

copia de la calificación efectuada. De conformidad con los artículos 19bis y 275bis de la Ley Hipotecaria, se podrá instar en el plazo de quince días a contar desde la recepción de esta nota, la calificación del título por el Registrador sustituto que corresponda, según el cuadro de sustituciones establecido al efecto, este cuadro será facilitado por este Registro en el caso de solicitar dicha calificación.

III

Don José Manuel Jiménez del Valle, como administrador único de la mercantil Delval Internacional, S.A, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: I. Que el Registrador de la propiedad, incurre en una doble responsabilidad, al interpretar erróneamente los asientos registrales, por un lado y lo que es más grave, al alterar el contenido, no de una, sino incluso de dos anteriores calificaciones en perjuicio de los intereses del solicitante, que se ve de esta manera desamparado ante la eterna posibilidad de que, subsanados los defectos advertidos por el Registrador en sus sucesivas calificaciones, el Registrador vaya detectando nuevos errores que hagan interminable la subsanación de los mismos: Si a ello añadimos que el Registrador basa su calificación en elementos de hecho no registrados y de los que parece tener un conocimiento extrarregistral y, desde luego, discutible, la responsabilidad en que puede haber incurrido el mismo se hace patente. Que tal y como con reiteración, ha venido señalando este Centro Directivo en resoluciones como la de tres de febrero de mil ochocientos sesenta y siete y veinticuatro de diciembre mil ochocientos noventa y dos, «El Registrador, cuando deniegue la inscripción, de un título lo verificará por todos sus defectos insubsanables que contenga, expresando además, los subsanables que encuentre». En un caso similar, la Dirección General de los Registros y del Notariado, señaló que el Registrador se había extralimitado al hacer uso de la facultad que concede el artículo 127 del Reglamento Hipotecario, pues no solamente no ha reunido en una sola nota todos los defectos de qué a su juicio adolecía la escritura, con lo que hubiera cumplido lo ordenado por Resolución de tres de Febrero de mil ochocientos sesenta y siete, sino que ha calificado por tres veces el documento, entorpeciendo el recurso gubernativo, causando a los interesados notorios perjuicios y desconociendo la autoridad de sus superiores (...) y dentro de al cual a su vez parece estar inscrita la finca 6.132, con lo cual se podría incurrir en una triple inmatriculación. Que tal posibilidad no es real, por cuanto consta en los libros y asientos registrales, no existiendo, con la finca 4.160 de la Oliva, semejanza, ni en cuanto a la cabida, ni en cuanto a los linderos, siendo especialmente significativo el que el Registrador haya aludido a linderos que no figuran inscritos en el Registro. Tampoco coinciden linderos, ni cabida con la finca 6.132, que procede por segregación de la 2.527 y esta a su vez de la 951 de la Oliva. La 2.527 y la 6.132 pasan a ser colindantes entre sí, por lo que no resultan factibles dudas sobre la identidad de las fincas. III. Que la única coincidencia entre los linderos sur y naciente ha de ser achacada a los sucesivos cambios que en la nomenclatura de las calles ha llevado a cabo el Ayuntamiento. Por todo ello, solicita que se estime el recurso, se revoque la calificación y se ordene la inscripción a favor del recurrente.

IV

El Registrador de Puerto del Rosario: elevó el expediente a este Centro Directivo y en su informe señaló que en ningún momento ha hecho sucesivas calificaciones, detectando nuevos errores en la escritura, sino que la primera calificación realizada con fecha veintitrés de marzo de dos mil cuatro, ya se puso que existían dudas fundadas sobre la identidad de la finca que se pretende segregar, con la finca 4.160, y la nota de fecha uno de abril de dos mil cuatro, no es una nueva nota sino la misma ampliada, dado que como consta en su encabezamiento, el documento todavía se encontraba en el Registro. Y que, posteriormente cuando el documento se presenta por segunda vez, con fecha nueve de Agosto de dos mil cuatro, no se añade ningún nuevo defecto, sino que se entiende subsanado el segundo defecto y se reitera el primero, sin añadir, absolutamente nada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis, 258.5 de la Ley Hipotecaria; artículos 127, 300 y 306 de su Reglamento; y Resoluciones de 2 de julio de 1.980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 28 de diciembre de 2004.

1. Es incontestable que la calificación que en su día fue objeto del título con ocasión de la presentación de otra copia del mismo no se ajustó a la exigencia legal de integridad o globalidad que le imponía el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria y 127 de su Reglamento. Dado que la situación registral que ha dado lugar al alumbamiento de un nuevo defecto no señalado en su día ya existía cuando aquella primera calificación tuvo lugar, fue entonces cuando debió ponerse de manifiesto, sin que las razones que el

Registrador alega en su informe sobre el por qué de su apreciación posterior disculpen tal actuación.

Ahora bien, nunca una exigencia formal como es la de una calificación íntegra podrá prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica sobradamente la posibilidad, que igualmente debería entenderse como obligación, de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente. Se recoge así en el antes citado artículo reglamentario, ciertamente a riesgo de la posible corrección disciplinaria a que el mismo hace referencia cuando procediera, del mismo modo que habilita para que los interesados pueden ejercitar las acciones que estimen oportunas en razón a los daños y perjuicios que hayan podido haber sufrido con tal proceder.

2. En cuanto a la cuestión de fondo planteada resulta ser, por su propia naturaleza, más de hecho que jurídica, pues se trata, en definitiva de desvanecer la duda sobre si la finca cuya inscripción como nueva se pretende a través de la segregación de parte de una mayor coincide o no con otra ya inscrita, circunstancia que determinaría su rechazo en cuanto daría lugar a una doble inmatriculación de la misma superficie de terreno. El despejar tales dudas precisa de unas comprobaciones y, en su caso, audiencia a los posibles afectados que no pueden desarrollarse en el marco del recurso gubernativo.

Es por ello que la solución a tal cuestión tiene su propio y específico cauce a través del procedimiento previsto en el artículo 306 del Reglamento Hipotecario, al que, en su caso, habrá de acudir el recurrente como tiene declarado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 2 de julio de 1980, 10 de febrero de 1992, 7 de marzo de 1994, 8 de mayo de 1998, 24 de abril y 7 de noviembre de 2000, 11 de febrero y 28 de diciembre de 2004. Y si bien tal doctrina se ha elaborado principalmente a propósito de solicitudes de inmatriculación de fincas y la norma reglamentaria que se ha citado está ubicada entre las destinadas a regular tal materia, no cabe desconocer que el problema es el mismo en cualquier caso de pretensión de creación de una nueva finca registral, y lógicamente, igual debe ser la solución en materia de segregación. Y es que aunque son diferenciables los supuestos de inmatriculación y primera inscripción o apertura de folio registral, en muchos aspectos, y este es uno de ellos, se asemejan; de ahí que el artículo 300 del mismo Reglamento al remitirse al 306 lo hace con referencia a las dudas de identidad que plantee la finca descrita en el título presentado a inscripción, sin distinción alguna.

3. No estaría de más, por último, señalar la conveniencia de que en casos como el planteado, a la hora de advertir de los recursos que caben contra la calificación registral, tal como exige el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, se hiciera una especial referencia a que la peculiaridad del problema planteado tiene su específico cauce de solución a través del señalado procedimiento del artículo 306 del Reglamento Hipotecario, algo que en este caso tan solo lo ha sido de forma indirecta como consecuencia de la trascripción del contenido de dicha norma en la nota de calificación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación.

Contra la presente resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda al Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radique el Registro 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, 2 de Abril de 2005.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1.

8345

RESOLUCIÓN de 4 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Martín García y don José Manuel Martín Lara, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, hoy de Morón de la Frontera, y accidental n.º 10 de Sevilla, a inscribir una escritura de disolución de comunidad.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Martín García y don José Manuel Martín Lara, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valverde del Camino, hoy de Morón de la Frontera, y accidental Número Diez de Sevilla, doña Reyes Muñoz Grijalvo, a inscribir una escritura de disolución de comunidad.

Hechos

I

El 13 de enero de 2004, mediante escritura autorizada por el Notario de Sevilla, don José Luis Ferrero Hormigo, don José Martín García y don José Manuel Martín Lara otorgaron escritura de disolución de la comunidad que ostentaban ambos en nuda propiedad sobre un piso sito en Sevilla, adjudicando la nuda propiedad de toda la finca a don José Manuel Martín Lara.

II

El 10 de mayo de 2004, mediante escritura autorizada por el mismo Notario, don José Martín García y don José Manuel Martín Lara otorgaron escritura de aclaración de la anterior, en la que don José Martín García hacía constar que le correspondía con anterioridad a la disolución de comunidad, el usufructo de la totalidad de la finca, el cual le seguía correspondiendo tras la disolución y en tal concepto manifestaba expresamente su conformidad a la disolución de comunidad realizada.

III

Presentadas copias de las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad número Diez de Sevilla, fue suspendida la inscripción por la señora Registradora mediante nota de calificación de fecha 13 de septiembre de 2004, en la cual, tras exponer los hechos y recalcar que no existe situación de comunidad en cuanto a la nuda propiedad sino que el único que tiene una participación en nuda propiedad es el señor Martín Lara, ostentando el señor Martín García el usufructo vitalicio de parte de la finca y el pleno dominio de otras participaciones, se recogían los correspondientes Fundamentos de Derecho, en los cuales, tras plasmar el artículo 18.1 de la Ley Hipotecaria hacía constar: «No existe una situación de comunidad sobre la nuda propiedad de la finca, que permita liquidar únicamente dicho derecho (artículo 392, párrafo 1.º del Código Civil); sin embargo, sí existe una situación de comunidad sobre la totalidad de la finca, de manera que si lo que se pretende es disolver o modificar dicha comunidad, es preciso que queden perfectamente determinados qué derechos y en qué proporciones corresponderán a cada uno de los comuneros (principio de especialidad y artículo 21 de la Ley Hipotecaria)».

IV

Don José Martín García y don José Manuel Martín Lara interpusieron recurso gubernativo, presentado el día 24 de noviembre de 2004, alegando: que eran dueños de la referida finca en cuanto a 7,3625 % en nuda propiedad don José Manuel Martín Lara de cuyo porcentaje correspondía el usufructo vitalicio a don José Martín García y en cuanto al restante 92,6375 % correspondía en pleno dominio a don José Martín García; que don José Manuel Martín Lara y don José Martín García eran propietarios, pero el primero tenía su participación gravada con usufructo y el segundo no y por vía de reserva surge el derecho de usufructo de don José Martín García en cuanto a la participación del 92,6375 %; que al pasar don José Manuel Martín Lara a ostentar íntegra la nuda propiedad, es evidente que don José Martín García pasa a ser usufructuario por vía de reserva de ese porcentaje del 92,6375 % que añadido al 7,3625 % que ya tenía con anterioridad lo convierte por vía de reserva y simultáneamente con la disolución de comunidad en usufructuario vitalicio de la totalidad del bien; que si en vez de disolver el condominio don José Martín García hubiese vendido o donado la nuda propiedad de un 92,6375 % a don José Manuel Martín Lara sería válida la operación con el mismo resultado práctico pero con un mayor coste; que sobre la finca existe una comunidad pero sólo en cuanto a la nuda propiedad pues el derecho de disfrute sobre la finca corresponde en su totalidad a don José Manuel Martín Lara; que se ha cumplido el principio de especialidad ya que se ha atribuido la nuda propiedad en su totalidad a don José Manuel Martín Lara y la totalidad del usufructo pertenece a don José Martín García, según se aclara por ambos otorgantes en la escritura de 10 de mayo de 2004.

V

La Registradora de la Propiedad emitió su informe con fecha 30 de noviembre de 2004.

VI

El Notario autorizante de las escrituras calificadas informó con fecha 3 de diciembre de 2004, haciendo constar: que existía una comunidad de derechos sobre la finca que se califica como comunidad de la nuda propiedad, comunidad ordinaria regida por los artículos 392 y siguientes del Código Civil que no altera el que uno de los condóminos tenga afectada su titularidad dominical por la existencia de un usufructo que precisamente

detenta el otro condeño, y que si existe una situación de comunidad de derechos ¿por qué no pueden disolverla voluntariamente quedando un sólo con el carácter de tal nudo propietario en base a los artículos 404, 406 y 1.062 del Código Civil?; que el comunero que tenía el pleno dominio podía haber vendido o dispuesto por cualquier otro título válido en derecho, de la nuda propiedad de su cuota a un tercero reservándose el usufructo, luego puede convenir con el otro comunero la asignación a éste, conforme a los artículos antes citados, de la totalidad de la nuda propiedad, reservándose el usufructo, de la misma forma que podían ambos comuneros haber pactado la operación inversa atribuyendo la totalidad del dominio al otro; que de la lectura del Código Civil (artículos 472 y siguientes) resulta claro que dicho cuerpo legal considera al nudo propietario como dueño o titular de la potestad dominical, pudiendo realizar todos los actos dispositivos propios del dominio, siempre, claro está, que deje a salvo el derecho de uso y disfrute del usufructuario y siendo así, ¿por qué no va a poder disolver la comunidad con el otro propietario?

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 392, 400, 404, 405, 406, 1.062 y 1.255 del Código Civil, y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 1968 y de 2 de enero de 2004.

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de una disolución de comunidad de bienes sobre un piso, otorgada por los dos titulares en proindiviso de la nuda propiedad, adjudicando la totalidad de esa nuda propiedad a uno de ellos, quedando el usufructo vitalicio en la titularidad del otorgante que lo era con anterioridad a la disolución. La Registradora suspende la inscripción por entender que no existe comunidad en la nuda propiedad ya que uno de los otorgantes es titular de un porcentaje proindiviso en nuda propiedad y el otro otorgante es titular del porcentaje proindiviso en usufructo vitalicio correlativo a tal porcentaje en nuda propiedad, y además de un porcentaje proindiviso en pleno dominio.

2. Como cuestión formal previa, esta Dirección General debe recordar que el informe de la Sra. Registradora no es el momento procedimental idóneo para incluir nuevos argumentos o para ampliar los ya expuestos en defensa de su nota de calificación. La aplicación de un mero principio de seguridad jurídica obliga a que el funcionario calificador exponga en su nota de calificación la totalidad de los Fundamentos de Derecho que, a su juicio, impiden la práctica del asiento solicitado.

Dicha integridad en la exposición de los argumentos sobre los que el Registrador asienta su calificación es requisito *sine qua non* para que el interesado o legitimado en el recurso (artículo 325 de la Ley Hipotecaria) pueda conocer en su totalidad los razonamientos del Registrador, permitiéndole de ese modo reaccionar frente a la decisión de éste.

Por ello, entre otras, en las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero y 17 de noviembre de 2003, 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. 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 consecuencia, el informe del Registrador no tiene ni debe tener por contenido defender la nota de calificación a la vista del recurso presentado, exponiendo nuevos argumentos, pues con tal forma de actuar se está privando al recurrente del conocimiento íntegro de las razones por las que el funcionario calificador decidió no practicar el asiento solicitado. En suma, 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 es en la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria). La conclusión de cuanto antecede es que no puede tenerse en cuenta las alegaciones de la Sra. Registradora contenidas en su informe, en cuanto exceden del ámbito material propio de éste a tenor de la normativa.

3. Entrando ya en el fondo del asunto, debemos determinar, en primer lugar, si existe comunidad de bienes sobre la nuda propiedad aunque uno de los condóminos sea titular no sólo de la nuda propiedad sino del pleno dominio de su participación. La respuesta debe ser positiva ya que el titular del pleno dominio tiene todas las facultades del derecho de propiedad, tanto las que corresponderían al nudo propietario como al usufructuario, sin que por integrar el pleno dominio sea necesario diferenciarlas, hasta el momento en que se realiza un negocio jurídico bien sobre el usufructo bien sobre la propiedad nuda, momento en que ya se distinguen conceptualmente usufructo y nuda propiedad por ser tal distinción imprescindible para conseguir el fin perseguido por el negocio.

Admitida la comunidad sobre la nuda propiedad de un bien, es consecuencia necesaria la posibilidad de que los condeños disuelvan dicha

comunidad adjudicando la nuda propiedad de la totalidad a uno de ellos: si el titular del pleno dominio puede vender, donar o incluso hipotecar (cfr. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de mayo de 1968) bien el usufructo, bien la nuda propiedad, todos ellos actos de carácter dispositivo, puede igualmente extinguir el condominio que afecta a la nuda propiedad del bien (o al usufructo), máxime cuando este Centro Directivo ha señalado (cfr. Resolución de 2 de enero de 2004) que la extinción de una comunidad que recae sobre un bien indivisible, adjudicándolo a un condueño e indemnizando a los demás no tiene eficacia dispositiva sino particional.

Además, dicha extinción de comunidad sobre la nuda propiedad puede realizarse exclusivamente por los titulares de ésta, sin necesidad de consentimiento o intervención del usufructuario, como lo demuestra que: a) el nudo propietario es el titular dominical que puede pedir la división de la cosa común sin necesidad de concurrencia del usufructuario, siempre que la división no perjudique el derecho de éste (cfr. artículo 405 del Código Civil); y b) que el Tribunal Supremo no reconoce legitimación en el retracto de comuneros al usufructuario, en caso de venta de la nuda propiedad por no considerarlo condueño (cfr. Sentencia de 5 de junio de 1929).

4. Por tanto, la solución debe ser favorable a la inscripción de la escritura de disolución de la comunidad en nuda propiedad, por las razones expuestas, reforzadas por el hecho de que el principio de autonomía de la voluntad debe prevalecer siempre, a salvo las limitaciones que el artículo 1255 del Código Civil determina, y en este supuesto se presta el consentimiento por todos los interesados en el bien (incluso el consentimiento, innecesario como hemos visto, del usufructuario) a un negocio jurídico válido tanto desde el punto de vista material como formal.

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

Sr. Registrador de la Propiedad de Sevilla número 10.

8346

RESOLUCIÓN de 5 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Cano Calvo, Notario de Valladolid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Cano Calvo, Notario de Valladolid, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Olmedo, Don Francisco Javier Serrano Fernández, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Valladolid, Don José María Cano Calvo, el día cinco de octubre de dos mil cuatro, bajo el número 996 de su protocolo, los comparecientes otorgan escritura de declaración de obra nueva, consistente en una vivienda unifamiliar. Se acompaña licencia de obras, compareciendo al acto de otorgamiento de la escritura el Arquitecto, Director de la obra, quien manifiesta que la misma ha sido concluida conforme al proyecto para el que fue concedida la licencia.

II

Con fecha de 18 de Noviembre de 2004, fue extendida la siguiente nota de calificación: «Calificada la precedente escritura de declaración de obra nueva; tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende su inscripción por el siguiente defecto subsanable: No acreditar fehacientemente la constitución de las garantías del seguro decenal. Sin embargo, a la vista de la modificación llevada a cabo por la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, artículo 105, de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, podrá optarse para subsanar este defecto por una de estas dos posibilidades: 1, O bien acreditar fehacientemente la constitución del seguro decenal, en los términos que determinan los arts 19.1 y 20 de la

Ley 2, O bien declarar que los cónyuges Don Julio César Monje Portillo y doña Susana Lago Salcedo son autopromotores individuales de la vivienda para uso propio. En este segundo supuesto, se inscribirá la obra nueva terminada, pero haciendo constar la limitación legal de la disposición adicional segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación».

III

Don José María Cano Calvo, Notario de Valladolid, interpone recurso gubernativo frente a la nota de calificación alegando los siguientes argumentos:

1. El Registrador incumple de manera manifiesta el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, relativo a las notificaciones, ya que estas se han hecho telemáticamente, sin que el Notario se lo haya manifestado. Las notificaciones deben practicarse en su despacho, sede o dependencia.

2. El Registrador exige o que se le acredite fehacientemente el seguro decenal o que los cónyuges manifiesten en la escritura que son autopromotores individuales de la vivienda para uso propio. La Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, no impone la obligación de declarar en la escritura que se es autopromotor y es para uso propio, obligación que pretende el Registrador.

El Registrador no ha puesto en duda ni que sean autopromotores, ni que sea vivienda unifamiliar única, ni que sea para uso propio, ya que todo esto se deduce de la propia escritura. Lo que pretende el Registrador es que los otorgantes declaren en la escritura que son autopromotores para uso propio, algo que no exige la Ley, extralimitándose en su función calificadora, ya que su calificación tiene que limitarse a lo que resulte de las escrituras y los asientos del Registro, contraviniendo el art.18 de la Ley Hipotecaria.

IV

Con fecha de 10 de Diciembre de 2004, Don Francisco Javier Serrano Fernández, Registrador de la Propiedad de Olmedo, emitió informe y remitió a esta Dirección General de los Registros y del Notariado toda la documentación relativa al presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 208 de la Ley Hipotecaria; 19.1 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre de Ordenación de la Edificación; la disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, en su redacción dada por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social; así como la Resolución-Circular de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de Diciembre de 2003, sobre la interpretación que deba darse a las modificaciones introducidas en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, de Ordenación de la Edificación, por el artículo 105 de la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de Febrero y 9 de Julio de 2003; y 28 de Octubre de 2004.

I. En el presente recurso se debate la negativa a inscribir una escritura de declaración de obra acabada, dado que no se acredita la constitución de las garantías exigidas por la Ley de Ordenación de la Edificación o, su innecesidad por tratarse del supuesto contemplado en la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, esto es, de autopromotor individual de una única vivienda unifamiliar que se destina a uso propio. Frente a la calificación del Registrador que exige la constancia y manifestación expresa de los comparecientes que permita sostener la aplicación de la mencionada Disposición Adicional, entiende el recurrente que tal manifestación es innecesaria ya que los presupuestos para la aplicación de la dicha Disposición, es decir, el hecho de que se trate de autopromotor individual de vivienda unifamiliar que se destina a uso propio, se desprende o deduce de la propia escritura, sin necesidad de ninguna otra manifestación por parte de los titulares.

II. Conforme establece la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de Noviembre, en su redacción dada por el art.105 de la Ley 53/2002, de 30 de Diciembre, el seguro decenal «no será exigible en el supuesto de 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 art.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