

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

16378 *Resolución de 15 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Santa Cruz de La Palma a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Santa Cruz de La Palma, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, don Francisco de Asís Palacios Criado, a inscribir una escritura de ampliación de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura de ampliación de obra nueva autorizada el día 24 de febrero de 2025 por el notario de Santa Cruz de La Palma, don Julio José Cibeira Taboada, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia, don Alberto Blanco Pulleiro, con el número 303 de protocolo, doña D. J. S., don G. E. y doña N. M. D. L. y doña C. y doña E. D. H., en calidad de herederos de los titulares registrales, don M. D. L. y doña J. L. O., rectificaron al amparo del artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, la descripción de la edificación existente en la finca registral número 1.682 de Santa Cruz de La Palma y declararon otras construcciones.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentación: Escritura de ampliación de obra nueva otorgada el día 24/02/2025 ante el Notario de Santa Cruz de La Palma Alberto Blanco Pulleiro, bajo el número 303/2025 de protocolo, que ha sido presentada el día 28/03/2025 bajo el asiento 1155 del Diario 2025, suspendo la inscripción por los siguientes:

Hechos.

En el título presentado se dice que la descripción de la edificación existente en la finca no es correcta, pasando a modificar la descripción de la misma, y además proceden a declarar en el título otras construcciones.

Una vez analizado el mismo se desprende lo siguiente:

La edificación declarada en el Registro era una edificación de una planta de altura, marcada con el número (...), destinada a vivienda, con una superficie total construida de doscientos cincuenta y ocho (258) metros cuadrados, distribuida en la vivienda propiamente dicha de ciento setenta y nueve (179) metros cuadrados, y dos garajes, uno de ellos de cincuenta y tres (53) metros cuadrados y el otro de veintiséis (26) metros cuadrados.

Ahora se declara una edificación de vivienda 1, de 192,81 metros cuadrados, y se dice que esta vivienda se corresponde en 130,88 metros cuadrados con la ya inscrita y la

otra parte de la edificación inscrita en 48,12 metros cuadrados se declara en la parte alta de la construcción de dos plantas de altura que se declara en este título, no existiendo ni identidad, ni claridad en lo que se pretende, modificando completamente la descripción de la que consta en este Registro. Además se dice que, la edificación nueva que se declara como construcción de dos plantas de altura, y que en su parte baja está destinada a garaje y almacén con una superficie construida de 85,96 metros cuadrados, rectifica la edificación que consta inscrita en el Registro considerándose como uno solo.

Si tenemos en cuenta todo lo expuesto, nos encontramos que se modifica completamente la descripción de las edificaciones declaradas, entendiendo que con las modificaciones se realizan reducciones de cabida de la edificación y/o cambio de uso de las mismas, sin que se aporte la oportuna licencia de derrumbe, ni se acredite con los medios admitidos los cambios de uso descritos.

Si lo que se pretende es la rectificación completa del título que motivó la inscripción de la obra nueva declarada en el Registro, debe aportarse la escritura objeto de rectificación y debe solicitarse expresamente la inscripción de la rectificación de ese título, pues no se determina si se realiza una rectificación de los datos que constan en el Registro o estamos ante un acto nuevo.

Además teniendo en cuenta que cualquier modificación que se pretenda entender en este título, conlleva la modificación estructural de las obras, teniendo en cuenta que se modifican incluso la ubicación de la mismas, y que se pretende su declaración por la comunidad hereditaria, convirtiéndose así en un acto colectivo y no individual, debe reunir los requisitos de la Ley 53/2002 de 30 de diciembre, por lo que, debe aportarse el seguro decenal de la edificación.

Fundamentos de Derecho (artículo 18 de la Ley Hipotecaria):

Principio de Especialidad y Determinación.

Artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Ley 53/2002 de 30 de diciembre de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación, Don Francisco de Asís Palacios Criado, Registrador del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de La Palma, acuerda:

1.º) Calificar el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º) Suspender la inscripción de la escritura presentada sobre las fincas pertenecientes a este Distrito Hipotecario.

3.º) Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles siguientes desde su fecha de toma, al presentante del documento y al Notario autorizante, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe (...)

Santa Cruz de La Palma. El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Francisco de Asís Palacios Criado, registrador/a titular de Santa Cruz de La Palma a día veinticuatro de abril del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Alberto Blanco Pulleiro, notario de Santa Cruz de La Palma, interpuso recurso el día 29 de abril de 2025 con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Primero. En la presente escritura se formaliza una declaración formal de obra que pretende rectificar la descripción registral a los efectos de adecuar la misma a la realidad existente.

La citada declaración formal de obra se realiza cumpliendo los requisitos exigidos por el artículo 20.4 del texto refundido de la Ley del Suelo que por sí solo bastarían para rectificar la citada descripción sin necesidad de mayores requisitos. No obstante se aclara en la escritura (a los efectos de ser fiel a la realidad y dejar constancia de la misma de la manera más clara posible) que la nueva descripción resultante del informe técnico no obedece a la realización de una nueva construcción sino a una rectificación de la previamente declarada e inscrita que según manifiestan los comparecientes se describió de manera errónea (en este sentido consta que la declaración de obra se formaliza antes de la entrada en vigor de la Ley 13/2015 que exigió mayores requisitos en relación a la inscripción de declaraciones de obra (artículo 202 LH) lo cual ha derivado en una mayor precisión técnica en la descripción de las obras inscritas).

En cualquier caso en la escritura se describe con claridad la nueva descripción resultante tras la declaración formal de obra y se cumplen los requisitos exigidos para ello con lo que exigir una “licencia de derrumbe” no procede cuando se está declarando la obra por antigüedad (o coloquialmente conocida por “prescripción”). Es decir, si no se exige licencia de obra no se entiende la razón por la que se va a exigir licencia de derrumbe (derrumbe que por otro lado no se ha producido pero que en cualquier caso sería irrelevante).

Segundo. Respecto de la exigencia de seguro decenal tampoco se entiende. En el Registro de la Propiedad consta una vivienda inscrita y ahora se pretende declarar formalmente una nueva vivienda. Es decir, en una parcela donde existía una vivienda (llamémosla antigua) ahora se pretende declarar otra (llamémosla nueva). Nada impide que en una misma parcela exista más de una vivienda y que la «nueva» pase a ser la vivienda de uso individual o de uso propio. Es decir nada impide que una persona pueda ser titular de varias viviendas (pongamos un ejemplo: 3) y que posteriormente construya otra que pase a ser su «única vivienda unifamiliar para uso propio» y que goce del beneficio de la exoneración del seguro decenal (Resolución de 20 de noviembre de 2017). En la escritura consta expresamente la mención en relación al seguro decenal (página 11) en términos semejantes a los expuestos.

En cuanto a la exigencia del seguro dado que se trata de una comunidad hereditaria la que efectúa la declaración no se entiende:

– Primero. En la medida en que puede dedicarse a uso propio (no de terceros) con independencia que se trate o no de una comunidad. Es una “máxima de la experiencia” que en el caso de viviendas heredadas pueden conservarse durante uno o muchos años para el disfrute individual y/o colectivo de la familia sin que por ello se pierda ese carácter de uso propio.

– Segundo. Que en el caso concreto la vivienda se había construido por los padres de los otorgantes (según resulta de contrastar la antigüedad de la edificación y la fecha de defunción de los otorgantes) y la ley únicamente obliga a contratar el seguro decenal en el caso de transmisión intervivos (salvo exoneración) y no en el caso de transmisión mortis causa (disposición adicional segunda de la Ley 38/1999).»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 21 de mayo de 2025 ratificándose en su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 18, 19 bis y 202 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana; 19, 20 y la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 49 y siguientes del Real Decreto 1093/1994, 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; la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de diciembre de 2003; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de mayo de 2003, 30 de diciembre de 2005, 9 de mayo de 2007, 16 de mayo de 2014, 6 de marzo de 2015, 12 de mayo de 2016 y 1 de abril de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de julio de 2024.

1. Mediante escritura de ampliación de obra nueva otorgada por los herederos de los titulares registrales de la finca 1.682 de Santa Cruz de La Palma, se rectificó la descripción de la edificación existente en la misma al amparo del artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y se declararon nuevas construcciones.

El registrador suspendió la inscripción solicitada ya que, a su juicio, no se determinaba si se estaba realizando una rectificación de los datos que constaban en el Registro (en cuyo caso debería aportarse la escritura objeto de rectificación y solicitarse expresamente la inscripción de la rectificación de ese título) o si se trataba de un acto nuevo que implicaba reducciones de cabida de la edificación y/o cambio de uso de las mismas sin que se aportase la oportuna licencia de derrumbe ni se acreditasen los cambios de uso descritos y sin que se acompañase el seguro decenal de las viviendas declaradas.

El notario recurrió señalando que en la escritura constaba con claridad la nueva descripción resultante tras la declaración formal de obra, sin que fuese relevante la mención de que la misma obedecía a una rectificación de la construcción inscrita que, según manifestaban los comparecientes, se había descrito de manera errónea. Además, dicha declaración de obra se había hecho cumpliendo los requisitos legales del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, por lo que, no siendo exigible licencia de construcción, tampoco era necesaria licencia de derribo.

En cuanto a la solicitud del seguro decenal, consideró aplicable la excepción prevista en la ley, sosteniendo que se puede mantener el «uso propio» aunque el promotor sea titular de varias viviendas y una comunidad hereditaria. En el caso concreto, además, la vivienda se había construido por los padres de los otorgantes (según resultaba de contrastar la antigüedad de la edificación y la fecha de defunción de los otorgantes) y la ley únicamente obliga a contratar el seguro decenal en el caso de transmisión «inter vivos» (salvo exoneración) y no en el caso de transmisión «mortis causa».

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, evidentemente, puede el titular registral rectificar el Registro (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria), pero siempre que identifique con claridad el alcance de esa rectificación para que el registrador pueda realizar los asientos procedentes.

En el presente supuesto, en la descripción de la finca 1.682 del Registro de Santa Cruz de La Palma, aparece inscrita una edificación de 258 metros cuadrados, distribuida en la vivienda propiamente dicha de 179 metros cuadrados, y dos garajes, uno de ellos de 53 metros cuadrados y el otro de 26 metros cuadrados.

En la escritura presentada, el notario recoge la manifestación de los comparecientes de que la descripción de las edificaciones existentes no es correcta y que es por ello que proceden a rectificarla mediante la correspondiente declaración formal de obra, que se hace conforme el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al amparo de un certificado técnico que recoge la «antigüedad» de dichas construcciones desde como mínimo 2020.

Sin perjuicio de la confusión a la que puede inducir la referida manifestación de los comparecientes, así como la explicación de los metros y de las partes de las edificaciones que se amplían o que se declaran por primera vez, en la escritura también se recoge de manera clara la descripción resultante o final cuya inscripción se solicita. Entre otras cosas, se declaran una vivienda de 192,81 metros cuadrados y una construcción de dos plantas, especificando que la planta baja comprende tres garajes y un almacén y la planta alta otra vivienda de 86,21 metros cuadrados.

Se cumplen además todos los requisitos que la ley exige para la declaración formal de una obra por antigüedad, sin que sea necesaria una licencia de derribo como tampoco lo es la licencia de obras en este caso, por lo que este defecto no puede ser mantenido.

3. En cuanto a la exigencia del seguro decenal, como ha puesto de relieve este Centro Directivo (vid., entre otras, las Resoluciones de 25 de marzo de 2011, 3 de julio de 2012, 13 de julio de 2015 y 23 de octubre de 2017), 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).

El seguro de daños o caución constituye una garantía con la que el legislador pretende tutelar a los adquirentes de viviendas frente a los daños materiales ocasionados por vicios o defectos de la construcción.

Es el artículo 19.1 de la ley el que obliga a la constitución del seguro de daños materiales o seguro de caución, «para garantizar, durante diez años, el resarcimiento de los daños materiales causados en el edificio por vicios o defectos que tengan su origen o afecten a la cimentación, vigas, los forjados, los muros de carga u otros elementos estructurales, y que comprometan directamente la resistencia mecánica y estabilidad del edificio».

Esta obligación, que se contrae al supuesto de «edificios cuyo destino principal sea el de vivienda» (disposición adicional primera), se establece a cargo del promotor [cfr. artículo 9, apartados 1 y 2.d)]. La ley impone al promotor la obligación de suscribir el citado seguro –cfr. artículo 9.2.d)–; obligación que, conforme a la disposición adicional primera, número uno, del mismo texto legal, es exigible, desde su entrada en vigor, «para edificios cuyo destino principal sea el de vivienda».

Y, a fin de garantizar el cumplimiento de esta obligación, establece, a su vez, como mecanismo de control, en su artículo 20, número 1, el 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».

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 para resolver el presente recurso (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de noviembre de 2010, 25 de marzo y 26 de agosto de 2011, 15 de noviembre y 13 de diciembre de 2012 y 11 de septiembre de 2014).

4. No obstante, y en relación con el requisito subjetivo, debe recordarse, sucintamente, que es doctrina reiterada de esta Dirección General que el concepto de autopromotor individual no debe ser objeto de interpretaciones rigoristas o restrictivas, sino que ha de interpretarse de forma amplia.

Así lo expresan, entre otras, las Resoluciones de 9 de julio de 2003 y 5 de abril de 2005, que admiten comprender en tal concepto legal tanto a las personas físicas como a las personas jurídicas, dado que en última instancia éstas son una sola entidad, esto es, son individuales siguiendo un criterio numérico.

En esta línea interpretativa la Resolución-Circular de 3 de diciembre de 2003 incluyó dentro de tal concepto a la denominada «comunidad valenciana» para la construcción de edificios; si bien únicamente cuando las circunstancias arquitectónicas de la promoción de viviendas así lo permitan, y respecto de cada uno de los promotores que se asocien en cuanto a su propia vivienda unifamiliar para cuya construcción se han constituido en comunidad.

En suma, el concepto de autopromotor individual ha de interpretarse en contraposición al promotor colectivo que contempla la propia ley. Por ello, la Resolución de este mismo Centro Directivo de 16 de mayo de 2014 llegó a la conclusión de que el hecho de que una única vivienda familiar pertenezca en copropiedad a varias personas distintas no impide que puedan ser considerados como autopromotores individuales a estos efectos atendiendo a la finalidad de la norma.

En el supuesto de hecho a que se refiere este recurso, resulta aplicable esta interpretación amplia del concepto de autopromotor para uso propio.

La naturaleza *sui generis* de la comunidad hereditaria, en la que no existen cuotas sobre bienes concretos, permite que se le trate en cierta manera como si de un único individuo y autopromotor se tratase, pudiendo resultarle de aplicación la excepción a la exigencia de seguro decenal que prevé la ley si los cotitulares manifiestan que la vivienda declarada se va a destinar a uso propio, como se hace en este caso.

5. Por otro lado, en el presente supuesto concurre asimismo el criterio objetivo de la exoneración de la obligación de constitución del seguro decenal, dado que se trata de una declaración de una única vivienda unifamiliar, pues la obra que se declara incluye una nueva vivienda y la ampliación de otra ya declarada e inscrita.

De acuerdo con ello, el segundo defecto también debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 15 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.