por tanto antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación–, por cuanto, de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en distintos motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No obstante pone de manifiesto la facilidad con que podría haberse evitado, con la mera presentación complementaria de la certificación catastral acreditativa de la antigüedad de la edificación, la interposición de un recurso pensado para cuestiones de mayor complejidad técnica.

3. Según la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el seguro de daños a que se refiere el artículo 19 de la misma ley no es 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 la letra a) del artículo 17.1, el autopromotor, salvo pacto en contrario, quedará obligado a la contratación de la garantía 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.

4. Es cierto que esta normativa no es de aplicación a las obras de nueva construcción y a obras en edificios existentes para cuyos proyectos se hubiera solicitado la correspondiente licencia de edificación antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación (véase la disposición transitoria primera de la citada Ley 38/1999), pero tal circunstancia no ha quedado acreditada fehacientemente que concurra en este caso.

5. En consecuencia, y sin perjuicio de las consecuencias que pudieran derivarse si se hubiera producido un error en la inscripción de la obra nueva por omisión en tal inscripción de la antigüedad exacta de la edificación según certificación catastral obrante en la escritura de declaración de obra nueva (que deberían rectificarse según la reglas generales de rectificación de asientos), lo cierto es que la mera afirmación que realiza el notario de que no es necesario aportar la garantía contra los daños estructurales, establecida en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación, por haber sido realizada la construcción de la vivienda que en esta escritura se declara antes de la entrada en vigor de dicha Ley, concretamente en el año 1999, es una mera aseveración o juicio no cubierta por la fe pública notarial, ya que no se articula como una dación de fe extrajudicial de un hecho, sino como una mera afirmación no justificada fehacientemente, por lo que ha de confirmarse la nota de calificación del registrador de exigir que se acredite dicha circunstancia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 1 de julio de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.