

Resolución-Circular de 3 de Diciembre de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, 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 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social.

Consultada en reiteradas ocasiones la opinión de la Dirección General de los Registros y del Notariado en torno a la forma de interpretar la exigencia del seguro decenal del artículo 19 Ley de Ordenación de la Edificación, los supuestos a que éste deba extenderse, qué autopromotores quedan libres de su constitución, y otra serie de cuestiones relativas a la materia; es conveniente al efecto dictar una Resolución Circular que, sin perjuicio de la calificación registral, recoja en un texto único los criterios que esta Dirección General viene sosteniendo al respecto. 1.-Este Centro Directivo ya ha tenido, la oportunidad de pronunciarse sobre la interpretación que deba darse a determinados preceptos de la Ley 38/1999 de Ordenación de la Edificación, y en el mismo sentido debe hacerlo ahora, teniendo en cuenta la finalidad perseguida por la ley y solventando los problemas más frecuentes que plantea su aplicación. 2.-En cuanto al ***momento en que sea exigible la constitución del seguro***, y de acuerdo con doctrina reiterada de este Centro Directivo (entre otras, Resolución de 20 de marzo de 2000), los Notarios y Registradores de la Propiedad tan sólo exigirán la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación al autorizar o inscribir, respectivamente, las escrituras de **deciaraclaración de obra nueva terminada o las actas de finalización de obras**.

No se exigirá por tanto la prestación de la garantía en las escrituras de declaración de obra nueva en construcción, lo cual es coherente por otro lado con la inexistencia de bien asegurable de daños mientras no existe edificación. Si bien sí deberá **hacerse constar al pie del título el carácter obligatorio de la constatación registra! de la finalización de la obra**, momento en el que procederá la exigencia de tales garantías; siendo obligación del Registrador de la Propiedad por tanto, al inscribir la obra nueva en construcción, la de advertir sobre la futura exigencia de la prestación del seguro en la inscripción de la declaración de terminación de obra, sin que se pueda prejuzgar al inscribir la obra nueva en construcción si va a haber o no dispensa de la prestación de las garantías, ya que **los requisitos de la Disposición Adicional Segunda tienen que concurrir en el momento de la terminación de la obra y no antes**, por mucho que en algunas escrituras a efectos de la exención fundada en la autopromoción, ya se anticipe que se cumplen todos los requisitos previstos en la ley. Por otro lado, si se celebraren compraventas, hipotecas, u otros **negocios jurídicos sobre inmuebles en construcción**, Notarios y Registradores de la Propiedad **advertirán expresamente y harán constar** al pie del título, respectivamente, la circunstancia de ***no constar registralmente la finalización de obra ni la prestación de las garantías legalmente exigidas*** a los efectos de los artículos 19 y 20 y la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. 3.-Por lo que se refiere a los **edificios a que deba hacerse extensiva la garantía**, quedan claramente excluidos aquellos que estén fuera del ámbito de aplicación de la Ley de Ordenación de la Edificación, puesto que según el artículo 20.1 de la citada ley "no se autorizarán ni se inscribirán en el Registro de la Propiedad escrituras públicas de declaración de obra nueva de edificaciones a las que sea de

aplicación esta ley, sin que se acredite y testimonie la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 19". En cualquier caso, el problema que ha planteado mayores divergencias interpretativas ha sido el relativo a la extensión que deba darse a la expresión "**edificios cuyo destino principal sea la vivienda**" que utiliza la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación, cuestión ya abordada por la Resolución de 24 de Mayo de 2001, y cuyos criterios básicos son: a) En los edificios de **viviendas de alquiler**; es exigible el seguro decenal en todo caso, al tratarse de edificios destinados a vivienda. b.) En las residencias de estudiantes, de la tercera edad, y otras **de carácter residencial**, supuesto que plantea mayor dificultad; se entiende que aun cuando tienen una vocación de permanencia de las personas en dichas residencias, a diferencia de otras que puedan tener un carácter más transitorio (como por ejemplo, residencias sanitarias o alojamientos hoteleros), lo cierto es que no tienen el carácter de vivienda, a pesar de estar destinadas a un "uso residencial" (*cfr.* art. 2 de la Ley), por lo que no puede exigirse dicho seguro; siguiendo así el criterio mantenido por este Centro Directivo en Resolución de 8 de Febrero de 2003 en relación a una residencia geriátrica, donde ya se puso de manifiesto la dificultad de distinguir los conceptos de vivienda y residencia que plantea en este punto la ley c.) En los edificios en régimen de **aprovechamiento por turnos** de bienes inmuebles; es exigible el seguro, porque aunque en ellos no puede constituirse un domicilio habitual, sí tienen la consideración de vivienda, ya sea ésta la segunda o la tercera, y vaya a ser ocupada por una o varias familias. Además, si bien no puede emplearse el término propiedad, el aprovechamiento por turnos de bienes inmuebles se configura como un auténtico derecho real que debe hacerse constar en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad (*cfr.* Ley 42/1998, de 15 de diciembre, sobre Derechos de aprovechamiento por turno de bienes inmuebles de uso turístico y normas tributarias). d.) En cuanto a edificios mixtos (oficinas-viviendas); si el **destino principal del edificio es el de vivienda** no cabe duda de la obligatoriedad del seguro, incluso en aquellos supuestos en que el número de oficinas (a las que pueden equipararse las plazas de garaje, trasteros y locales comerciales) sea superior al de viviendas.

Dada la existencia de un régimen de propiedad horizontal, en el que la viviendas se configuran como elementos independientes con una cuota propia, será exigible la constitución del seguro, **por lo menos en cuanto a esas viviendas**, ya que la finalidad de la Ley (*cfr.* art. 3 del Código Civil en materia de interpretación) es configurar garantías para proteger al usuario y sus intereses. Aun cuando pudiera considerarse injustificada o excesiva la exigencia del seguro sobre la totalidad de un inmueble cuando tan sólo un número minoritario de sus dependencias se destinen a la necesidad de vivienda; entiende este Centro Directivo ser ésta la opinión más acorde con la finalidad perseguida por el precepto relativo a la constitución del seguro. Pudiendo acudir además, como argumento ad maiorem, a la referencia que contiene la ley a las diferentes unidades registrales que constituyen cada uno de los elementos del inmueble, que son objeto de inscripción separada dando lugar a la apertura de folio independiente; por lo que parece lógico que cada uno de ellos cuente con su propio seguro en cuanto atiendan a la finalidad de "uso residencial". 4.-En cuanto a los supuestos en que se proceda no ya a la construcción de un nuevo edificio, sino a la **rehabilitación de edificios** construidos; conviene tener presente que el nuevo párrafo tercero del apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999 dispone que: "Tampoco será exigible la citada garantía en los supuestos de rehabilitación de edificios destinados principalmente a viviendas para cuyos proyectos de nueva construcción se solicitaron las correspondientes licencias de edificación con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley". Para abordar el tema es preciso partir de la situación existente hasta esta

reforma de la Ley de 53/2002 de 30 de diciembre. -La Disposición Transitoria Primera de la Ley de Ordenación de la Edificación establece que "lo dispuesto en esta Ley (...) será de aplicación a las (...) obras en los edificios existentes, para cuyos proyectos se solicite la correspondiente licencia de edificación, a partir de su entrada en vigor". Por tanto, en la actualidad ya estaban excluidas de la necesidad de constituir el seguro decenal las actuaciones de rehabilitación de edificios destinados principalmente a vivienda para cuyo proyecto de rehabilitación se hubiere solicitado la licencia antes del 6 de Mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la Ley 38/99, y que por alterar la configuración arquitectónica del edificio estuvieren sujetas a dicha Ley, entendiendo por alteración de la configuración arquitectónica la actuación que tenga el carácter de intervención total o la parcial que produzca una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tenga por objeto cambiar los usos característicos del edificio [art. 2º.2.b) Ley de Ordenación de la Edificación]. Y no sólo las obras de rehabilitación de edificios ya existentes cuyo destino principal sea el de vivienda, sino también las actuaciones de reforma, modificación o ampliación, supuestos todos ellos englobados bajo el citado apartado 2.b) del artículo 2 de la Ley de Ordenación de la Edificación. -Y en cuanto se refiere a la reforma llevada a cabo por la Ley de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social de 2002, el legislador ha impuesto dos requisitos para que pueda aplicarse la exención del seguro decenal. a) En primer lugar, se exige que se trate de un supuesto de **rehabilitación de edificio** que implique una intervención total o parcial en los términos que resultan del referido artículo 2.2.b) de la Ley 38/99. El término concretamente elegido por el legislador, "rehabilitación", confrontándolo con los supuestos de obras en los edificios ya existentes enumerados en el artículo 2.2.b) de la ley, obligaría a entender que sólo en los casos de rehabilitación *Astricto sensu* puede aplicarse la exoneración del seguro decenal, excluyendo las hipótesis de las obras de reforma, modificación o ampliación de edificios ya existentes. Avalarían esta idea la regla "*inclusio unius, exclusio alterius*" y que la norma que examinamos es de naturaleza excepcional, al derogar el régimen normal del seguro decenal para el caso particular que recoge, lo que conduce a una interpretación, no restrictiva, pero sí estricta. Se impone por tanto el estudio de qué se entiende por obra de rehabilitación de un edificio, en contraste con las de reforma, ampliación o modificación. Y en este sentido, el artículo 1º.1 del Real Decreto 2329/1983, de 28 de julio, sobre protección a la rehabilitación del patrimonio residencial y urbano, define las actuaciones de rehabilitación como "las adecuaciones constructivas o funcionales de (...) edificios cuyo destino principal sea el de vivienda", añadiendo el artículo 31 del Real Decreto 1/2002, de 11 de enero, sobre medidas de financiación de actuaciones protegidas en materia vivienda y suelo del Plan 2002-2005 como modalidades de esta actuación rehabilitadora las de remodelación de un edificio, adecuación estructural (garantizar su estabilidad, resistencia, firmeza y solidez), adecuación funcional (accesos, estanqueidad, aislamiento térmico, redes generales de servicios, etc.) o adecuación de habitabilidad (condiciones mínimas para su uso conforme a su destino, medidas de ahorro de energía o de eliminación de barreras arquitectónicas y la ampliación del espacio habitable). Son, en esencia, obras dirigidas a cumplir los requisitos básicos que a toda edificación obliga el artículo 3º.1 de la Ley de Ordenación de la edificación, relativos a funcionalidad, seguridad y habitabilidad del edificio, más la posibilidad expresamente incluida en el artículo 31 del Real Decreto sobre financiación del Plan 2002-2005 de la ampliación del espacio habitable. Por su parte, el artículo 31 de la Ley Catalana 24/1991, de 29 de noviembre, sobre regulación de la vivienda, incluye en el concepto de rehabilitación de vivienda la actuación dirigida a mejorar la funcionalidad o habitabilidad de un edificio destinado predominantemente

a un uso residencial. La amplitud del concepto legal de "rehabilitación" induce a pensar que, pese a su literalidad, también están excluidos del seguro decenal los casos en que la actuación rehabilitadora va unida a obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que se realizan simultáneamente y bajo la misma licencia urbanística de edificación (cfr. arts. 4.c) y 5 del Real Decreto 2329/1983), quedando solamente sujetas a la prestación de la garantía del seguro de daños materiales o de caución las obras de reforma, ampliación o modificación del edificio que, por no venir exigidas por su deterioro, puedan catalogarse de mejora del inmueble, es decir, las que no tengan su causa en el deber de conservación impuesto a los propietarios de los edificios (art. 16º. 1 Ley 38/99). Desde el punto de vista registral, al tratarse de una cuestión urbanística y técnica, el Registrador habrá de atenerse a la calificación que a la obra concreta dé la licencia de edificación, también necesaria para este tipo de obras en las distintas normas urbanísticas autonómicas como lo estaba en el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992, de manera que no será preciso acreditar la constitución del seguro decenal si la licencia testimoniada autoriza una rehabilitación del edificio, aunque, además, permita su reforma o modificación, total o parcial, o a la ampliación de su volumetría, y, por el contrario, debe exigirse la justificación del seguro decenal cuando la licencia de edificación se limite a autorizar una obra autónoma de reforma, ampliación o modificación del edificio, no simultánea a una rehabilitación. Los casos dudosos se podrán resolver mediante certificación del arquitecto en la que conste que el proyecto se refiere a supuestos que la Ley de Ordenación de la Edificación establece como de rehabilitación, y por medio de la licencia municipal, que debe indicar a qué tipo de obras se refiere. En relación con ello, conviene destacar que si en un edificio de nueva planta se debe conservar la fachada por imperativo del Plan General de Ordenación Urbana, no cabe por ello dejar de entender que nos hallamos ante un supuesto de obra nueva, y no de mera rehabilitación; siendo por ello exigible sin lugar a dudas la constitución del seguro decenal. b) En segundo lugar, es también exigible para la exoneración del seguro decenal respecto de los edificios en rehabilitación que la licencia para el proyecto de nueva construcción del edificio que se ha rehabilitado hubiese sido **solicitada antes de la entrada en vigor** de la Ley, término que hay que entender se refiere a la fecha de vigencia de la propia Ley 38/1999, no de la Ley 53/2002, pues su artículo 105 se limita dar una nueva redacción a la Disposición Adicional Segunda de la Ley 38/1999, no a crear una nueva norma. Es evidente que el proyecto a que alude es el de construcción de nueva planta del edificio en que se ha realizado ahora la obra de rehabilitación, distinción entre nueva construcción y rehabilitación claramente recogida en el art. 2º.2 de la Ley de Ordenación de la edificación, y no a la licencia para el proyecto de rehabilitación del edificio, porque, como ya vimos, la no sujeción de cualquier obra en edificio ya existente cuando la licencia se ha solicitado con anterioridad al 6 de Mayo de 2000 ya se declaraba en la Disposición Transitoria Primera de la Ley 38/1999. 5.-Por lo que respecta a la *exención del seguro prevista por la ley para los casos de vivienda construida por autopromotor*, conviene tener presente que la Ley de 30 de diciembre de 2002, al dar una nueva redacción a la Disposición Adicional 2a Ley 38/99 de Ordenación de la Edificación, estableció que 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 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 exoneración del seguro decenal para este supuesto ha sido recientemente tratada por esta Dirección General en Resoluciones de 11 de Febrero y de 9 de Julio de 2003. Así, la Ley exige un doble requisito, subjetivo y objetivo, pues ha de tratarse de un "autopromotor individual" y además, de una "única vivienda unifamiliar para uso propio", esto es, se refiere a quien construye una vivienda para usarla él mismo y sin tener la intención de transmitirla en un primer momento. El concepto de *autopromotor individual* no debe llevar a interpretaciones excesivamente rigoristas, de manera que cuando la ley se refiere a él, según sostuvo este Centro Directivo en Resolución de 9 de Julio de 2003, deben entenderse comprendidos en dicho concepto tanto las personas físicas como las *personas jurídicas*, dado que en última instancia éstas son una sola entidad, son "individuales" siguiendo un criterio numérico. A fin de no restringir excesivamente el ámbito de aplicación de la exención y teniendo en cuenta la finalidad perseguida por la ley al establecer la obligación de concertar estas garantías, se llega a la conclusión de la no exigibilidad del seguro a las personas jurídicas cuando se lleven a efecto declaraciones de obra nueva de viviendas unifamiliares. Ahondando en ello, el concepto de autopromotor individual debe ser interpretado de forma amplia, admitiendo la inclusión dentro del mismo de la comúnmente llamada "*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. Para ello, debe tenerse presente que en esta especie de comunidad no rigen las normas de propiedad horizontal, sino que se constituyen diversas viviendas por una pluralidad de propietarios, siendo dueños cada uno de ellos de su propia vivienda con carácter independiente; de tal manera que los vicios o defectos de que adolezca cada vivienda unifamiliar únicamente fueren imputables a sus propios elementos estructurales y no a los derivados de la estructura de los elementos comunes del total conjunto, generalmente sitios en parcela independiente. La reforma exige acreditar que se trata no sólo de vivienda, cuyo concepto se determina por el uso a que se destine (así, Res de 24 de Mayo de 2001), sino que es unifamiliar y para uso propio, a efectos de excluir la necesidad de seguro decenal al menos mientras no se transmita. Esto podrá hacerse a través de determinados requisitos administrativos, como el empadronamiento o licencia de primera ocupación; pero en la escritura de obra nueva, construida o en construcción, la exigencia del destino a uso propio, en cuanto que es un hecho futuro, podrá quedar cumplida mediante mera manifestación en tal sentido, que debe realizar quien hace la declaración de obra nueva terminada o en construcción como dueño de la construcción. Además será preciso que la licencia obtenida para la formalización e inscripción de la declaración de obra nueva no resulte contradictoria con la citada manifestación; es decir, que sea licencia municipal para vivienda unifamiliar. En este sentido, podemos destacar la posibilidad de indicar que la vivienda va a destinarse a uso propio no sólo en el momento de terminar la obra, en que esta manifestación es obligatoria si se pretende la exoneración del seguro; sino también en el momento de declarar la obra nueva en construcción, a fin de eludir este requisito en el momento de la terminación de la obra. Por lo que respecta al concepto de "Vivienda destinada a uso propio", se entiende por tal toda aquella que tienda a este uso por parte del autopromotor, siendo indiferente que se trate de primera o segunda vivienda, y aunque se trate de una residencia meramente temporal. En cuanto a la exigencia de que inicialmente no se tenga intención de transmitir la vivienda, ésta queda cubierta por medio de la obligación de acreditar si se pretendiere su enajenación antes

de diez años el destino a uso propio que se ha dado a la vivienda unifamiliar, sin que baste a estos efectos la mera declaración, pues ya no se trata de probar hechos futuros, sino de probar un hecho pasado, que como tal deberá quedar acreditado a través de cualquier medio de prueba en derecho (acta de notoriedad, certificado de empadronamiento, licencia de primera ocupación...). En concordancia con lo señalado, en los supuestos de préstamo hipotecario al autopromotor, no se considera obligatorio que el prestatario acredite el estar utilizando la vivienda para realizar la última disposición del préstamo, ya que cuando debe acreditarse aquella circunstancia es en el momento de la transmisión y no en el de la constitución de la hipoteca. Sin perjuicio de que nada impide que el banco exija al cliente acreditar que la vivienda se destina a uso propio para realizar la última disposición del préstamo, evitando ulteriores problemas de acreditación de la utilización, como cuando se pretenda vender o ejecutar forzosamente la hipoteca antes de los diez años, subrogando a un tercer adquirente en la hipoteca. En cualquier caso, dicha exigencia no sería sino una cláusula más del contrato libremente pactado por las partes no contraria a la Ley. Cabe, por último, señalar en relación con este supuesto como, dado el superior principio de responsabilidad patrimonial universal (art.1911 Código Civil); en los casos de ejecución forzosa, ordinaria o hipotecaria, no serán exigibles los requisitos de manifestación y exoneración para quedar exento de la obligación de contratar el seguro, dado que la finalidad de la Ley de Ordenación de la Edificación, entre otras, es la protección del usuario y sus intereses, y quien acude voluntariamente a un procedimiento de ejecución forzosa tiene o puede tener un conocimiento exacto de cuál es la situación registral del inmueble y, en concreto, si se han contratado o no, y en qué términos, las garantías establecidas por la Ley. Así, quien adquiere el inmueble en ejecución forzosa sin seguro decenal, está exonerando de forma tácita al transmitente de las exigencias legales de constitución de seguro. 6.-Por lo que respecta al tema relativo a la ***aplicación intertemporal de la nueva redacción de la Disposición Adicional Segunda de la Ley de Ordenación de la Edificación*** que, desde el punto de vista del procedimiento registral, debe entenderse más que retroactiva, de aplicación inmediata; el Registrador no exigirá la acreditación del seguro decenal cuando la escritura de declaración de obra nueva terminada de viviendas unifamiliares de uso propio, o de rehabilitación, o del acta de finalización de la declarada en construcción se califique a partir del 2 de enero de 2003, cualesquiera que sean las fechas de presentación o de otorgamiento; y, respecto de las ya calificadas como defectuosas por no justificar la contratación del seguro, deben considerarse subsanadas a partir de esa fecha a los efectos del párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Se ha planteado en estos casos qué ocurriría si a la entrada en vigor de esta reforma el autopromotor ya hubiere pagado parte del importe de la póliza a la compañía de seguros, puesto que en este caso existiría una relación jurídico privada nacida en un momento en que era obligatoria la constitución del seguro, por lo que la negativa del autopromotor a pagar el resto de la póliza sería de admisibilidad dudosa si nada se hubiera previsto sobre una posible resolución unilateral. En este sentido, puede admitirse la resolución unilateral del seguro mediante la aplicación de la cláusula "rebus sic stantibus"; pero en cualquier caso, es ésta una relación jurídico privada como hemos visto, que se rige por tanto por la autonomía de la voluntad, y es ajena al Registro de la Propiedad. Sin perjuicio de añadir, además, que aun cuando a tenor de la Ley 53/2002 la exigencia del seguro decenal deja de ser una obligación para los autopromotores en los términos estudiados, no por ello deja de ser una posibilidad más que aconsejable, pudiendo por tanto interesar a aquél mantener el seguro contratado a pesar de no ser el mismo actualmente exigible por la ley. De este modo, y vistos los artículos 6, 19 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre de Ordenación de la Edificación y sus

Disposiciones Adicionales Primera y Segunda, con las modificaciones a ésta introducidas por la Ley 53/2002 de 30 de diciembre; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo y 11 de septiembre de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 de febrero y 9 de julio de 2003,

SE ACUERDA lo siguiente:

1º) La exigencia del seguro decenal prevista en el artículo 19 de la Ley de Ordenación de la Edificación sólo podrá realizarse cuando se autoricen o inscriban, respectivamente, por Notarios y Registradores de la Propiedad, escrituras de declaración de **obra nueva terminada o actas de finalización de obra**. Y no cuando se trate de escrituras de declaración de obra nueva en construcción.

2º) En cuanto a los edificios a que deba hacerse extensiva la garantía, se entiende que quedan sujetos a ella **todos los edificios que cuenten con alguna dependencia destinada a vivienda**, aun cuando el número de éstas fuere minoritario en relación con la superficie total del inmueble, dada la finalidad de protección perseguida por la ley para los adquirentes de las mismas.

3º) Por lo que se refiere a la **rehabilitación de edificios**, no será necesaria la constitución de la garantía cuando se trate de obras de rehabilitación para cuyos proyectos de nueva construcción se hubiese solicitado la licencia antes del 6 de mayo de 2000, fecha de entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación.

4º) En cuanto a la exención del seguro cuando se trate de **autopromotor**, la ley ha previsto la exoneración del seguro a los autopromotores que construyan viviendas unifamiliares, siempre que la vivienda se destine a uso del mismo autopromotor, y no exista intención de enajenarla. Quedando obligado aquél si la enajenare antes del transcurso de 10 años, bien a la constitución de la garantía; bien a **acreditar que durante dichos 10 años destinó la vivienda a uso propio, si en este caso fuere exonerado** expresamente de dicha obligación por el comprador. Debiendo entenderse comprendidas en el concepto de autopromotor las **personas jurídicas**, dado que en última instancia estas son una sola entidad, son "individuales" siguiendo un criterio numérico.

5º) **Aplicación intertemporal de la redacción dada a la disposición Adicional Segunda** de la Ley de Ordenación de la Edificación por la Ley 53/2002; se entiende que es una norma de aplicación más que retroactiva inmediata, por lo que no podrá exigirse la constitución del seguro a las viviendas unifamiliares de uso propio cuando la escritura de declaración de obra nueva terminada, de rehabilitación, o el acta de finalización de la declarada en construcción sean calificadas a partir del 2 de enero de 2003, cualesquiera que sean las fechas de presentación o de autorización. Asimismo, respecto de las ya calificadas como defectuosas por no haberse aportado la debida garantía, se considerarán subsanadas a partir de la citada fecha, a los efectos del párrafo segundo del artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

La Dirección General de los Registros y del Notariado acuerda sentar los citados criterios básicos, **sin que esta Resolución Circular vincule la calificación de cada Registrador de la Propiedad**, personalísima y bajo su exclusiva responsabilidad conforme al artículo 18 Ley Hipotecaria; ni predetermine necesariamente el criterio que pueda mantener esta Dirección General en materia de recurso gubernativo atendiendo las circunstancias de cada caso. Madrid, a 3 de Diciembre de 2003.