

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8706 *Resolución de 28 de mayo de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Vélez-Málaga n.º 2, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2, don Santiago Aliaga Montilla, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, el 21 de marzo de 2011, los cónyuges don A. D. B. y doña A. M. B. declararon ser propietarios de una finca rústica (registral número 25.417) que contenía en su interior «una casa en ruinas», añadiéndose en el Expositivo II que dicha casa había sido rehabilitada en el año 2004 y que se había construido una piscina, procediéndose, en aras de concordar la realidad física con la registral, a declarar en la escritura calificada dicha construcción, que se identificaba como vivienda unifamiliar con una sola planta construida de 217,88 metros cuadrados, así como unas construcciones anexas a la vivienda. Se incorporaba a la escritura un certificado técnico (visado y con firma legitimada), en la cual constaban las superficie y antigüedad de la edificación (se indica en el certificado lo siguiente: «...existencia de una casa en ruinas, vivienda que nos ocupa, la cual ha sido rehabilitada en el año 2004, según informa la propiedad y demuestra su estado constructivo...»), así como una licencia de obras correspondiente a una piscina que también se declaraba en el título calificado.

II

Presentada la escritura en el Registro, fue calificada con la siguiente nota: «Se califica negativamente el documento presentado en virtud de las siguientes causas de tipo suspensivo o denegatorio, cuya motivación jurídica se ordena a través de lo siguiente: Hechos: Primero: A las 12:45 horas del día 24/2/2012, se presenta en este Registro, bajo el asiento número 420 del Diario 68, primera copia de la escritura de declaración de inmueble, autorizada por el Notario de Vélez-Málaga, don Manuel Nieto Cobo, el día 21/3/2011, número de protocolo 443/2011, por la que los cónyuges, don A. D. B. y doña A.M.B., declaran haber realizado obras de rehabilitación de la casa en ruinas que contiene en su interior la finca de naturaleza rústica, registral número 25.417, así como la construcción, anexa a la vivienda de dos almacenes, una depuradora y un depósito de expansión, así como una piscina. Segundo: Calificado el documento reseñado por el Registrador que suscribe se han apreciado algunos defectos que impiden la inscripción del mismo, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho. Primero: Al amparo del párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las firmas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Segundo: En el presente caso se califica la escritura al principio relacionada, por la que los cónyuges, don A.D.B. y doña A.M.B., declaran haber realizado obras de rehabilitación de la casa en ruinas que contiene en su

interior la finca de naturaleza rústica, registral número 25.417, así como la construcción, anexa a la vivienda, de dos almacenes, una depuradora y un depósito de expansión, así como de una piscina. Incorporándose a la escritura que se inscribe para acreditar la legalidad de la dicha edificación, entre otros documentos, un certificado técnico expedido el día veinte de Junio de dos mil siete, por don J.D.R.M., Arquitecto Técnico, perteneciente al Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Málaga, debidamente visado, en el que extremos hace constar que la casa en ruinas fue rehabilitada en el año 2004, siendo la superficie total construida de dicha vivienda 217,88 metros cuadrados. Incorporándose igualmente una certificación catastral descriptiva y gráfica del Diseminado rústico, existente en la parcela número 96 del polígono 10, en que consta que la superficie construida de la vivienda es de 106 metros cuadrados. De lo que se desprende, salvo prueba en contrario, que además de obras de rehabilitación, se han realizado obras de ampliación de dicha vivienda, que han producido una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural de dicha vivienda. No acreditándose la constitución del seguro de responsabilidad decenal previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. En el apartado b) del punto 2.º del artículo 2 de dicha Ley, dice que dicha Ley será de aplicación a: «Obras de ampliación modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los característicos del edificio». El párrafo Tercero del apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda de la citada Ley de Ordenación de la Edificación, dispone: «Tampoco será exigible la citada garantía –la de daños materiales a que se refiere el apartado 1.c del artículo 19 de la propia Ley, es decir, la del seguro decenal, sea de daños materiales o de caución–, en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley» –no se acompaña solicitud municipal de dicha licencia de obras de rehabilitación–. El artículo 20 de dicha Ley dispone que «1. 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.». Dicha Ley entró en vigor el 6 de mayo (DF 4.ª) y salvo que claramente se acredite que la obra es anterior a dicha fecha, en principio le es exigible la constitución del seguro –que no es el caso ya que según se indica en el referido certificado técnico la terminación de las ampliación declaradas en la escritura fueron terminadas en el año 2004–; con la salvedad prevista en la DA 2.ª de la citada Ley según la cual «(...) esta garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio», siendo necesario que esta última manifestación conste de manera expresa en la escritura calificada, extremos ambos que no resultan de la misma (cfr. RessDGRN de 5 y 6 de abril de 2005). Teniendo en cuenta los citados hechos y fundamentos de Derecho, acuerdo 1. Suspender la inscripción del precedente documento; no se solicita anotación de suspensión. 2. Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días. Esta suspensión conlleva la prórroga del asiento de presentación por plazo de sesenta días contados desde la última de dichas notificaciones. 3. Contra esta calificación cabe (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Santiago Aliaga Montilla, Registrador/a de Registro Propiedad Vélez-Málaga 2 a día uno de marzo del año dos mil doce».

III

El 6 de marzo de 2012 causó entrada en el Registro de la Propiedad de Vélez-Málaga número 2 escrito del notario autorizante de la escritura calificada, don Manuel Nieto Cobo, por el que interpuso recurso contra la calificación, con base en los siguientes razonamientos: A) No resulta claro el motivo de suspensión, pues en una primera parte

de la nota de calificación, y en base a una certificación catastral incorporada, considera que, además de obras de rehabilitación, se han realizado obras de ampliación. Y en la parte final de la nota considera que es exigible la constitución del seguro, pues según el referido certificado técnico la terminación de las obras de ampliación fue en el año 2004. En la escritura se invoca como prueba de la antigüedad de la construcción de la piscina, de la rehabilitación de la casa y distribución de la misma, la certificación técnica que figura reseñada. No siendo obstáculo la posible discrepancia entre este medio probatorio utilizado y la certificación catastral, pues mientras el certificado técnico se utiliza para cumplimentar los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, la certificación catastral obtenida telemáticamente se incorpora con la finalidad de dar cumplimiento a la exigencia del artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, en su nueva redacción por la Ley 2/2011, de 4 de marzo; B) Que, si bien el artículo 2.2 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, el seguro decenal es exigible en los supuestos de rehabilitación que supongan una alteración de la configuración arquitectónica por la intervención total o parcial que produzca una variación esencial de la composición general exterior, volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio, ninguno de estos supuestos puede deducirse que se hayan producido, tal como resulta de la certificación técnica, pues de la misma resulta que la edificación tenía una antigüedad superior a cincuenta años, la cual fue rehabilitada en 2004 y para lo cual se obtuvo licencia municipal, consistente en la reparación de cubierta y adecentamiento exterior; y, C) El registrador, ante la discrepancia entre el certificado técnico y el catastral, admite prueba en contrario, sin especificar la prueba a aportar, cuando ya existe. Y, además, fundamenta la exigencia del seguro en que en el citado certificado técnico la terminación de las «obras de ampliación» declaradas en la escritura fueron terminadas en el año 2004, cuando en el referido certificado se hace constar la antigüedad superior a cincuenta años y la rehabilitación en octubre del 2004, pero en ningún caso consta la terminación de las obras de ampliación.

IV

Mediante escrito de 8 de marzo de 2012, el registrador de la Propiedad emitió informe 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; artículos 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 y 10 de noviembre de 2011.

1. Para la resolución del presente recurso son relevantes los hechos siguientes:

a) En el historial registral de la finca, rústica, consta «en su interior contiene una casa en ruinas».

b) Mediante escritura autorizada el 21 de marzo de 2011, los propietarios de una finca rústica que contiene «una casa en ruinas», exponen que esta casa había sido rehabilitada en el año 2004 y que se había construido una piscina, y declaran «el

inmueble» que se identifica como vivienda unifamiliar con una sola planta construida de 217,88 metros cuadrados y unas construcciones anexas a la vivienda.

Se incorpora al título un certificado técnico, visado y con firma legitimada notarialmente, en el que consta la superficie de la construcción y que «atendiendo a los materiales, sistema constructivo empleados y a la documentación aportada por la propiedad, consistente en escritura de compra-venta realizada en el año 2003 y plano catastral de la zona expedido en la misma fecha, éste técnico ha podido comprobar que la vivienda original tiene una antigüedad superior a cincuenta años, la cual ha sido rehabilitada en octubre de 2004, según solicitud de Licencia que realizó el propietario ante el Ayuntamiento de Vélez-Málaga para la reparación de cubierta y adecentamiento exterior de la misma, documento que se aporta como anexo».

c) No obstante la afirmación del técnico, no se aporta licencia alguna de reparación de cubierta y adecentamiento exterior, sino tan solo licencia para la construcción de una piscina.

d) No coincide la superficie construida según la certificación catastral aportada con la que figura en el informe del técnico.

2. Según la calificación impugnada se suspende la inscripción en los siguientes términos:

1.º De la escritura y de la documentación a ella incorporada se desprende, salvo prueba en contrario, que además de obras de rehabilitación, se han realizado obras de ampliación de la vivienda que han producido una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría o el conjunto del sistema estructural de dicha vivienda, no acreditándose la constitución del seguro de responsabilidad decenal previsto en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

2.º La citada Ley entró en vigor el 6 de mayo de 2000 (disposición final cuarta) y salvo que claramente se acredite que la obra es anterior a dicha fecha, en principio le es exigible la constitución del seguro, ya que según se indica en el referido certificado técnico la ampliación declarada en la escritura fue terminada en el año 2004.

3.º Respecto de la excepción prevista en la disposición adicional segunda de la citada Ley (según la cuál, la garantía no será exigible en el supuesto del autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio), es necesario que esta última manifestación conste de manera expresa en la escritura calificada, algo que no resulta de la misma.

El notario recurrente alega que los otorgantes habían procedido a declarar la rehabilitación de la casa y la construcción de una piscina para adaptar la realidad física a la registral, y todo ello con base en un certificado técnico debidamente visado y con firma legitimada, incorporándose también certificación catastral que no coincidía, en cuanto a la superficie de finca y metros construidos, con la realidad física. Añade que el artículo 2.2 de la Ley 38/1999 exige el seguro decenal en supuestos de rehabilitación que supongan una alteración de la configuración arquitectónica por la intervención total o parcial que produzca una variación esencial de la composición general exterior, volumetría o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio, no dándose ninguno de estos supuestos en la escritura calificada, tal como se desprende de la certificación técnica, pues en ella se indicaba que la edificación tenía una antigüedad superior a cincuenta años, siendo rehabilitada en 2004 con licencia municipal. Por último, alega que el registrador, ante la discrepancia entre el certificado técnico y el catastral, admitía prueba en contrario sin especificar la prueba a aportar cuando ésta ya existe, fundamentando la exigencia del seguro en que en el citado certificado técnico la terminación de las obras de ampliación declaradas en la escritura se data en 2004, aunque en el certificado protocolizado en la escritura «se hacía constar la antigüedad superior a cincuenta años, la rehabilitación en octubre del 2004, pero en ningún caso consta la terminación de las obras de ampliación».

3. La resolución del presente expediente viene determinada por la relación de hechos expuesta. Consta en el Registro que hay en la finca «una casa en ruinas», no se aporta licencia de rehabilitación y se declara una obra nueva cuya superficie construida no coincide con la que figura en la certificación catastral.

En defecto de acreditación de la licencia de rehabilitación y a falta de coincidencia con la certificación catastral, no puede deducirse que la obra realizada es mera rehabilitación y no auténtica obra nueva, dado que se trataba de una casa en ruinas de hace más de cincuenta años según el certificado del técnico.

4. En consecuencia, y habida cuenta que la resolución del expediente debe ceñirse a los defectos señalados en la nota, sin que puedan ser abordadas cuestiones no planteadas en el mismo, no constando acreditado que se trate de mera rehabilitación y tratándose de una obra del año 2004, debe acreditarse, como señala el registrador, la constitución del seguro decenal conforme al artículo 20, número 1, de la Ley de Ordenación de la Edificación, salvo que conste, como se indica en la nota de calificación, la manifestación expresa de tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio, con la obligación, en este último caso, y salvo pacto en contrario y acreditación de haber utilizado la vivienda, de contratar dicha garantía en el caso de producirse la transmisión inter vivos dentro del plazo de diez años, por el tiempo que reste para completar dichos diez años.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 28 de mayo de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.