

ASUNTO: Seguro decenal: reforma o rehabilitación.

Estimado/a asociado/a:

El BOE del pasado 23 de junio, publicó la Resolución de 30 de mayo de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Mecó a inscribir una escritura de cambio de uso de determinado edificio residencial, reforma del mismo y constitución del régimen de propiedad horizontal.

Puede acceder al texto completo a través del siguiente enlace:

<https://www.boe.es/boe/dias/2022/06/23/pdfs/BOE-A-2022-10409.pdf>

Se reproduce nota del Portal Jurídico notarios y registradores:

Resumen: La necesidad o no de contratar un seguro decenal en los casos de reforma o rehabilitación de un edificio preexistente dependerá de la entidad de la obra a realizar.

1. Si es una **rehabilitación NO** es necesario seguro decenal. Estamos en este caso si no se produce una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural del edificio. También en los casos de cambio de uso a vivienda de algún elemento aislado.
2. Si es una **reforma SÍ** es necesario el seguro decenal. Estamos en este caso si hay una variación esencial de alguno de los parámetros anteriores. También en los casos de cambio de uso a vivienda si afecta a varios elementos o a una planta entera.

Hechos: Se otorga una escritura de cambio de uso de la planta baja de un edificio, antes destinado a comercial, que ahora se destina a siete viviendas, se aumenta la superficie construida y se divide horizontalmente el edificio.

La registradora exige el seguro decenal pues considera que un cambio de uso a viviendas es equivalente a nueva construcción de las mismas.

El interesado recurre y argumenta (así como el notario autorizante en su Informe) que no se produce una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural del edificio, sin que tampoco tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio, pues ya estaba destinado a vivienda, y lo que ahora se hace es adecuar dicho uso a las necesidades derivadas de la propia reforma y de la configuración urbanística de la zona sobre la que está construido el edificio.

La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública desestima el recurso.

Doctrina: La citada Dirección General diferencia entre rehabilitación y reforma del edificio, conforme a lo dispuesto en el artículo 2,2 de la Ley de Ordenación de la Edificación.

En el primer caso no exige seguro decenal y en el segundo sí.

1. **REHABILITACIÓN** del edificio, entendida en el sentido de reforma no esencial que no altera la composición general exterior, la volumetría, la configuración estructural del edificio, y no cambia los usos característicos del edificio.
2. **REFORMA** del edificio, entendiéndose en el sentido de reforma esencial por tal los casos en los que sí se altera volumetría o la composición general exterior o la configuración estructural del edificio o se cambian los usos característicos del edificio, salvo si afecta a elementos aislados.

La acreditación de si se trata o no de una reforma no esencial, meramente parcial, compete al arquitecto director de la obra, al certificar la finalización de la misma sin que puedan tales afirmaciones –de carácter técnico, no jurídico– puedan ser desvirtuadas por otro criterio del registrador o de este Centro Directivo, salvo que se trate de casos evidentes como son la construcción de nuevas plantas.

En el presente caso concluye que estamos ante una reforma y no una mera rehabilitación, pues se amplía la superficie construida y se cambia el uso de una planta entera del edificio a vivienda.

Esperando que esta información le resulte de interés, reciba un cordial saludo.