

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

719 *Resolución de 13 de diciembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Santiago de Compostela n.º 2 a inscribir una escritura de compraventa y acta final de obra.*

En el recurso interpuesto por don J. E. R. C. contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2, doña María Teresa Ferrín Sanmartín, a inscribir una escritura de compraventa y acta final de obra.

Hechos**I**

Mediante escritura, autorizada el día 30 de diciembre de 2011, ante el notario de Santiago de Compostela, don Nelson Rodicio Rodicio, la sociedad «Sarela, Dous, S.L.», vende a don J. E. R. C. la finca registral número 39.613 ubicada en el lugar de Sarela, parroquia de Santa María de la Peregrina, y se hace constar la finalización de la obra nueva que se había declarado en construcción sobre la misma.

II

Copia autorizada de dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Santiago de Compostela número 2 el día 2 de agosto de 2012, junto con escrituras de rectificación, otorgadas ante del mismo notario, los días 27 de enero y 6 de julio de 2012, siendo calificadas negativamente con la siguiente nota: «Presentado el documento que precede a las nueve horas y cuarenta y seis minutos del día veintitrés de mayo del año en curso, bajo el asiento número 677 del Diario 50, retirado y vuelto a presentar el día dos de los corrientes, la Registradora que suscribe, teniendo en cuenta sendas escrituras de rectificación otorgadas por el mismo Notario los días veintisiete de enero y seis de julio del año en curso, números de protocolo 198 y 383, respectivamente, procede a su calificación, en base a los siguientes: Hechos: La sociedad "Sarela Dous, S.L.", tiene inscrita la finca registral 39.613, vivienda unifamiliar en construcción sita en el lugar de Sarela, parroquia de Santa María de la Peregrina, en este municipio de Santiago, habiendo declarado la obra nueva en construcción en escritura autorizada el once de octubre de dos mil cinco por el Notario de Santiago don Nelson Rodicio Rodicio, número de protocolo 1.215, haciendo uso de la licencia municipal número 284/2005, y que por el título que precede vende a don J. E. R. C., el cual exonera a la vendedora de la presentación del certificado de seguro decenal, declarando que la obra ha sido terminada conforme al proyecto para el que se obtuvo la licencia. Se inserta en el documento certificado de los arquitectos autores del proyecto en la que certifican que dicha obra ha sido terminada con fecha de veintiocho de Septiembre de dos mil nueve. Se suspende la inscripción solicitada por los siguientes defectos subsanables: No se acredita ni testimonia la constitución de las garantías que para la obra nueva destinada a vivienda exige el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, aplicable, como es este caso, a aquellas obras para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación a partir de la entrada en vigor de la citada Ley. No se cumplen, en el presente caso, los requisitos exigidos en la disposición adicional segunda de dicha Ley, para exonerar al vendedor de la constitución del seguro decenal, ya que para ello el transmitente ha de ser autopromotor individual de una única vivienda y ha de acreditar que ha utilizado la vivienda. Fundamentos de Derecho: Artículos 1 y 18 de la Ley Hipotecaria. Artículo 20 del texto refundido de la Ley del Suelo 2/2008. Artículos 2, 19 y 20, disposición transitoria primera y disposición adicional segunda de la

Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 53 de la Ley 13/1996, de 31 de diciembre, se advierte de la obligación de aportar un documento oficial que contenga la(s) Referencia(s) catastral(es) de la(s) finca(s) objeto del mismo a que se refiere el artículo 50, apartado 4 de dicha Ley, dentro del plazo del despacho del documento (15 días) y que en caso de no hacerlo incurre en el incumplimiento de la obligación establecida en dicha Ley.—El asiento de presentación motivado por dicho documento, quedará prorrogado por sesenta días hábiles contados a partir de la última notificación efectuada.—Santiago, 24 de agosto de 2012.—La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora)».

III

Mediante escrito, presentado el día 28 de septiembre de 2012, don J. E. R. C. interpone recurso en base a las siguientes alegaciones: Disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, según la redacción dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social. Esta disposición determina que la garantía contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c del artículo 19 de la Ley 38/1999, 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 «ínter 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 «ínter 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 calificación efectuada por la registradora determina que no se cumple el doble requisito que exige la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 para exonerar al vendedor de la constitución del seguro decenal, ya que para ello el transmitente ha de ser: 1. Promotor individual; y, 2. Acreditar que ha utilizado la vivienda. En cuanto al concepto de autopromotor individual de una única vivienda, la Dirección General de los Registros y del Notariado, tiene declarado que la interpretación del referido concepto no debe de llevar a interpretaciones excesivamente rigoristas, de manera que cuando la Ley se refiere a él, según sostuvo la Resolución de 9 de julio de 2003, deben entenderse comprendidos en dicho concepto tanto las personas físicas como las personas jurídicas, dado que el última instancia éstas son una sola entidad, son «individuales», siguiendo un criterio numérico. A fin de no restringir excesivamente el ámbito de aplicación de la exención, y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por la Ley al establecer la obligación de concretar estas garantías, se llega a la conclusión de la no exigibilidad del seguro a las personas jurídicas cuando se lleven a efecto declaraciones de obra nueva de viviendas unifamiliares. Así pues, conforme al criterio interpretativo de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el caso presente se cumpliría el primer requisito exigido para que resulte de aplicación la exoneración, es decir, se trata de un autopromotor individual de una única vivienda. Por lo que respecta al concepto de «vivienda destinada a uso propio», se entiende por tal aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor, siendo indiferente que se trate de primera o segunda vivienda, y aunque se trate de una residencia meramente temporal. En cuanto a la exigencia de que inicialmente no se tenga la intención de transmitir la vivienda, ésta queda cubierta por medio de la obligación de acreditar, si se pretendiese su enajenación antes de diez años, el destino a uso propio que se ha dado a la vivienda unifamiliar, lo que significa que si se pretende la enajenación antes del plazo de diez años, el autopromotor deberá de constituir la garantía, o bien acreditar que la vivienda se destinó a uso propio. En la calificación efectuada por la registradora se dice que no consta la constitución de garantías. El recurrente entiende, no obstante, que al exonerar el adquirente al transmitente en cuanto al seguro decenal y tratándose de una vivienda unifamiliar, si no consta la constitución de la garantía al

tratarse de un autopromotor y enajenar la vivienda antes de haber transcurrido diez años, deberá de acreditar que durante el plazo de dicho diez años, o el que fuera, destinó la vivienda a uso propio, por lo que la calificación en todo caso tendría que suspenderse si no se acredita que la vivienda se destinó a uso propio. A los efectos de probar el uso propio, por el promotor se adjuntan recibos de abono del Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2011, a nombre del transmitente, y seguro de hogar donde consta como tomador la vendedora. A mayor abundamiento, y a los mismos efectos de probar el destino de la vivienda, en la escritura de compraventa consta la solicitud de licencia de primera ocupación a nombre del autopromotor, documento que refiere la Resolución del 28 de octubre de 2004 de la Dirección de los Registros y del Notariado, como documento que puede servir para acreditar el uso por el promotor.

IV

La registradora dio traslado del recurso al notario autorizante y requirió al recurrente para que aportase en original o por testimonio el título objeto de calificación. El notario no hizo alegación alguna, y después de aportar el recurrente en original los títulos presentados, la registradora emitió informe el día 17 de octubre de 2012 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.1, 4.1, 6.2, 6.3, 392, 393 y 398 del Código Civil; 208 de la Ley Hipotecaria; 9, 19 y 20 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 308 del Reglamento Hipotecario; 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; las Resoluciones Circulares de esta Dirección General de 3 de diciembre de 2003 y 26 de julio de 2007; y las Resoluciones –también de este Centro Directivo– de 9 de julio de 2003, 28 de octubre de 2004, 5 de abril, 10 de junio y 9 de julio de 2005, 18 de mayo de 2006, 17 de marzo y 9 de mayo de 2007, 11 de noviembre de 2008, 23 y 26 de julio de 2010, 10 de noviembre de 2011 y 28 de mayo, 3 de julio y 2 de agosto de 2012.

1. En el presente recurso se trata de dilucidar si para la inscripción una escritura de compraventa de una finca sobre la que se había declarado una obra nueva en construcción y en la que simultáneamente se declara el fin de la misma, basta la mera manifestación del adquirente de que la vivienda se destina a uso propio, exonerando al vendedor de la constitución del seguro decenal. La obra ha concluido, según la certificación de finalización de obra que se incorpora, el día 28 de septiembre de 2009, y asimismo se protocoliza en la escritura solicitud de licencia de primera ocupación que tuvo entrada en el Ayuntamiento respectivo el día 13 de abril de 2011.

2. 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.

Respecto de los denominados «requisitos básicos de la edificación» a que se refiere la Exposición de Motivos, tendentes a garantizar la seguridad de las personas y el bienestar de la sociedad, la Ley incluye de forma destacada los relativos a la seguridad del edificio y, en concreto, a la «seguridad estructural, de tal forma que no se produzcan en el edificio, o partes del mismo, daños 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 la estabilidad del edificio» (cfr. artículo 3.1.b).

En cuanto al seguro de daños o caución, como garantía frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, se refiere al mismo el artículo 19.1 de la Ley, que incluye en su letra c), entre las garantías exigibles para las obras de edificación comprendidas en el ámbito de aplicación de la Ley, definido por su artículo 2, el 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».

3. La Ley impone al promotor la obligación de suscribir el citado seguro (cfr. artículo 9.2.d), obligación que, conforme a la disposición adicional primera, número uno del mismo texto legal, es exigible, desde su entrada en vigor, «para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda». Y a fin de garantizar el cumplimiento de esta obligación, establece, a su vez, una obligación de control de tal cumplimiento, al establecer en su artículo 20.1 un cierre registral para las escrituras públicas de declaración de obras nuevas de las edificaciones que entren en el ámbito de aplicación de la Ley (cfr. artículo 2), «sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19».

Ahora bien, 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, añadiendo un nuevo párrafo a su número uno, incorporando 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». Como contra excepción se añade a continuación que, sin embargo, en el caso de producirse la transmisión «ínter 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 «ínter 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». Para dirimir el presente recurso se ha de determinar el alcance preciso de esta excepción y decidir si el caso objeto de la calificación recurrida queda comprendido o no en el mismo.

4. A tal efecto, es relevante señalar, por otra parte, que conforme al artículo 19.2 de la Ley de Ordenación de la Edificación, en los seguros de daños materiales a que se refiere la letra c) del apartado primero, esto es, el seguro decenal contra daños estructurales, tendrá la consideración de tomador del seguro el promotor, y de «asegurados el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o de parte del mismo». Por tanto, la Ley contempla como un supuesto ordinario de seguro, dentro de la regla general de su constitución obligatoria, aquel en que el asegurado es el propio tomador, esto es, el promotor. Siendo así que entre las obligaciones del promotor se encuentra la de suscribir los seguros del artículo 19 (cfr. artículo 9.2.d), y que el promotor se define como «cualquier persona (física o jurídica, pública o privada) que decide, impulsa, programa y financia, con recursos propios o ajenos, las obras de edificación», tanto si lo hace «para sí o para su posterior enajenación, entrega o cesión a terceros bajo cualquier título», y tanto si se trata de una persona «individual o colectiva».

Vemos, pues, cómo la Ley incluye dentro de la regla general de la obligación y exigibilidad del seguro también los casos en que se trate de un promotor individual que

impulsa las obras de edificación «para sí», esto es, para uso propio. En consecuencia, se ha de convenir que la mera renuncia o consentimiento del adquirente como beneficiario del seguro en tanto que asegurado no es razón suficiente para eximir del cumplimiento de la obligación del promotor de suscribir el seguro y, por consiguiente, tampoco de la existencia del seguro como requisito previo para la inscripción de la obra nueva declarada en el Registro de la Propiedad. Si así fuera no se entendería que la Ley imponga también la obligación de asegurar incluso cuando el promotor impulsa la construcción «para sí», sin intención de su enajenación, entrega o cesión a terceros, bajo cualquier título.

Ello explica el cambio introducido en la redacción del artículo 20 de la Ley de Ordenación de la Edificación durante su tramitación parlamentaria. En efecto, en la redacción inicial del Proyecto de Ley dicho artículo imponía el control notarial y registral de la constitución del seguro en el momento de autorizar e inscribir «escrituras públicas de primera transmisión «inter vivos» o de adjudicación voluntaria de edificaciones a las que sea de aplicación esta Ley», estableciendo el cierre registral en caso de que no se acreditase o testimoniase en la escritura correspondiente la constitución de las garantías previstas en el artículo 19. Sin embargo, el texto definitivo del artículo 20.1, como sabemos, adelanta el control notarial y registral sobre la constitución de las garantías del momento de la primera transmisión «inter vivos» o adjudicación (como preveía el Proyecto) al momento previo, anterior a cualquier transmisión, de la declaración de la obra nueva. Con ello se consigue igualmente una más plena garantía del derecho de los usuarios de las viviendas construidas, como vemos a continuación.

5. En efecto, siendo la finalidad de la Ley la «adecuada protección de los intereses de los usuarios» (cfr. artículo 1.1), es importante advertir que el concepto legal de «usuario» es distinto al de «propietario», con el que podrá coincidir o no, como se desprende con claridad del artículo 16.2 de la Ley, al enunciar las obligaciones que corresponden al primero, como contrapuestas de las que son propias del segundo. De donde se colige sin dificultad que fuera de los estrictos casos enunciados en la Ley (en concreto, en el caso del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio) no puede dispensarse el cumplimiento del requisito legal del seguro para la inscripción de la obra nueva con base en la mera renuncia del titular inicial (promotor) o adquirente ulterior, pues tal renuncia podría redundar en perjuicio de cualquier usuario que lo fuere por título distinto al de titular del dominio (cfr. artículo 6.2 del Código Civil). Así lo prueba también el hecho de que, como ha declarado este Centro Directivo en su Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003, que reitera en este punto el criterio de su Resolución de 24 de mayo de 2001, la obligación de constituir el seguro es extensiva también a los edificios de viviendas destinadas a su alquiler y a los edificios en régimen de aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles, sin distinguir en función de que el derecho de aprovechamiento esté configurado o no como un derecho real limitado (cfr. artículo 1 de la Ley 42/1998, de 15 de diciembre). Nuevamente vemos cómo incluso en el caso de ausencia de una transmisión, y subsiguiente exoneración por parte del adquirente, no constituyen, fuera del concreto caso de exención legal incluida expresamente en la disposición adicional segunda de la Ley, motivo de dispensa de la repetida obligación de asegurar los daños estructurales del edificio.

Confirma lo anterior el hecho de que esta preocupación y finalidad tuitiva y protectora de los intereses de los usuarios quedó nuevamente subrayada en esta materia por la nueva regulación que en relación con la inscripción de declaraciones de obra nueva se contiene en el artículo 19 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, regulación que posteriormente se incorporó al 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. En concreto, el párrafo segundo del número 1 del citado precepto, al regular los requisitos que deberán exigir los notarios y registradores para autorizar e inscribir escrituras de declaración de obra nueva terminada, incluye entre los mismos «además de la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto, la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el

otorgamiento, expreso o por silencio administrativo, de las autorizaciones administrativas que prevea la legislación de ordenación territorial y urbanística». La Resolución-Circular de este Centro Directivo de 26 de julio de 2007, resolviendo consulta de la Asociación de Promotores Constructores de España, aclara que la novedad referente a la acreditación documental del cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios, «significa que no se autorizarán por los Notarios ni se inscribirán por los Registradores de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva terminada o actas de finalización de obra de edificaciones sujetas a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación sin que se les acrediten tanto el seguro decenal regulado en el artículo 19 de la citada Ley, como los demás requisitos documentales exigidos por esa ley para la entrega al usuario» (Libro del Edificio).

6. Queda por determinar, pues, el ámbito concreto de la excepción legal introducida por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, en relación con el autopromotor. Pues bien, conforme a la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, en su redacción dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, el seguro decenal «no será exigible en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio». Exige la Ley para la aplicación del precepto, y por tanto para la exoneración del seguro, como recogió la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003, un doble requisito: subjetivo y objetivo, pues debe tratarse de «un autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», requisitos distintos y no alternativos que, en consecuencia, deben concurrir acumulativamente para que la excepción legal sea procedente.

Al tiempo de interpretar esta excepción al régimen general, no se ha de perder de vista que, como ya sostuvo este Centro Directivo en su Resolución de 19 de julio de 2005, uno de los «objetivos primordiales» de la Ley de Ordenación de la Edificación es «garantizar a los propietarios de todas las modalidades de edificaciones sujetas a su ámbito de aplicación, sea el promotor original o el adquirente posterior de todo o parte de lo edificado, frente a una serie de daños de diverso tipo, a través de la obligación que se impone de contratar seguros que los cubran en determinadas condiciones (cfr. artículo 19); de ahí la necesidad de interpretar con carácter estricto, y caso por caso, aquellos supuestos que pudieran suponer una derogación de lo que sería el régimen general de la Ley en orden a la exigencia de dicho seguro decenal».

Este planteamiento de imponer la obligatoriedad del seguro incluso cuando el promotor no transmita a un tercero, resulta coherente puesto que el seguro obligatorio que impone la Ley no es un seguro de responsabilidad civil, que necesariamente implica la existencia de un tercero respecto del que el asegurado cubre el riesgo del nacimiento a su cargo de la obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados por un hecho previsto en el contrato y del que el asegurado sea civilmente responsable (cfr. artículo 73 de la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro), sino un seguro de daños, que no requiere necesariamente de la existencia de un tercero como beneficiario distinto del propio asegurado. Por ello el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación no habla sólo de seguro de «caución», en que el asegurador se obliga, en caso de incumplimiento por el tomador del seguro de sus obligaciones legales o contractuales, a indemnizar al asegurado a título de resarcimiento de los daños patrimoniales sufridos (cfr. artículo 68 de la citada Ley 50/1980), sino también de seguro de «daños» en que el riesgo cubierto es el de la pérdida patrimonial propia del asegurado por razón del acaecimiento del siniestro asegurado (en este caso, el daño en la estructura del edificio). Además de ello, no se ha de olvidar que otro de los objetivos primordiales de la Ley es el de la protección del usuario, por cualquier título que lo sea, especialmente el arrendatario, y no sólo al usuario adquirente del dominio de la vivienda, como antes se indicó, por lo que es lógico que la garantía del artículo 20 de la Ley no se restrinja a los casos en que se produce una «transmisión» del dominio del edificio o de cualquiera de sus viviendas.

Finalmente, la exigencia de la constitución del seguro y su carácter obligatorio para el promotor, incluso antes de que se produzca la primera transmisión «*inter vivos*», se explica también por su afectación al interés de terceros, como son los restantes agentes que intervienen en el proceso de la edificación, los acreedores hipotecarios, los titulares de cualquier derecho real de uso y disfrute o los arrendatarios de la edificación o de los distintos elementos en que se haya dividido. Así resulta, en cuanto a los primeros, del régimen de responsabilidad establecido por el artículo 17.3 de la Ley al disponer que «cuando no pudiera individualizarse la causa de los daños materiales o quedase debidamente probada la concurrencia de culpas sin que pudiera precisarse el grado de intervención de cada agente en el daño producido, la responsabilidad se exigirá solidariamente. En todo caso, el promotor responderá solidariamente con los demás agentes intervinientes ante los posibles adquirentes de los daños materiales en el edificio ocasionados por vicios o defectos de construcción», régimen de responsabilidad solidaria por razón del cual la cobertura del riesgo del promotor derivado del acaecimiento de los citados daños materiales no es ajena al interés del resto de los agentes que intervienen en el proceso de la edificación. En el mismo sentido, los acreedores hipotecarios de la finca antes citados están también interesados en el cumplimiento de la obligación de constitución del seguro habida cuenta del régimen de extensión objetiva de la hipoteca a las indemnizaciones que correspondan al propietario por razón de los bienes hipotecados si el siniestro acaece después de la constitución de la garantía real (cfr. artículos 110.2 de la Ley Hipotecaria y 40 y 41 de la Ley de Contrato de Seguro).

7. Pues bien, en cuanto al primero de los requisitos antes citados para la aplicación de la excepción introducida por el artículo 105 de la Ley 53/2002 (tratarse de «*autopromotor individual*») es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia. Así lo destacan, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 5 de abril de 2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia estas son una sola entidad, esto es, son individuales siguiendo un criterio numérico. En esta línea interpretativa, la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 reseñada afirmó la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada «*comunidad valenciana*» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad. En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley.

En cuanto al segundo de los requisitos legales de la excepción, la reforma introducida por la Ley 53/2002 exige la concurrencia de los siguientes extremos a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal en el momento de declarar la obra nueva o de la declaración de su finalización: 1.º que se trate no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destina (Resolución de 24 de mayo de 2001), sino que esta vivienda sea «*unifamiliar*»; 2.º que la vivienda se destine a «*uso propio*»; y, 3.º que se trate de «*una única vivienda*».

Por lo que respecta al concepto de «*vivienda destinada a uso propio*», se entiende toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor y que no pretenda estar destinada originariamente a posterior enajenación, entrega o cesión a terceros por cualquier título (cfr. artículo 9 de la Ley). 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, debiendo ser el uso propio por parte del autopromotor excluyente de otras titularidades de disfrute sobre el mismo bien coetáneas a las del autopromotor.

La reseñada disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, en su redacción dada por la Ley 53/2002, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, tras establecer una excepción a la regla general de la obligatoriedad del seguro de daños o

caución antes referido en «el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio», añade a continuación, sin embargo, que en el caso de producirse la transmisión «ínter vivos» dentro del plazo de diez años de la citada vivienda «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». Como garantía del cumplimiento de esta obligación, la misma disposición prescribe que, a tales efectos, no se autorizarán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de transmisión «ínter 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, no bastando en los casos de transmisión «ínter vivos» realizadas en el plazo de diez años, antes citado, a diferencia del momento en que se declara la obra nueva, la mera manifestación en tal sentido para llenar el requisito de la utilización de la vivienda por el autopromotor-vendedor. En efecto, dado que este uso propio, por lo general, será un hecho futuro en relación al momento de la declaración de la obra nueva puede entenderse cumplido el requisito a los efectos de la inscripción registral de la declaración de obra nueva con la manifestación del promotor en tal sentido, siempre que no quede desvirtuada por ningún otro elemento documental (como, por ejemplo, en el caso citado por la Resolución de 9 de mayo de 2007 de aportarse una licencia municipal de obras que no lo sea para una vivienda unifamiliar). Pero, por el contrario, 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), resulta insuficiente a los efectos de probar dicho uso propio en el momento de la enajenación de la vivienda, 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.

8. Aplicando la doctrina expuesta al supuesto de hecho objeto del presente expediente, resulta con claridad que el recurso no puede ser estimado. Para la exoneración del seguro, dado que simultáneamente se está declarando el fin de obra y vendiendo la finca, es el promotor-vendedor el que tiene que acreditar en el momento del otorgamiento que ha destinado a uso propio la vivienda, y para ello no basta, como se ha indicado, una mera manifestación. Tampoco es suficiente a tal efecto la simple solicitud de licencia de primera ocupación, pues nada acredita, ni la declaración del adquirente relativa al destino para uso propio que carece de trascendencia alguna a los efectos de exonerar la constitución del seguro.

Es más, ni siquiera en el supuesto en que hubiese sido concedida la licencia de primera ocupación podría tomarse como base para dar por acreditado el uso propio de la vivienda. En efecto, al estar otorgada la escritura pública de compraventa y declaración de final de obra el día 30 de diciembre de 2011, es de aplicación 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 (en su redacción dada por el artículo 24 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio), que establece como requisitos para inscribir la declaración de obra nueva terminada, además de la certificación expedida por técnico competente de terminación de la obra de conformidad con la descripción de ésta en el proyecto que haya sido objeto del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística: 1.º el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios (que según la Resolución-Circular de este Centro Directivo de 26 de julio de 2007, se trata del seguro decenal y del Libro del Edificio); y 2.º el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable (que según la exposición de motivos del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, se trata de la licencia de primera ocupación, sin perjuicio de que adopte otra denominación según las respectivas normativas autonómicas), además de los requisitos de eficiencia

energética tal y como se demandan por la normativa vigente (Real Decreto 47/2007, de 19 de enero, sin perjuicio de su regulación por la normativa autonómica, en su caso).

Por tanto, la licencia de primera ocupación, cuando la respectiva normativa autonómica establezca que está sujeto a licencia, aprobación, autorización o conformidad administrativa el acto jurídico de uso de la edificación, será necesaria para inscribir en el Registro de la Propiedad las escrituras públicas de declaración de obras nuevas terminadas, sin que dicho requisito pueda dispensar la necesaria constitución del seguro decenal, tampoco en supuestos como el ahora examinada, pues si bien tal licencia acredita que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable, no prueba la efectividad y realidad de este uso.

Finalmente, en cuanto a los documentos que han sido aportados junto con el escrito del recurso, conforme a reiterada doctrina de este Centro Directivo en aplicación del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, dado que no pudieron ser considerados por el registrador en el momento de su calificación, tampoco pueden ser tenidos en cuenta ahora para la resolución del recurso (cfr. Resoluciones, entre otras, de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero de 2005 y 23 de junio de 2006).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 13 de diciembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.