

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9086** *Resolución de 7 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Manzanares, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y división en régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña J. S. U. contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de Manzanares, doña María Eulalia Martínez Martino, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y división en régimen de propiedad horizontal.

#### Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de La Solana, doña Marta Muñoz Mascaraque, de fecha 6 de octubre de 2014, con el número 848 de protocolo, se otorgó por doña M. J. S. U. –entre otros otorgantes respecto de otros actos jurídicos como segregación y donación–, una declaración de obra nueva terminada y constitución en régimen de propiedad horizontal.

A los efectos de este expediente interesa constar que se realiza la obra nueva previas las licencias pertinentes: licencia municipal de segregación, certificado del Ayuntamiento con la licencia municipal de obras y las modificaciones de la citada licencia, certificado final de la dirección de obra por el técnico competente, certificado del arquitecto colegiado por el que se declara que las obras se han realizado conforme el proyecto de obras redactado por la dirección de obra y certificado del Ayuntamiento del que resulta que las divisiones horizontales no están comprendidas entre las actuaciones para las que se requiere autorización municipal. La división horizontal se compone de ocho elementos: cinco viviendas, dos locales comerciales y una cochera-aparcamiento en planta baja. Se incorporan también certificado municipal de licencia municipal de primera ocupación y certificado de eficiencia energética del proyecto. No se menciona en la escritura nada relativo al seguro decenal ni el libro del edificio.

II

La referida escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Manzanares el día 24 de marzo de 2015, y fue objeto de calificación negativa de fecha 16 de abril de 2015, que, a continuación, se transcribe: «Registro de la Propiedad de Manzanares. Asiento: 948. Diario: 130. Calificado el precedente documento otorgado el día 6-10-2014 por la Notario de La Solana doña Marta Muñoz Mascaraque, con número de protocolo 848/2.014, que se presentó en este Registro de la Propiedad el día 24-3-2015, tras examinar los antecedentes del Registro, la Registradora que suscribe ha suspendido la inscripción de acuerdo con lo siguiente: Hechos En la escritura que provoca la presente nota de calificación se formaliza una segregación, donación, declaración de obra nueva y división en régimen de propiedad horizontal respecto de la finca registral 2.686 de La Solana. En dicha escritura los dos propietarios proindiviso de la citada finca segregan una porción que donan, a continuación, a su madre. Esta última formaliza declaración de obra nueva terminada sobre la finca formada por segregación y adquirida por donación, consistente en un edificio que consta de planta baja, planta primera, planta segunda y planta bajo cubierta. A continuación divide el edificio en régimen de propiedad horizontal, creando ocho fincas

independientes consistentes en una cochera, dos locales y cinco viviendas. A la escritura se incorporan los siguientes documentos: Licencia de segregación, licencia de obras de fecha 19 de julio de 2007, complementada con un certificado del Secretario del Ayuntamiento, dos certificados de finalización de obra, uno de ellos descriptivo, licencia de primera ocupación, certificado de eficiencia energética y certificado del Ayuntamiento sobre innecesariedad de licencia para que la finca se divida horizontalmente. Además en la escritura consta lo siguiente en el apartado de advertencias: "Que conforme a lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, tras la modificación introducida por la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, en caso de transmisión intervivos de la vivienda 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 contra daños materiales a que se refiere el apartado 1.c) del artículo 19 de dicha Ley, por el tiempo que reste para completar los diez años, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma". Fundamentos de Derecho. Los defectos que impiden la inscripción son los siguientes: 1.–Es necesario que se acredite la constitución del correspondiente seguro decenal previsto en el artículo 19.1.c, de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación. Sin la acreditación de tal requisito no se debería haber autorizado la escritura ni se puede practicar la inscripción de la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, tal y como resulta del artículo 20 de la citada Ley de Ordenación de la Edificación, y del artículo 20.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo. No obstante lo anterior, la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 establece una excepción a la exigencia de la constitución del seguro decenal cuando se trate de un autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio. Y es en este supuesto cuanto surge la limitación en caso de transmisión que la Notario autorizante ha hecho constar en las advertencias. Sin embargo en el presente caso es indudable que no se dan los presupuestos necesarios para que se aplique dicha excepción, uno de los cuales consiste en que se trate de una única vivienda, pues la declaración de obra nueva consiste en una edificación integrada por cinco viviendas además de una cochera y dos locales. Por tanto, ha de cumplirse de manera ineludible el requisito de la constitución del Seguro Decenal, puesto que la licencia se solicitó en el año dos mil seis y se concedió en el año dos mil siete, por tanto bajo el imperio y vigencia de la Ley 33/1999, de 5 de noviembre. En consecuencia es incongruente la advertencia hecha por la Notario autorizante acerca de la limitación en caso de transmisión durante el plazo de diez años desde la transmisión. 2.–No consta en la escritura ni se acredita en modo alguno que se ha puesto a disposición de los usuarios finales el libro del edificio, tal y como exige el artículo 7 de la Ley 33/1999, de 5 de noviembre, requisito que también es necesario para practicar la inscripción conforme al artículo 20.1.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo. Los anteriores defectos impiden la inscripción de la obra nueva y Propiedad Horizontal, pero no de la segregación y donación, si bien al no haber solicitado la inscripción parcial conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y siendo subsanables los defectos se suspende la inscripción por los motivos expuestos. No se toma anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria. Esta nota de calificación (...) Manzanares 16 de abril de 2015.–La Registradora (firma ilegible). Fdo.: María Eulalia Martínez Martino».

### III

El día 26 de mayo de 2015, doña J. S. U. interpuso recurso contra la calificación, en el que, en síntesis, alega lo siguiente: Primero.–Que la recurrente ha edificado como autopromotora el edificio reseñado compuesto de una cochera, dos locales y cinco viviendas; segundo.–Que la recurrente tiene ochenta y tres años, y lo ha edificado sin ningún ánimo de lucro y sin intención de enriquecimiento, y que dicha construcción está íntegramente dedicada a su disfrute personal y con la sola intención de entregar en su día la edificación a sus hijos, bien en donación, bien en herencia a su fallecimiento; tercero.–

Que no se pretenden realizar ventas de ninguna clase y sólo en el momento de vender a tercero se exigiría el seguro decenal; cuarto.–Que la interpretación de la Ley de la Ordenación de la Edificación es garantizar a terceros compradores que el objeto que adquieren tenga la garantía legal del seguro decenal, por si los promotores desaparecieran con el tiempo y dejaran sin garantías a dichos terceros frente a los defectos en la edificación que aparecieran posteriormente a la entrega. Como en este caso, es para uso propio y no para vender a terceros, no procede tal seguro; quinto.–Que la recurrente entiende que la inscripción se debe realizar con una nota de que está obligada a formalizar el seguro decenal en el caso de venta a tercero, con la finalidad de cubrir los derechos del comprador de buena fe contra los daños materiales a que se refiere el apartado 1.c del artículo 19 de dicha Ley por el tiempo que reste hasta completar los diez años. El espíritu de la Ley de la Ordenación de la Edificación lo que pretende es no gravar estas edificaciones, toda vez que serían gastos innecesarios para el autopromotor sin ánimo de lucro y más si tenemos en cuenta la edad del autopromotor, esto es, ochenta y tres años, y sexto.–Subsidiariamente, y para el caso de no ser atendidos los argumentos expuestos, cabría la posibilidad de estimar el recurso parcialmente en el sentido de que se procediese a la inscripción de una de las viviendas. Concretamente la que se usa como vivienda habitual de la recurrente y la cochera. En este caso, debe ser estimado el recurso porque nos encontraríamos con una sola vivienda unifamiliar de uso personal y, en tal sentido, con lo dispuesto en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, siendo dicha excepción aplicable por los argumentos expuestos.

#### IV

El día 27 de mayo de 2015, se dio traslado del recurso a la Notario autorizante, lo que fue notificado el día 29 de mayo de 2015, sin que, a la fecha, se haya recibido alegación alguna.

Mediante escrito, de fecha 9 de junio de 2015, la Registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 19 y 20 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social; 20 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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 la Dirección General de los Registros y del Notariado 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; 5 y 6 de abril, 10 de junio y 19 de julio de 2005; 18 de mayo de 2006; 17 de marzo, 9 de mayo y 17 de noviembre de 2007; 11 de noviembre de 2008; 22, 23 y 26 de julio y 11 de noviembre de 2010; 5 de febrero, 25 de marzo, 26 de agosto y 10 de noviembre de 2011; 28 de mayo, 3 de julio, 2 de agosto, 15 de noviembre y 13 de diciembre de 2012; 10 de febrero, 29 de abril (1.<sup>a</sup>), 14 (1.<sup>a</sup>) y 16 de mayo y 11 de septiembre (1.<sup>a</sup>) de 2014, y 16 de enero de 2015.

1. Debe decidirse en este expediente si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal en la que concurren las circunstancias siguientes: se realiza por una sola propietaria en régimen de autopromoción; no acredita el seguro decenal ni el depósito o entrega del libro del edificio; se compone de cinco viviendas, dos locales y una cochera.

La Registradora señala dos defectos: falta de acreditación de la constitución del seguro decenal; no consta en la escritura ni se acredita que se haya puesto a disposición de los usuarios el libro del edificio.

Se recurre sólo el primer defecto impuesto en la nota de calificación, esto es la falta de acreditación de la constitución del seguro decenal. La recurrente alega que es autopromotora de la edificación, su avanzada edad y que lo ha edificado sin ningún ánimo de lucro ni intención de enriquecimiento; que no pretende venderlo y que sólo se le puede exigir en su día al hacerlo; que se debe inscribir con una nota de que está obligada a formalizar el seguro decenal en el caso de venta a tercero; que cabría la posibilidad de estimar el recurso parcialmente en el sentido de que se procediese a la inscripción de una de las viviendas, concretamente la que se usa como vivienda habitual de la recurrente y la cochera.

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.

Al seguro de daños o caución, como garantía frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción, se refiere 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, los soportes, las 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 segunda, 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, para incorporar 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 «inter 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 «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma».

4. 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.

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, actualmente según redacción dada por ley 8/2013, de 26 de junio, 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, los documentos que acrediten los siguientes extremos: a) el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y b) 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 y los requisitos de eficiencia energética tal y como se demandan por la normativa vigente, salvo que la legislación urbanística sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, en cuyo caso aquellas autorizaciones se sustituirán por los documentos que acrediten que la comunicación ha sido realizada y que ha transcurrido el plazo establecido para que pueda iniciarse la correspondiente actividad, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de resolución obstativa alguna». 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).

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 (Ley 4/2012, de 6 de julio). Nuevamente se aprecia cómo la mera 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.

5. La disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, según redacción dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, determina que «no obstante, esta garantía 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 «inter 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 «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma».

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: 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.

El concepto de vivienda unifamiliar viene dado por unas características constructivas y arquitectónicas determinadas, y especialmente por una concreta ordenación jurídica, que configuran a la edificación como autónoma, separada y que se destina a un uso individual. Jurídicamente se estructura como una única entidad física y registral, susceptible de una sola titularidad.

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.

En efecto, la 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 «inter 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 «inter vivos» sin que se acredite y testimonie la constitución de la referida garantía, salvo que el autopromotor, que deberá acreditar haber utilizado la vivienda, fuese expresamente exonerado por el adquirente de la constitución de la misma.

Finalmente, respecto del alcance del requisito que se incluye en la expresión de «única vivienda», ya tiene declarado este Centro Directivo que esta exigencia no constriñe el número de viviendas de las que el autopromotor pueda ser titular, ni su carácter de residencia habitual, temporal o esporádica, principal o secundaria (cfr. Resolución de 5 de abril de 2005). Lo que trata de expresar la norma, cuando establece que se ha de tratar de «una única vivienda unifamiliar para uso propio», es que la excepción se contrae a una sola (única) edificación (con destino a vivienda) por autopromotor, de modo que lo que trata de evitar el legislador mediante este requisito es que el promotor pueda excluir del seguro decenal un número indefinido e ilimitado de viviendas unifamiliares (edificaciones separadas) con la mera declaración de que va a destinarlas a uso propio, circunstancia que sería posible de no haberse establecido legalmente esta condición.

Por último, tampoco puede olvidarse que imponer la obligatoriedad del seguro, salvo los supuestos de excepción expresamente contemplados en la Ley 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, si bien también se explica y justifica por su afectación al eventual 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.

6. En conclusión, la Ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, para admitir la exoneración del seguro, pues ha de tratarse de un «autopromotor individual» y, además, de «una única vivienda unifamiliar para uso propio» (cfr., por todas, Resoluciones de 11 de febrero y 9 de julio de 2003 y Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003).

El ámbito de estas normas ha sido objeto de interpretación por esta Dirección General, cuya doctrina no es necesario detallar en toda su extensión para resolver el presente recurso (cfr., por todas, las Resoluciones de 25 de marzo y 26 de agosto de 2011; 10 de febrero, 29 de abril y 14 y 16 de mayo de 2014, y especialmente, por referirse específicamente cuestiones análogas a la planteada en el presente recurso, las de 11 de noviembre de 2010; 15 de noviembre y 13 de diciembre de 2012, y 11 de septiembre de 2014).

En el presente caso no concurre el requisito objetivo de la exoneración de tal obligación, pues no se trata de una edificación integrada por una única vivienda unifamiliar sino de una edificación con cinco viviendas, dos locales y una cochera.

Los argumentos de la recurrente relativos a su avanzada edad y su intención (que pertenece al ámbito subjetivo) de no transmitir las viviendas no constituyen argumentos jurídicos y por lo tanto carecen de apoyo legal. Tampoco se puede acudir al espíritu de la Ley como argumento, cuando la letra de la Ley es clara y no ofrece duda alguna. Así pues, el requisito del seguro decenal viene impuesto por la Ley de Ordenación de la Edificación, Ley 38/1999 cuando se trata de viviendas, conforme a su artículo 19.1.c. Pero es más, el artículo 20 de la citada Ley así como el artículo 20.1.a. del texto refundido de la Ley de

suelo contienen un mandato dirigido directamente al notario y al registrador que les prohíbe autorizar la escritura e inscribirla en el Registro de la Propiedad, respectivamente, si no se acredita la constitución del correspondiente seguro decenal.

En cuanto a la excepción contenida en la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999 no es de aplicación al presente caso, pues dicha excepción está prevista, frente a la regla general, sólo cuando se dan los presupuestos previstos en ella, es decir, que se trate de un autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar para uso propio; pues bien en el presente caso hay uno de los presupuestos que no se da con toda claridad que es el de «una única vivienda unifamiliar» pues el edificio cuya obra nueva se declara está integrado por cinco viviendas, además de dos locales y una cochera, distribuidas en un edificio de cuatro plantas.

7. En cuanto a la posibilidad subsidiaria alegada por la recurrente de inscribir sin seguro decenal, una sola de las viviendas, concretamente la que usa como vivienda habitual, es inadmisibles. En primer lugar porque tratándose de un edificio de cuatro plantas dividido en régimen de propiedad horizontal no se puede pretender inscribir uno de los elementos privativos sin inscribir los demás, y esto es lo que pretende la recurrente al solicitar la inscripción de uno de los pisos sin seguro decenal puesto que es obvio que al no acreditarse el seguro decenal para los demás, éstos no se podrían inscribir. Por tanto con o sin seguro decenal no se puede inscribir uno de los elementos de la propiedad horizontal sin inscribir previamente la declaración de obra nueva de todo el edificio y su constitución en régimen de propiedad horizontal.

En segundo lugar porque aun cuando se acreditase la constitución del seguro decenal para el resto de viviendas, a excepción de la señalada, tampoco se podría practicar la inscripción, pues una vez declarada la terminación de la obra nueva de la totalidad del edificio, el seguro decenal debe referirse a la totalidad del mismo, y ello porque como tiene señalado el propio Centro Directivo (Resolución de 26 de julio de 2010) en la propiedad horizontal en sentido vertical los elementos privativos no son independientes unos de otros puesto que los elementos estructurales son comunes: suelo, cimientos, cubierta, vigas, forjados, muros de carga, etc., por tanto los daños estructurales que pueda sufrir el edificio afectan a la totalidad de los elementos privativos.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la 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, 7 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.