

la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma».

Exige la Ley para la aplicación del precepto, como recogió la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de Diciembre de 2003, para la exoneración del seguro, un doble requisito: subjetivo y objetivo, pues debe tratarse de «un autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio». Se refiere a quien construye una vivienda para usarla el mismo y sin tener la intención de transmitirla en un primer momento.

El concepto de autopromotor individual no debe llevar a interpretaciones excesivamente rigoristas sino que ha de interpretarse de forma amplia. Así destacan, entre otras, la Resolución de 9 de Julio de 2003, que permite comprender tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia estas son una sola entidad, son individuales siguiendo un criterio numérico. El concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia Ley.

Además, la reforma exige acreditar que se trata no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destina (Res. 24 de Mayo de 2001), sino que es unifamiliar y para uso propio, a efectos de excluir la necesidad de constituir el seguro decenal, al menos mientras no se transmita. Esto podrá hacerse a través de determinados requisitos administrativos, pero en la escritura de obra nueva construida o en construcción, la exigencia del destino a uso propio, en cuanto que es un hecho futuro quedará cumplida con la manifestación en tal sentido, que debe realizar quien hace la declaración de obra. Además es preciso que la licencia obtenida para la formalización e inscripción de la declaración de obra no resulte contradictoria con la citada manifestación, es decir, que sea licencia municipal para vivienda unifamiliar.

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, siendo indiferente que se trate de primera o segunda vivienda, y aunque se trate de una residencia meramente temporal.

III. En el presente caso, el recurrente pretende amparar la aplicación del supuesto de la Disposición Adicional Segunda, sin manifestación alguna de los titulares, considerando que todos los presupuestos para su aplicación se deducen de la propia escritura. Sin embargo, de lo expuesto se desprende cómo esta pretensión no puede mantenerse. Es cierto que cabe comprobación con los datos de la escritura (licencia y certificado de técnico) respecto del hecho de ostentar la condición de autopromotor individual, de la edificación declarada; pero, en ningún caso, resulta de la escritura la acreditación de un hecho futuro, como es el de destinar la vivienda unifamiliar a uso propio. Tal circunstancia precisa manifestación de los titulares, sin que pueda pretenderse que tal declaración se supla por las deducciones o interpretaciones del Registrador al calificar. Se pretende sustituir la voluntad o intención de las partes por la interpretación del contexto del documento, sin que este sea el sentido de la Disposición Adicional Segunda, como ha sostenido esta Dirección General.

Esta circunstancia, el destino de la vivienda a uso propio sin intención de transmitirla, que en un primer momento, queda suplida por la simple manifestación de las partes, en cuanto que se trata de acreditar un hecho futuro, precisará de su constancia, por cualquier medio admitido en derecho, si se pretende la enajenación en los términos de la citada Disposición Adicional. Ya no bastará la simple manifestación al tratarse de constatar un hecho pasado.

En definitiva, la calificación ha de ser mantenida, precisándose acreditar la constitución del seguro o, en su caso, la exoneración, al menos inicial, dados los presupuestos de la Disposición Adicional Segunda, esto es, por tratarse de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar que se destina a uso propio, y sin que quepa prescindir de la manifestación de los titulares en este último sentido. El Registrador no puede suplir la intención o consentimiento de las partes, dado que su calificación se extiende a los documentos presentados, los asientos del Registro y su conformidad con la legislación, sin deducciones o interpretaciones sobre la voluntad de los interesados, ya que son estos los que han de manifestar su voluntad comprendida en los documentos presentados en el Registro para su calificación e inscripción (art. 18 Ley Hipotecaria).

En consecuencia esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando la nota de calificación.

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, 5 de abril de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Olmedo.

8347

RESOLUCIÓN de 6 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don José María Cano Calvo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad (Registro n.º 1), a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don José María Cano Calvo, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad (Registro número 1), don Mariano Álvarez Pérez, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid don Juan Cano Calvo, como sustituto de su compañero don José María Cano Calvo el 14 de enero de 2003, la sociedad Laonma, S.L. declaró la obra nueva, terminada, de una vivienda unifamiliar. En dicha escritura el Arquitecto director de la obra manifiesta que la descripción de la obra se ajusta al proyecto para el que fue concedida la licencia, y se testimonia la licencia municipal, pero no contiene referencia alguna al uso o destino que se dará a la mencionada vivienda.

II

El 17 de noviembre de 2004 se presentó copia de dicha escritura en el Registro de la Propiedad número 1 de Valladolid, y fue objeto de la siguiente calificación:

«... Calificación del documento reseñado, practicada de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria por el Registrador que suscribe, con base en los siguientes:

Hechos: ... 2. Del escrito de traslado del acuerdo municipal de concesión de licencia de obras resulta que la misma lo fue el 17 de noviembre, pero sin especificar la fecha de presentación de la solicitud y, por tanto, si lo fue antes del 6 de mayo de dicho [año] en que entró en vigor la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Fundamentos de derecho:

1. El artículo 20.1 de la Ley citada prohíbe autorizar e inscribir en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación la Ley, sin que se testimonee la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19.

2. La edificación declarada está objetivamente sujeta a lo dispuesto en dicha Ley [artículo 2 a)], y a la obligatoriedad de la garantía prevista en su artículo 19.1.c) de conformidad con su destino en virtud de lo dispuesto en la disposición adicional segunda Uno en razón de su destino, sin que la condición de promotor y la falta de cualquier manifestación sobre el uso privativo permita aplicarle la excepción que a la última de las normas citadas añadió la reforma de que fue objeto por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre. Todo ello, al margen de que se justifique la no sujeción temporal a tal exigencia legal en razón al tiempo de solicitud de la licencia de obras conforme a la disposición transitoria primera de la tan repetida Ley.

Acuerdo suspender la inscripción. El defecto se califica como subsanable.

Frente esta calificación cabe interponer recurso gubernativo...

Valladolid, 30 de noviembre de 2004. El Registrador (Firma ilegible, sin que conste nombre, apellidos ni el sello del mismo)».

III

El 11 de enero de 2005 el Notario de Valladolid don José María Cano Calvo interpuso recurso gubernativo contra dicha calificación, y alegó: 1.º Que, según la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, en el supuesto de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio no será exigible la garantía establecida en el artículo 19.1.c), y la escritura calificada cumple todos los requisitos exigidos por la mencionada Disposición Adicional Segunda. Que ni en la escritura, ni en los asientos del Registro consta un uso distinto, que no sea el propio; y la calificación tiene que atenerse a lo que resulta de la propia escritura y de los asientos registrales, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria; 2.º Que la Ley no exige que el autopromotor sea persona física; 3.º Que, respecto de la falta de manifestación sobre el uso previsto, la mencionada Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 no exige tal requisito y no lo puede exigir el Registrador; 4.º Que conviene recordar la Resolución de esta

Dirección General de 9 de julio de 2003, que es vinculante, conforme al artículo 327, antepenúltimo párrafo, de la Ley Hipotecaria; 5.º Que los artículos 1 y 17bis.2.b) de la Ley del Notariado determinan los efectos jurídicos de las escrituras.

IV

El Registrador de la Propiedad emitió su preceptivo informe mediante escrito fechado el 15 de enero de 2005, que tuvo entrada en esta Dirección General el 25 de enero. Dicho informe no contiene referencia alguna a la fecha y forma de la notificación de la calificación. En cambio, expresa lo siguiente: «...Y a la vista del recurso, estando como estoy obligado conforme a lo dispuesto en el párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria a pronunciarme sobre si rectifico o mantengo la nota, y siendo esencial conforme al elemental principio jurídico de interdicción de la arbitrariedad el motivar las decisiones que estimen o desestimen las solicitudes de quienes invocan un derecho, exigencia contenida tanto en las normas que regulan los procedimientos administrativos (art. 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre) como las judiciales (art. 208 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), lo que hace ocioso plantearse al respecto de qué naturaleza participa el registral, salvo que se considere éste sujeto a una inexistente e inconstitucional regla de arbitrariedad, paso a exponer sintéticamente mis razones en el siguiente Informe...». A continuación, el Registrador afirma, frente a las manifestaciones del recurrente, que no sólo conoce el contenido de la Resolución de 9 de julio de 2003 citada por éste, sino que la misma sirve para fundar su negativa a la inscripción; y añade determinadas consideraciones sobre dicha Resolución para afirmar que no comparte muchos otros criterios en los que ésta se basa.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 19 bis y 327 de la Ley Hipotecaria; artículos 17, 19, 20 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; y las Resoluciones de 8 de febrero y 9 de julio de 2003 de julio, 13, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre y 28 de octubre de 2004, 10 de enero y 21, 22 y 23 de febrero de 2005; y la Resolución Circular de 3 de diciembre de 2003.

1. A pesar de la doctrina sentada por este Centro Directivo en reiteradas Resoluciones publicadas ya en el momento de la calificación recurrida (cfr., por todas, las de 6 de julio, 13, 15, 16, 17, 20, 21 y 22 de septiembre de 2004), en este expediente debe abordarse, una vez más, como cuestión previa, la relativa al contenido y alcance del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación (cfr. artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria).

A tal efecto, y como se ha puesto de relieve recientemente en las Resoluciones de este Centro de 21, 22 y 23 de febrero de 2005, entre otras, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título– Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la calificación, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no per-

mite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

Pero es más, si se ha reiterado que el informe del Registrador tiene un contenido delimitado, lo que resulta aún más palmario es que a dicho funcionario público (artículo 274 de la Ley Hipotecaria) le está vedado criticar, desconocer o comentar, en su calificación o, en su caso, en el informe, las resoluciones de su superior jerárquico, es decir, de este Centro Directivo.

A tal efecto, se ha de reiterar que cuando el artículo 18 de la Ley Hipotecaria exige que el Registrador califique bajo su responsabilidad, no se está refiriendo a que dicho funcionario pueda calificar desconociendo las decisiones de su superior jerárquico. No resulta admisible, por un mero principio de seguridad jurídica, que un mismo negocio jurídico o precepto pueda ser objeto de múltiples y dispares interpretaciones, máxime cuando esta Dirección General ya ha resuelto sobre el sentido que se ha de dar a un concreto problema jurídico pues, en caso contrario, se estaría quebrando un principio de organización administrativa consagrado en la Constitución, como es el de jerarquía (artículo 103.3 de la Constitución), con la lógica ineficiencia e inseguridad que se traslada al ciudadano; y todo ello, sin justificación alguna.

La Constitución sólo proclama la independencia de los Jueces en el ejercicio de su función jurisdiccional; mas dicho principio básico, que hunde sus raíces en la necesidad de defensa del Poder Judicial frente a cualquier injerencia externa, no es trasladable al funcionamiento de la Administración, ni a la función que en el seno de una organización jerarquizada prestan sus funcionarios. Y no debe olvidarse que los Registradores son funcionarios públicos insertos en una organización administrativa, aun cuando algunos aspectos de su estatuto funcional guarden diferencias respecto del de otros funcionarios públicos. Por ello, la expresión incluida en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria –«bajo su responsabilidad»– debe tras la Constitución interpretarse en su recto sentido que ha de atender, necesariamente, al carácter del Registrador –funcionario público–, que está inserto en una organización administrativa, pues su función pública se desempeña como titular de un órgano público, como es el Registro de la Propiedad, Mercantil o de Bienes Muebles que depende del Ministerio de Justicia, encomendándose a esta Dirección General todos los asuntos a ellos referentes (cfr. artículo 259 de la Ley Hipotecaria).

Por las razones precedentes, la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, introdujo dos reformas en el sentido expuesto: Primero, en la actualidad la misma Ley Hipotecaria proclama la vinculación de todos los Registros al contenido de las Resoluciones de este Centro Directivo cuando por ellas se estiman recursos frente a la calificación, mientras no se anulen por los Tribunales (artículo 327 de la Ley Hipotecaria), pues tal explícita vinculación no es sino una consecuencia primaria, directa y lógica del principio de jerarquía que ordena cualquier organización administrativa; y, segundo, se introdujo en el artículo 103 de la citada Ley 24/2001 de 27 de diciembre, la posibilidad de consultas vinculantes que pueden presentar el Consejo General del Notariado y el Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, consultas que una vez resueltas por esta Direc-

ción General vinculan por igual a Notarios y Registradores, obligando a ambos a acatar el contenido de la decisión adoptada por este Centro Directivo.

Por ello, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia. Esta Dirección General, en las citadas Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero de 2005, ha acotado qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, según el criterio que no es necesario ahora detallar por ajustarse al mismo la calificación objeto de este recurso.

Esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, si bien no se va a tener en consideración el contenido del referido informe del Registrador, en cuanto incluye extremos que, propiamente y como ha quedado expuesto, no pueden formar parte de dicho contenido. Además, lo que sí que resulta contrario al principio de interdicción de la arbitrariedad, al que se refiere el Registrador en su informe para justificar la motivación contenida en el mismo, es aducir en dicho informe como fundamento en defensa de su calificación resoluciones de este Centro –como la que cita de 9 de julio de 2003– que no expresó en aquélla a pesar de que, según admite, ya conocía. No obstante, en el presente caso tal proceder no implica indefensión en el recurrente –que alega precisamente dicha Resolución en apoyo de su tesis– ni impide, como es lógico, que este Centro Directivo tenga en cuenta su propia doctrina a la hora de decidir sobre la cuestión planteada.

Por otra parte, cabe precisar que en su informe el Registrador ha omitido determinados datos (si se ha notificado la calificación, con expresión de la fecha y la forma en que, en su caso, se ha notificado) que son necesarios para que este Centro Directivo compruebe la regularidad del expediente y de la actuación del Registrador; por ello, debería haber extremado su celo en el detalle de tales circunstancias.

2. Por lo que se refiere al fondo del asunto, se presenta en el Registro una escritura de declaración de obra nueva de una vivienda unifamiliar otorgada por el representante de una sociedad. El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse la contratación del seguro a que se refiere el artículo 19.1.c) de la Ley de Ordenación de la Edificación, en relación con la disposición adicional segunda de la misma Ley, que a su juicio es aplicable a la edificación declarada «en razón de su destino, sin que la condición de promotor y la falta de cualquier manifestación sobre el uso privativo permita aplicarle la excepción que a la última de las normas citadas añadió la reforma de que fue objeto por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre». El Notario recurrente alega, en esencia, que la Ley no exige que el autopromotor sea persona física, ni que se haga manifestación alguna sobre el uso previsto.

3. Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 8 de febrero de 2003, la responsabilidad que el artículo 17 de la referida Ley de Ordenación de la Edificación regula a cargo de las personas físicas o jurídicas que intervienen en el proceso de la edificación se establece en favor de los propietarios y los terceros adquirentes de los edificios, o parte de los mismos en el caso de que fueran objeto de división, en tanto que los beneficiarios de las garantías que obliga a prestar como asegurados son el propio promotor y los sucesivos adquirentes del edificio o parte del mismo, en definitiva los propietarios iniciales o sucesivos, sean a la vez usuarios o tengan cedido el uso a un tercero.

Como reforzamiento de la garantía que la contratación de dicho seguro implica, establece el artículo 20.1 de dicha Ley que no se autoriza-

rán ni inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de aplicación aquélla sin que se acredite y testimonie la constitución de dicha garantía.

No obstante, habida cuenta que la finalidad última de tales normas es esencialmente evitar los riesgos y fraude de los adquirentes, la disposición adicional segunda de la referida Ley de Ordenación de la Edificación (redactada según el artículo 105 de la Ley 53/2003, de 30 de diciembre), excluye de la obligación de garantía a que se refiere el artículo 19.1.c) el supuesto de «autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio», de modo que si posteriormente es objeto de transmisión, el adquirente sólo podrá exonerar expresamente al autopromotor de la obligación de constituir la referida garantía –y de su justificación en la correspondiente escritura pública– si se acredita por éste haber utilizado la vivienda.

Según la doctrina de esta Dirección General el concepto de autopromotor individual no debe llevar a interpretaciones excesivamente rigoristas, de manera que deben entenderse comprendidos en dicho concepto tanto las personas físicas como las personas jurídicas (cfr. Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 28 de octubre de 2004).

Por otra parte, atendiendo a la interpretación literal, sistemática y teleológica de las normas referidas, que no establecen presunción alguna sobre el destino que vaya a darse la vivienda por el autopromotor, no cabe sino concluir que para autorizar e inscribir una escritura de declaración de obra nueva como la que ha sido objeto de la calificación recurrida deberá contener la debida referencia al uso propio a que se pretende destinar, en tanto en cuanto es ese elemento finalista el que, según la regulación legal, exime de la obligación de constituir y acreditar en ese momento la garantía debatida. A tal efecto, debe entenderse que dicho requisito queda suficientemente cumplido mediante la mera manifestación relativa a dicho destino en cuanto no sea contradicho por el contenido de la licencia municipal (cfr. la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 y la Resolución de 28 de octubre de 2004). Por lo demás, mediante la constancia del destino de la vivienda en la escritura de declaración de obra nueva y en los asientos registrales los terceros interesados en adquirir dicha finca podrán conocer tanto la situación de inexigibilidad inicial de la garantía que implica el seguro como la necesidad de constituirla al tiempo de la adquisición de aquella, en los términos y con la posibilidad de exoneración de dicha obligación previstos en la referida norma legal.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 6 de abril de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Valladolid.

8348

RESOLUCIÓN de 9 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Nacional 10 Horas, S.L.», contra la negativa del registrador mercantil de Madrid n.º 13, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María López Vallejo, como Presidente del Consejo de Administración de «Nacional 10 Horas, S.L.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Madrid n.º XIII, don José María Méndez Castrillón Fontanilla, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de la citada sociedad.

Hechos

I

Mediante escritura de 14 de enero de 2004, autorizada por el Notario de Madrid, don Antonio Álvarez Pérez, la sociedad «Nacional 10 Horas, S.L.», eleva a público los acuerdos que constan en la certificación unida, entre los cuales: «Aumentar el capital de la Sociedad en la cantidad de ochocientos noventa y cinco mil novecientos noventa y seis euros con catorce centimos (895.996,14), mediante el aumento del valor nominal de cada una de las dieciséis mil participaciones sociales en que se divide el capital social números 1 al 16.000, ambos inclusive, que hasta ahora era de 12,020241 euros, hasta la cifra de 68,02 euros. El total aumento es sus-