

I. Disposiciones generales

MINISTERIO DE JUSTICIA

17045 *INSTRUCCIÓN de 11 de septiembre de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, ante la consulta formulada por la Dirección General de Seguros sobre la forma de acreditar ante Notario y Registrador la constitución de las garantías a que se refiere el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación.*

Consulta la Dirección General de Seguros la opinión de la Dirección General de los Registros y del Notariado en torno a la forma de acreditar y testimoniar la constitución y vigencia de las garantías previstas en el artículo 20.1 de la Ley de Ordenación de la Edificación. A juicio de la consultante, sólo una acreditación en la que el Notario y el Registrador verificaran el cumplimiento de unos requisitos mínimos podría garantizar la perfección, validez y eficacia del contrato de seguro exigido por el legislador para cubrir los riesgos de la edificación.

Es conveniente, en efecto, dictar, una Instrucción que fije los requisitos formales que deben exigir Notarios y Registradores de la Propiedad, a la hora de autorizar e inscribir, respectivamente, las declaraciones de obra nueva de edificios acogidos a la Ley de Ordenación de la Edificación.

Vistos los artículos 19 y 20 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, el artículo 4.1 del Real Decreto 1474/2000, de 4 de agosto, por el que se desarrolla la estructura orgánica básica del Ministerio de Justicia y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2000,

Este Centro Directivo acuerda resolver la consulta en los siguientes términos:

La acreditación ante Notarios y Registradores de la Propiedad al autorizar e inscribir, respectivamente, las escrituras de declaración de obras nuevas terminadas y actas de finalización de obras, de la constitución y la vigencia de las garantías a que se refiere el artículo 19 y 20.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se realizará mediante la presentación de la propia póliza del contrato, completada con el documento que acredite su entrada en vigor; mediante un certificado expedido por la entidad aseguradora acreditativo de la constitución y vigencia del contrato, o mediante el suplemento de entrada en vigor del seguro, en el que se particularicen las condiciones del contrato. En todo caso deberán expresarse al menos las siguientes circunstancias:

a) Relativas a la identificación y descripción suficiente de la edificación:

1. Su localización o emplazamiento, de forma expresa o por remisión al acta de recepción o al acta de finalización de obras.

2. Referencia catastral del solar o edificio en su conjunto, o manifestación expresa de que carece de ella.

3. Datos registrales si la finca estuviera inscrita.

4. Plano de situación del solar o edificio en su conjunto.

b) Relativas al seguro:

1. Calificación y modalidad de seguro, esto es, si se trata de un seguro de daños o de caución, con expresa mención de su carácter de seguro obligatorio de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y que se rige por lo dispuesto en la citada Ley y en lo no previsto en ella, en la Ley 50/1980, de 8 de octubre, de Contrato de Seguro.

2. Garantías cubiertas, que deben ser al menos las señaladas en el artículo 19 de la Ley 38/1999, sin exclusión, con expresión de la fecha en que han entrado en vigor.

3. Capital asegurado, como mínimo igual al coste final de ejecución.

4. Plazo de vigencia, que será al menos el de diez años a contar desde la fecha de recepción de la obra, con expresión de esta fecha.

5. El importe y forma de pago de la prima, expresando en su caso, el fraccionamiento estipulado y que se ha pagado la primera prima, o al menos, una fracción de la misma.

6. La franquicia convenida, con un máximo del 1 por 100 del capital asegurado por unidad registral.

7. Identificación del tomador del seguro, que será el promotor o el constructor de la edificación.

8. Expresión de que el asegurado es el promotor o constructor y los sucesivos adquirentes, con identificación de los primeros.

c) Relativas a la entidad aseguradora:

1. Identificación de la compañía o entidad aseguradora.

2. Autorización para operar en España.

3. Nombre y apellidos de quien firma la póliza, certificado o suplemento y concepto en el que interviene. La firma estará legitimada, pudiendo hacerse la legitimación en la escritura de obra nueva o acta de finalización de obras, incorporándose el documento a la matriz.

Madrid, 11 de septiembre de 2000.—La Directora general, Ana López-Monis Gallego.

Sres. Notarios y Registradores de la Propiedad.