

Teixidó, a inscribir un «acta d'acreditació de final d'obra», esto es, un acta de acreditación de final de obra.

### Hechos

#### I

El 7 de abril de 2006, don Joan Sau Pagès, ante don Juan Luis Millet Sancho, sustituto de don Gonzalo Sánchez Casas, Notario sustituto de la Notaría vacante de Camprodón, otorgó acta de acreditación de final de obra en la que declaró que «es la seva intenció destinar la vivenda a ús propi pel que no es necessari la constitució d'assegurança decenal», es decir, que es su intención destinar la vivienda a uso propio, por lo que no es necesario constituir el seguro de responsabilidad decenal. Al documento se incorporó testimonio del certificado final de obra expedido por la Generalitat de Catalunya en la que se dice que la obra está compuesta de 3 «habitatges», esto es, 3 viviendas.

#### II

Presentada el acta anterior en el Registro de la Propiedad, la misma fue calificada del tenor literal siguiente: «Hechos. 1.º) Con fecha 26 de abril de 2006 se presenta Acta de finalización de obra nueva autorizada en Camprodón, por el notario don Juan Luis Millet Sancho, actuando como sustituto del señor Gonzalo Sánchez Casas, sustituto de la Notaría vacante de Camprodón, número 337 de protocolo. 2.º) Dicha finalización de obra se refiere a un edificio plurifamiliar sito entre el c/ Sant Cristòfol i c/ Sant Sebastià del término municipal de Molló, de cuya descripción en el Registro resulta que está compuesta por una planta sótano destinada a 3 aparcamientos; planta baja, primera y segunda destinadas cada una de ellas a vestíbulo y una vivienda. 3.º) En el acta de fin de obra no se acredita la constitución del seguro decenal exigido por la ley 38/1999, de 5 de noviembre, alegándose que se trata de autopromotor para uso propio. Fundamentos de derecho. 1. La disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 en su redacción dada por la Ley 52/2002, de 30 de diciembre dispone la no exigibilidad del seguro decenal cuando se trate de "autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio". 2. En el mismo sentido, la Resolución Circular 3-12-2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado interpreta que, para la exoneración del seguro, debe tratarse de un autopromotor de una única vivienda para uso propio. Resuelto suspender la práctica de la inscripción solicitada por no acompañarse la acreditación de la constitución del seguro decenal exigido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, ya que no se trata de un autopromotor de una única vivienda, ya que en el edificio, y según resulta de la descripción registral, se contienen tres viviendas completamente independientes. (...) Ripoll, a 12 de junio de 2006. La Registradora interina. Fdo. Doña Marta Valls Teixidó».

#### III

Don Joan Sau i Pagès se alzó contra la anterior calificación y alegó: 1) Que la situación del inmueble, respecto del cual se solicitó la inscripción del acta de acreditación de final de obra, viene caracterizada por los siguientes elementos: si bien es cierto que se trata de un edificio con tres pisos, no es menos cierto que el propietario del conjunto es la misma persona; el conjunto de los tres pisos se destinará a vivienda de segunda residencia de la unidad familiar compuesta por el matrimonio y dos hijos; en este sentido, un piso es para uso del matrimonio y los otros dos para uso de cada uno de sus hijos; todo el inmueble constituye una única unidad registral; no se ha constituido ningún régimen de propiedad horizontal, requisito éste previo y necesario para poder transmitir los pisos en cuestión a terceros. 2) A esta situación le son de aplicación las siguientes consideraciones: la ratio o espíritu del artículo 19.1.c) de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación es la de proteger al adquirente de una vivienda a través del seguro establecido en tal disposición; dicha finalidad proteccionista carece de sentido en el supuesto concreto que se recurre, pues no existe un tercer adquirente a quien deba protegerse ante los perjuicios económicos derivados de los defectos de construcción; no tiene sentido obligar a una persona, que promueve para sí y para sus hijos, a que se asegure contra sí mismo; el concepto de autopromotor individual, tal y como establece la Resolución de 5 de abril de 2005 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, no debe llevar a interpretaciones excesivamente rigoristas, sino que ha de interpretarse en forma amplia; de la misma manera, el concepto de vivienda unifamiliar también debería interpretarse en forma razonablemente amplia; hay que entender que esta expresión se refiere a la naturaleza de la construcción, que ha de ser aislada, con independencia del número de plantas de que se componga y siempre que se trate de una unidad de morada y no se haya establecido un régimen de propiedad horizontal.

#### IV

El 30 de agosto de 2006, don Juan Marrero Francés, Registrador de la Propiedad titular del de Ripoll, emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4.2 del Código Civil, 208 de la Ley Hipotecaria, 308 de su Reglamento, 19 y disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, la Resolución –Circular de esta Dirección General de 3 de diciembre de 2003, y las resoluciones –también de este Centro Directivo– de 28 de octubre de 2004, 5 de abril y 10 de junio de 2005 y 18 de mayo de 2006.

1. Se debate en el presente recurso sobre la posibilidad de inscribir el acta de terminación de obra nueva cuando, por un lado, la licencia se refiere a tres «habitatges», o sea, a tres viviendas, y el declarante es una persona física que manifiesta en la escritura que «és la seva intenció destinar la vivenda a ús propi pel que no es necessari la constitució d'assegurança decenal», es decir, que es su intención destinar la vivienda a uso propio, por lo que no es necesario constituir el seguro de responsabilidad decenal. El Registrador entiende que, al tratarse de tres viviendas, la constitución del seguro es indispensable, habida cuenta de que la disposición adicional segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, al establecer la excepción a favor del autopromotor individual, habla de una única vivienda unifamiliar para uso propio.

2. El recurso ha de ser estimado. El hecho de que la licencia se otorgue para tres viviendas no significa que se tenga el propósito de enajenar alguna o algunas de ellas. A nadie perjudica el que se demore la contratación del seguro al momento en que se produzca la enajenación, si la misma, de hecho, se produce. Por ello, la ley sólo exige la declaración de que se va a usar lo construido para uso propio, declaración que existe en el documento presentado, porque, en todo caso, el seguro se exigirá si se produce la enajenación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 17 de marzo de 2007. La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

### 8414

*RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra Auto dictado por Encargado de Registro Civil Consular, en expediente sobre inscripción de matrimonio.*

En las actuaciones sobre inscripción de matrimonio remitido a este Centro en trámite de recurso, por virtud del entablado por la interesada, contra auto del Encargado del Registro Civil del Consulado de España en T.

### Hechos

1. Mediante escrito presentado en el Consulado General de España en T. el 6 de marzo de 2006, Don E., nacido el 8 de junio de 1979 en Marruecos, de nacionalidad marroquí y residente en Marruecos, y Doña N., nacida el 24 de febrero de 1979 en Marruecos, de nacionalidad española, presentaban impreso de declaración de datos para la inscripción de su matrimonio celebrado por el rito coránico en T. el 21 de junio de 2005. Se acompañaba la siguiente documentación: acta de matrimonio local, certificado de nacimiento, certificado de estado civil, volante de empadronamiento, certificado de capacidad matrimonial de la interesada y certificado de nacimiento, certificado de residencia y certificado de estado civil del interesado.

2. Ratificados los interesados, se celebra la entrevista en audiencia reservada con el interesado que manifiesta que conoció a su novia hace 5 años en Marruecos, que se comunican en árabe, que su novia vive en B., que trabaja en la limpieza en el gabinete de un médico en B., que conoce personalmente a los padres de ella, que su novia tiene 2 hermanos y dos hermanas a los cuales conoce personalmente, que él trabaja como responsable de un parking en Marruecos, que cuando se casen vivirán en Marruecos, que no

tiene familia en España, que su novia va a Marruecos todos los meses de junio y se queda 15 días, que se comunican por teléfono.

3. El Ministerio Fiscal emite informe desfavorable. El Encargado del Registro Civil Consular dicta auto con fecha 27 de marzo de 2006 mediante el cual deniega la inscripción del matrimonio, en base a que en el expediente existe una simple fotocopia y no un documento original legalizado de un acta de matrimonio coránico donde la promotora ostenta la nacionalidad marroquí y donde figura como residencia Marruecos, que existe la expedición del certificado de capacidad matrimonial para contraer matrimonio en Marruecos expedido por el Registro Civil de B. con fecha 6 de enero de 2006, que en el acta coránica el nacional marroquí se declara soltero cuando en el mismo expediente consta que ha contraído matrimonio el 21 de junio de 2005, que existe un auto resolutorio y su correspondiente certificado de capacidad matrimonial de fecha 30 de enero de 2006 para contraer matrimonio, siendo ambos solteros, cuando han contraído ya matrimonio con fecha 21 de junio de 2005, la interesada contrajo matrimonio en dicha fecha sin obtener el certificado de capacidad matrimonial.

4. Notificada la resolución a los interesados, la interesada interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, solicitando que se autorice la inscripción de su matrimonio.

5. De la interposición del recurso se dio traslado al Ministerio Fiscal que informa estar íntegramente de acuerdo con el contenido del auto apelado. El Encargado del Registro Civil Consular ordena la remisión del expediente a la Dirección General de los Registros y del Notariado para la resolución del recurso.

#### Fundamentos de Derecho

I. Vistos los artículos 45, 49, 65, 73 y 74 del Código civil; 23 y 73 de la Ley del Registro Civil; 85, 252 y 256 del Reglamento del Registro Civil; el Convenio número 20 de la Comisión Internacional del Estado Civil relativo a la expedición de un certificado de capacidad matrimonial, firmado en Munich el 5 de septiembre de 1980 (B.O.E. 16 mayo de 1988); la Orden Ministerial de 26 de mayo de 1998, y las Instrucciones de 9 de enero de 1995 y 31 de enero de 2006, y las Resoluciones de 29-2.ª de mayo de 1999; 17-2.ª de septiembre de 2001; 14-1.ª de junio y 1-2.ª de septiembre de 2005.

II. En el presente caso, la interesada, de nacionalidad española adquirida por residencia en 2003, marroquí de origen, solicita la inscripción en el Registro Civil español de su matrimonio coránico celebrado en Marruecos el 21 de junio de 2005, inscripción que es denegada por el Encargado del Registro Civil Consular mediante auto de fecha 27 de marzo de 2006. Consta el domicilio en España de la promotora desde 1999.

III. Hay que comenzar señalando que cualquier español puede contraer matrimonio en el extranjero «con arreglo a la forma establecida por la ley del lugar de celebración» (cfr. art. 49-II C.c.), pero aunque la forma sea válida, es necesario, para poder practicar la inscripción, comprobar que han concurrido los requisitos legales de fondo exigidos para la validez del enlace (cfr. art. 65 C.c.), bien se haga esta comprobación mediante la calificación de la «certificación expedida por autoridad o funcionario del país de celebración» (cfr. art. 256 n.º 3 R.R.C.) y en las condiciones establecidas por este precepto reglamentario, bien se realice tal comprobación, en ausencia de título documental suficiente, a través del expediente previsto en el artículo 257 del Reglamento del Registro Civil.

IV. En este caso lo que ha sucedido es que el contrayente español ha celebrado matrimonio religioso en el extranjero con contrayente extranjero y, presupuesta para tal caso la exigibilidad por parte de la ley local marroquí de un certificado de capacidad matrimonial del extranjero, no cabe reconocer como título inscribible la mera certificación de la autoridad extranjera, por lo que, prescindiendo de la posible extralimitación reglamentaria del artículo 256 n.º 3 del Reglamento del Registro Civil respecto del artículo 73, párrafo segundo de la Ley, la aplicación de tal precepto tropieza con la excepción reconocida en el artículo 252 del propio Reglamento que impone, para los casos en él contemplados y en cuyo tipo normativo se subsume el que es objeto del presente recurso, la previa tramitación del expediente registral a fin de obtener certeza sobre la capacidad matrimonial del contrayente español, y ello debe mantenerse tanto si se considera que el citado artículo 252 del Reglamento constituye una norma material de extensión inversa o «ad intra» para los supuestos internacionales en ella previstos, por efecto de la cual se «interiorizan» las normas de los Ordenamientos jurídicos extranjeros que exijan el certificado de capacidad matrimonial, como si se entiende que, partiendo de la condición de español del contrayente, no se han observado las exigencias de la forma prevista para la celebración del matrimonio por la «lex loci».

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 20 de marzo de 2007.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 8415

*RESOLUCIÓN de 20 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Tomares, don Juan Solís Sarmiento, contra la negativa del registrador de la propiedad de la Palma del Condado a inscribir una escritura de segregación y compraventa.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Tomares, don Juan Solís Sarmiento, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la Palma del Condado, don Antonio Carapeto Martínez a inscribir una escritura de segregación y compraventa.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el 20 de julio de 2005 por el Notario de Tomares, don Juan Solís Sarmiento, la sociedad «K-O 2000, S. L.» «segrega de una finca rústica otra para formar finca independiente y vende a la sociedad «R, S. L.» el pleno dominio de la finca resto.

##### II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de La Palma del Condado fue calificada con la siguiente nota: Hechos: Don Eusebio Martín Coronel, presentó el 18 de septiembre de 2006, una escritura autorizada el 20 de julio de 2005, por don Juan Solís Sarmiento, número 2324 de su protocolo, que causó el asiento de presentación número 695, del tomo Diario 150. Fundamentos de derecho: La operación de segregación que se efectúa, no es coincidente con la Licencia Urbanística expedida por la Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Chucena, con fecha 26 de mayo de 2005, que mediante testimonio, obra unido a la matriz de la escritura presentada. En efecto, el Ayuntamiento concede Licencia para segregar diecisiete mil trescientos noventa y nueve metros cuadrados, que coinciden con la superficie que ocupa la Unidad de Actuación UA-1M de las Normas Subsidiarias de Chucena, siendo éste el motivo de la Licencia, ya que se trata de suelo urbano. En el título que se califica se segrega, justamente lo contrario, el resto de finca que es suelo NO urbano. Acuerdo: En virtud de lo anteriormente expuesto, se suspende la práctica del asiento solicitado, por el defecto subsanable indicado. De acuerdo con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde esta notificación. Contra esta calificación puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la misma con arreglo a lo dispuesto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, mediante escrito presentado en este Registro de la Propiedad, en cualquier otro o en los Registros y Oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin perjuicio de ejercitar cualquier otro derecho que estime procedente, incluido el de instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria. La Palma del Condado. El Registrador: Fdo. Antonio Carapeto Martínez.

##### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso contra la anterior calificación, y alegó: Que a la calificación del Registrador de la Propiedad le falta total motivación legal. Que se cumple absolutamente con la legalidad vigente: Ley 7/2002, de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía y Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, sobre inscripciones en el Registro de la Propiedad de actos de Naturaleza Urbanística. La escritura contiene la preceptiva licencia del Ayuntamiento correspondiente, que por testimonio se incorpora a la escritura, autorizando la formación de dos fincas independientes (artículos 52, 66, n.º 1.4 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo 78 del Real Decreto antes citado). Igualmente se cumple con el requisito de la notificación posterior al Ayuntamiento del cumplimiento de la condición (Artículo 66, n.º 5.6 Ley 7/2002). Que la misma legislación citada emplea indistintamente los términos «segregación» «división» «parcelación» que en sustancia significan lo mismo. Las diferencias estriban sólo en plano registral y fiscal. Registralmente la segregación forma una finca nueva y se mantiene la primitiva, modificada; mientras que en la división se forman fincas nuevas, desapareciendo la primitiva. Desde el punto de vista fiscal la segregación es menos costosa que la división Y esto último, es decir la motivación fiscal, es la causa de segregar las mas pequeña en la referida escritura. Que con ello no se incumple la legislación aplicable, ya que el control urbanís-