

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9056 *Resolución de 16 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona a inscribir una ampliación de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por el notario de Madrid don Juan Manuel Lozano Carreras, contra la negativa del registrador de la propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, a inscribir una ampliación de obra nueva.

Hechos

I

En escritura de aceptación y partición de herencia al fallecimiento de don A.D.M. autorizada por el notario de Madrid don Juan Manuel Lozano Carreras, el día 4 de junio de 2019, con número 1.008 de protocolo, la viuda y la hija del causante se adjudicaron los bienes relictos y se declaró una ampliación de obra nueva terminada por antigüedad, sobre una vivienda unifamiliar, finca n.º 5015 de El Casar de Escalona. En dicha escritura se expresa que la vivienda, según el Registro, consta de una sola planta, si bien, según el Catastro y en la realidad, consta de dos plantas.

Se hace constar que, aunque en el Catastro figuran dos plantas y como año de la construcción el de 1978, por tratarse de una ampliación de obra nueva y en el Catastro figurar una sola fecha de construcción, se incorporó a la mencionada escritura un certificado de antigüedad de un arquitecto colegiado, en el que se describían las dos plantas y se certificaba la antigüedad de la construcción. En el certificado se indica que la superficie en planta baja comprobada es relativamente similar a la registral pero que en planta de semisótano, que es la planta cuya ampliación se declara, la superficie catastral es claramente superior a la comprobada. En el Catastro figuran ambas plantas con una superficie similar, y el técnico entiende que se ha computado por el Catastro en planta de semisótano el total de ocupación en planta baja, cuando en la realidad la superficie de la planta semisótano es sensiblemente inferior.

La ampliación de la obra nueva en la escritura se realiza con la descripción y la antigüedad certificadas por un arquitecto superior colegiado por el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid y por el de Castilla-La Mancha. En el certificado se indica que la planta semisótano, previsiblemente, está desde el inicio y, en todo caso, cuenta con una antigüedad superior a 20 años. La firma del arquitecto está legitimada por el notario en la escritura.

El siete de agosto de dos mil diecinueve se presentó dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Escalona. El veintiuno de agosto de dos mil diecinueve se inscribió la finca 5015 de El Casar de Escalona con la descripción que consta en el Registro, y en cuanto a la ampliación de obra nueva se suspende la calificación por no constar presentado el documento en Oficina Gestora Competente a efectos del impuesto. El siete de octubre de dos mil diecinueve se aportó documento acreditativo de la liquidación fiscal correspondiente.

El catorce de octubre de dos mil diecinueve se califica el documento en los siguientes términos:

«En cuanto a la finca inventariada bajo el número tres, registral 5015 de el casar de Escalona, se suspende la ampliación de obra por cuanto:

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE 31 de octubre, art. 28:

N.º 1, declaraciones de obra nueva en construcción, se requiere en síntesis autorización administrativa y certificación de técnico competente que necesariamente deberán coincidir con la descripción recogida en el título.

N.º 4, declaraciones de obra nueva antigua, el Registrador tiene que apreciar que no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes sin que se exista anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística, y además se le aportará documento acreditativo de la fecha de terminación de obra y de su descripción coincidente con el título, lo que podrá hacerse por:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- Certificación expedida por técnico competente.
- Acta notarial.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En el presente caso no se aporta certificación expedida por el Ayuntamiento en término totalmente coincidentes con la ampliación, y la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación no es coincidente con la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica.»

El veinticinco de octubre de dos mil diecinueve, se aclaró la anterior nota de calificación en los siguientes términos:

«La Resolución de 26 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 19 de noviembre de 2018 señala: "... es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente".»

Por otra parte, el Título VII de la Ley Hipotecaria, relativo a la rectificación de los errores en los asientos, pero que tiene identidad de razón con los errores en las calificaciones registrales, establece en los artículos 212 y 213 señala que se entiende que hay error material cuando sin intención conocida se omite alguna expresión del documento sin variar su sentido, error que puede rectificarse cuando el título se conserve en el Registro.

En el presente caso se ha cometido el error material de que se ha expresado formalmente que no hay acta notarial de terminación de obra y que no hay certificación expedida por técnico competente. Si bien del hecho de no aceptar la documentación aportada como suficiente se sigue que en la calificación se entiende que no se ha aportado esta documentación.

En cuanto a la determinación del técnico competente se explicita que hay que estar a lo dispuesto al art. 50 del Real Decreto 1093/1997:

Artículo 50. Técnico competente.

1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.
2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.

3. Cualquier otro técnico que, mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes.

4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

En cuanto a la acreditación del técnico podrá hacerse por cualquiera de los medios admitidos en derecho, sea mediante dación de fe notarial de los documentos que se le hayan presentado, sea por certificación del Ayuntamiento que concedió la licencia, sea mediante aportación de la documentación en el Registro, sea mediante certificación del Colegio profesional en la que conste o bien la firma del proyecto, o bien la dirección de la obra o la habilitación para el supuesto concreto de que se trate (sin que baste la manifestación genérica de colegiación, lo que haría innecesarios los dos supuestos anteriores relativos al arquitecto que realizó el proyecto o dirigió la obra).

En virtud de la presente diligencia queda subsanado el error material de no consignarse formalmente en la calificación la ausencia de acta notarial de fin de obra y de certificado de técnico competente.

La presente diligencia se pone en atención a la conversación mantenida con el Notario autorizante de la escritura.»

El veintiocho de octubre de dos mil diecinueve se solicitó calificación sustitutoria correspondiendo a la registradora de la propiedad de Madrideojos, doña Marisol Fernández-Aragoncillo Aglio, quien el 18 de noviembre confirmó la calificación del registrador sustituido.

El día 27 de noviembre de 2019 se autorizó por el mismo notario, don Juan Manuel Lozano Carreras, con número 2.082 de protocolo, una escritura complementaria de la anterior en cuyo otorgamiento comparece el técnico en su condición de arquitecto colegiado, quien manifiesta que le han indicado en el Colegio Oficial de Arquitectos que no es necesaria la habilitación expresa para poder certificar la antigüedad de la vivienda en cuestión, sita en la calle (...), El Casar de Escalona, siendo competente para emitir tal certificado de antigüedad por su propia pertenencia y colegiación en el reseñado Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, y también le indicaron que no era necesario visar el certificado de antigüedad. Se incorpora a esta escritura certificado de colegiación en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, certificado de su título oficial de arquitecto superior, y carnet de arquitecto colegiado. Por último, el notario legitima la firma del arquitecto que consta en el certificado de antigüedad por ser reconocida como suya en su presencia.

II

El 2 de diciembre de 2019 se volvió a aportar al Registro de la Propiedad de Escalona la referida escritura de aceptación y partición de herencia en unión de la indicada escritura complementaria autorizada por el mismo notario el 27 de noviembre de 2019 con el número 2082 de protocolo, y fue objeto calificación negativa por parte del registrador, don Rafael Burgos Velasco, quien emitió nota el 23 de diciembre de 2019 con los siguientes fundamentos de derecho:

«En cuanto a la finca inventariada bajo el número tres, registral 5015 de El Casar de Escalona, se suspende la ampliación de obra por cuanto:

De conformidad con el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, BOE 31 de octubre, art. 28:

N.º 4, declaraciones de obra nueva antigua, el Registrador tiene que apreciar que no procede adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes sin que se exista anotación preventiva de expediente de disciplina urbanística, y además se le

aportará documento acreditativo de la fecha de terminación de obra y de su descripción coincidente con el título, lo que podrá hacerse por:

- Certificación expedida por el Ayuntamiento.
- Certificación expedida por técnico competente.
- Acta notarial.
- Certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca.

En cuanto a la determinación del técnico competente ha de estarse a lo dispuesto en el art. 50 del Real Decreto 1093/1997, 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, y puede ser:

1. El que por sí solo o en unión de otros técnicos hubiere firmado el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación.
2. El que por sí solo o en unión de otros tuviere encomendada la dirección de la obra.
3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes, hay que entender que no se trata de colegiación sino de facultades suficientes para la obra nueva concreta que se declara, pues en otro caso sobrarían los números 1, 2 y 4. En este sentido Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de septiembre de 2019 "BOE" núm. 261, de 30 de octubre se remite a la Resolución de 31 de agosto de 2017 que señala respecto del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 "en el caso de los números 1, 2 y 4 no se exige visado alguno, sino únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto", de donde se sigue que en el caso del número 3 sí es precisa la aportación de visado colegial de la certificación expedida de la obra realizada.
4. El técnico municipal del Ayuntamiento competente que tenga encomendada dicha función.

En el presente caso no se acredita la terminación de la obra con la superficie indicada en la escritura por ninguno de los medios anteriores.

En el presente caso no se aporta acta notarial que acredite la fecha de terminación de obra ni tampoco certificado de técnico competente en los términos requeridos por la normativa citada ni certificación expedida por el Ayuntamiento en término totalmente coincidentes con la ampliación, y la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación no es coincidente con la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

En concreto, en la escritura complementaria autorizada por el Notario de Madrid don Juan Manuel Lozano Carreras, el veintisiete de noviembre del año dos mil diecinueve, protocolo 2082, acredita que el compareciente es arquitecto, pero no aporta certificado visado por el Colegio de Arquitectos con respecto a la obra concreta que se declara.

No es posible que cualquier arquitecto de la Unión Europea expida un certificado de fin de obra respecto de una edificación en la que no consta que haya intervenido. Esto no obstante, siempre cabe el acta notarial para solucionar la dificultad que pueda haber en la certificación del técnico competente.

Resolución: En vista de los precedentes supuestos de hecho y antecedentes de Derecho, este registrador, en su en su condición de autoridad pública legalmente competente para ello ha resuelto adoptar el acuerdo formal (Resolución de 13 de octubre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, BOE 7 de noviembre) de suspender la inscripción en tanto no se subsanen los defectos señalados.

Prórroga del asiento de presentación: Artículo 323 Ley Hipotecaria (...)
Conforme al artículo 19 bis párrafo cuarto de la Ley Hipotecaria (...).»

III

Contra la anterior calificación, el notario autorizante, don Juan Manuel Lozano Carreras, interpuso recurso el 22 de enero de 2020 mediante escrito que causó entrada en el referido Registro el 28 de febrero de 2020 en el que alega los siguientes fundamentos jurídicos:

«Rectificación de la calificación.

Aunque el recurso se dirige contra la última nota de calificación, como no puede ser de otra manera, queremos resaltar la inseguridad jurídica que produce la rectificación de la primera nota de calificación y emisión de una segunda nota en base a la conversación telefónica mantenida por el Registrador con el Notario. En esta segunda nota no se limita a rectificar un error, como sería transcribir un precepto incorrectamente redactado o no citado, sino que se añade un nuevo defecto como es el de exigir que el técnico al que se refiere el artículo 50.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, tiene que tener habilitación expresa para el supuesto concreto de que se trata, sin que baste la manifestación genérica de colegiación. Esta afirmación es extemporánea e improcedente, sin respaldo en ningún precepto legal ni en resolución de la DGRN, es una interpretación errónea del art. 50.3, y supone añadir nuevos defectos, cuando la calificación registral tiene que ser global y unitaria, lo que supone una infracción del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria. Se ha añadido un nuevo defecto en base a una conversación telefónica, sin haberse presentado de nuevo el documento, ni aportarse otros documentos no tenidos en cuenta a la hora de calificar la escritura (art. 127 del Reglamento Hipotecario).

Acreditación de la antigüedad de una construcción.

Entrando en el fondo del asunto, el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, 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, permiten el acceso al Registro de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes. Y tanto el art. 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo, como el art. 52.a) del Real Decreto 1093/1997, exigen que se acredite o que se pruebe la existencia de la obra descrita, la terminación de dicha obra en fecha determinada y su descripción coincidente con la del título, a través de cualquiera de los medios que dichos preceptos señalan.

Como tiene declarado reiteradamente la DGRN, la Ley no establece ninguna jerarquía o preferencia entre los medios de acreditación, pues caso de que así fuera habría de estar al medio considerado preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, estableciendo que se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas se refiere) que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica, en la que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios mencionados, que constituyen una lista cerrada, según la doctrina de la DGRN.

De los cuatro medios mencionados, habiendo una obra inscrita en el Registro de la Propiedad y pretender la inscripción de una ampliación, consistente en una planta de semisótano, la certificación catastral descriptiva y gráfica no determina de modo claro y definitivo la fecha de terminación de las obras de ampliación, ya que en el Catastro, aunque constan ambas plantas, figura una sola fecha de antigüedad de la construcción, año 1978 (más de 40 años), pero esto nada obsta a que pueda recurrirse a cualquiera de los otros medios, conforme a la Resolución de la DGRN de 23 de abril de 2014.

En el presente caso se ha optado porque un arquitecto colegiado certifique la antigüedad y la descripción real de la obra.

Manera de acreditar la cualificación del técnico.

Hay que empezar diciendo que el art. 50.3 no exige el visado colegial. Y que el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, dice en su exposición de motivos que "El artículo 2 establece, con carácter exclusivo y excluyente, cuáles son los trabajos profesionales concretos que tienen que obtener obligatoriamente el visado colegial, de acuerdo con los criterios de necesidad, por existir una relación de causalidad directa con la seguridad o integridad física de las personas, y proporcionalidad, que exige el artículo 13 sobre la Ley sobre Colegios Profesionales". Pues bien, el artículo 2 no enumera el certificado de antigüedad de una construcción entre los trabajos profesionales respecto de los que sea obligatorio obtener el visado colegial.

Y la Disposición Derogatoria Única del mencionado Real Decreto 1000/2010 dispone literalmente: "1. Quedan derogadas cuantas disposiciones incluidas en normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en este Real Decreto y, en particular, las que establezcan, de cualquier forma, la exigencia de un visado colegial obligatorio sobre trabajos profesionales distintos de los referidos en el artículo 2 de este real decreto.

2. Asimismo, quedan derogadas las disposiciones relativas al visado incluidas en los estatutos de corporaciones colegiales y demás normas internas colegiales, en aquello en que se opongan a lo dispuesto en este real decreto."

Además, la Dirección General de Política Económica dicta, en fecha 27 de enero de 2011, una nota informativa a raíz del contenido de las consultas que en relación al Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio ha recibido la Dirección General de Política Económica, impulsora del Proyecto de Real Decreto 1000/2010, y resuelve las principales cuestiones suscitadas sobre dicha norma. Esta nota complementa la presentación sobre visados publicada en la web del Ministerio de Economía y Hacienda con el fin de facilitar a los profesionales la comprensión y correcta aplicación de las importantes novedades introducidas en esta materia por el Real Decreto 1000/2010. Pues bien, a la pregunta de: ¿Cómo comprobar la identidad y habilitación del profesional firmante del trabajo? ¿Se puede exigir declaración responsable para acreditar la identidad y habilitación profesional en los trabajos que no estén sujetos a visado obligatorio? ¿Y certificado firmado por el Colegio Profesional?, dispone expresamente:

"Los Colegios Profesionales deberán disponer de un registro de colegiados, al que se acceda a través de la ventanilla única por vía telemática, que deberá estar permanentemente actualizado, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley de Colegios Profesionales. En dicho registro constarán el nombre y apellido de los profesionales colegiados, el número de colegiación, los títulos oficiales de los que estén en posesión, el domicilio profesional y la situación de habilitación profesional.

De acuerdo con la Ley de Colegios Profesionales, no resulta exigible un certificado firmado por el Colegio Profesional mediante el que se acredite la identidad y habilitación del profesional autor del trabajo en relación a aquellos trabajos profesionales que no estén sujetos a visado obligatorio.

Algunas Administraciones Públicas han optado por solicitar una declaración responsable del profesional mediante la que se acrediten dichos extremos. Sin embargo, no existe base jurídica para exigir un certificado al respecto del Colegio Profesional, pues esto sería una carga desproporcionada para alcanzar un objetivo que ya puede conseguirse mediante la consulta telemática del registro."

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de emisión del certificado, pero también lo es que dicho visado no viene exigido de manera imperativa y

excluyente por el art. 50.3 del Real Decreto 1093/1997, ni por el art. 2 del Real Decreto 1000/2010, sobre visado colegial obligatorio, ni por el artículo 13 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, en su redacción dada por la denominada Ley Ómnibus (Ley 25/2009, de 22 de diciembre), por lo que se puede acreditar la cualificación del técnico mediante otros medios, por ejemplo, y aun sin ser necesario, con certificación del Colegio Profesional que acredite que tiene facultades suficientes.

Y, en caso de un arquitecto, en cualquier compendio de Arquitectura Legal se pueden ver las facultades que tienen atribuidas y las normas que regulan el ejercicio de su profesión y es notorio que puede certificar la descripción y la antigüedad de una edificación acreditando su colegiación, lo que implica poseer el título de arquitecto y su cualificación profesional.

Es evidente la capacitación de un Arquitecto para dictaminar que una casa tiene una antigüedad superior a 20 años. Como es notorio que un abogado colegiado puede prestar asistencia letrada e intervenir en un divorcio notarial acreditando su condición solo con su tarjeta de colegiado o documento de colegiación. O, como dice la R. de 22 de mayo de 2007, es evidente que un Ingeniero Técnico Agrícola puede dictaminar la antigüedad de una construcción cuyo uso es de carácter agrario.

Como se dice en la página de Notarios y Registradores, en el caso de un arquitecto es innecesario pedir una certificación al colegio respectivo de que tiene facultades para certificar la descripción y antigüedad de una edificación, y se dice que se exige cuando hay dudas de sus facultades y se pone el ejemplo de un ingeniero industrial que certifica la descripción y antigüedad de una nave. En la misma página se dice que no es necesario el visado colegial por no afectar a la seguridad de las personas, recordamos que lo único que se certifica es la antigüedad de una edificación y su descripción coincidente con el título.

Los certificados de antigüedad de la vivienda no incluyen aspectos relacionados con cuestiones como la habitabilidad o seguridad de la estructura del edificio. Por ello, no se considera necesario el visado colegial del sector de la arquitectura.

Quiero resaltar que he utilizado, en las declaraciones de obras por antigüedad, no solo la certificación catastral descriptiva y gráfica, sino que he recurrido en numerosas ocasiones, cuando el Catastro no coincidía con la realidad, a la certificación de un Arquitecto colegiado, que describía la finca como se encuentra en la realidad y certificaba la antigüedad de la construcción, he legitimado la firma del Arquitecto y se han inscrito en diferentes Registros de la Propiedad sin visado colegial alguno,

Además, la resolución de fecha 4 de septiembre de 2019, que se cita en la nota, no se refiere al supuesto concreto del artículo 50.3, sino que resuelve un caso de una escritura de declaración de obra nueva terminada, donde se acompaña un certificado final de obra expedido por quien resulta ser, según certificado con firma legitimada por el notario autorizante, director de la obra y firmante del proyecto.

Sí se refiere al supuesto concreto del artículo 50.3 la resolución de 16 de diciembre de 2013, que dice "la forma de acreditación de la competencia del técnico lo es en función de si el técnico comparece en el otorgamiento de la escritura, se incorpora el certificado a la misma o se acompaña como documento complementario; de forma que en el caso de comparecencia al otorgamiento, la acreditación lo sería ante el notario autorizante; en el caso de certificación unida lo será por el visado del Colegio Profesional correspondiente, y en el de la legitimación notarial lo sería a los efectos de la autoría de la firma. De esta forma sólo la comparecencia ante notario o la legitimación de firma puesta en presencia con la acreditación de la condición de técnico competente suplen el visado del Colegio Profesional". Obsérvese que la DG no exige certificación del Colegio, sino acreditación de la condición de técnico competente. Es decir, el control de legalidad positivo que conlleva el otorgamiento notarial de una declaración de obra nueva, imponen la acreditación de la autoría –legitimación de firma– y el carácter profesional del técnico actuante. En cualquier caso el Registrador solo admite el visado colegial, en contra de la DGRN, ya que expresamente dice en su nota que "no se aporta el

certificado visado por el Colegio de Arquitectos con respecto a la obra concreta que se declara".

Pues bien, en la escritura complementaria se ha cumplido con la doctrina de esa resolución, ya que se ha legitimado la firma del arquitecto de manera presencial (autoría del certificado) y se ha acreditado ante el notario su condición de técnico competente con certificado de colegiación en el COAM, certificado de su título oficial de Arquitecto Superior, y carnet de arquitecto colegiado. Entendemos que hubiera bastado con su carnet de colegiado, pero en cualquier caso ha quedado acreditada, de manera más que suficiente, su condición de técnico competente. La nota de calificación excluye cualquier tipo de acreditación y solo admite el visado colegial, sin base ni justificación legal alguna para esta exigencia en exclusiva, y no solo eso, sino en contra de lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, por lo que entendemos que la nota no puede ser mantenida.

Descripción de la edificación sin que coincida exactamente con la certificación catastral.

También se dice que "la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación no es coincidente con la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica". Como tiene declarado en varias resoluciones la DGRN, a diferencia de la inmatriculación, la Ley no exige la coincidencia total de la descripción del título con el Catastro, entre otras, resolución de 8 de febrero de 2016, sino que se acredite la realidad de la obra, que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, y que no haya duda de la identidad de la finca según lo expresado en la escritura y el documento justificativo de aquellos extremos, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último.

A diferencia de la inmatriculación, lo que exige el art. 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y el art. 52.a) del Real Decreto 1093/1997 es que se pruebe, por cualquiera de los cuatro medios que indica, la terminación de la obra en fecha determinada, y que la descripción que se haga por cualquiera de estos cuatro medios coincida con la escritura, no con el Catastro. Basta con una lectura detenida de los mencionados artículos.

Y respecto a la terminación en fecha determinada, cumple con este requisito la certificación del técnico en la que, después del examen de la edificación, establece que tiene más de 20 años de antigüedad, pues como recuerda la Resolución de 20 de junio de 2019, aun admitiendo que pudiera ser una estimación más o menos aproximada, excede, con mucho, al plazo previsto en la legislación para la prescripción de las infracciones urbanísticas. Y que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos en la ley, entre los que no se encuentra la fecha exacta de terminación de la obra.

Afirmación final de la nota.

Respecto a la afirmación final de que "No es posible que cualquier arquitecto de la Unión Europea expida un certificado de fin de obra respecto de una edificación en la que no consta que haya intervenido".

Diremos brevemente:

– El certificado final de obra es un documento que acredita que las obras para las que se ha pedido una licencia de obra están acabadas. Este documento tiene que firmarlo el director de la obra y el director de ejecución de la obra. Habitualmente, en obras de edificación, el director de la obra es un arquitecto y el director de ejecución de obra es un arquitecto técnico. Y este documento tiene que ser visado por los colegios

profesionales correspondientes, y ello con carácter obligatorio, art. 2.b) del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto.

– En el presente caso no se trata de un arquitecto que no tenga título español, o que esté colegiado en otro país, por lo que le es de aplicación la denominada Ley Ómnibus, Ley 25/2009, de 22 de diciembre, que modifica la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales, que establece que cuando una profesión se organice por colegios territoriales, bastará la incorporación a uno solo de ellos, que será el del domicilio Único o principal, para ejercer en todo el territorio español (artículo 3.3)

– Respecto de cualquier arquitecto de la Unión Europea, como no es el caso en cuestión, citaremos solo el artículo 7 del mencionado Real Decreto 1000/2010, que contempla la libre prestación de servicios de los profesionales comunitarios y establece "1. Los profesionales establecidos en cualquier otro Estado miembro de la Unión Europea deberán visar sus trabajos profesionales, cuando presten servicios en España en régimen de libre prestación sin establecimiento, en los mismos términos que los profesionales españoles, de acuerdo con lo previsto en este real decreto" Y el número 2 de este artículo es muy expresivo "2. Cuando la realización del trabajo profesional esté sometida a visado obligatorio, bastará, a efectos de la acreditación de la identidad y habilitación del autor del trabajo que debe realizar el colegio para visar, la comunicación que el profesional haya realizado con motivo de su desplazamiento, de acuerdo con lo previsto en la normativa sobre reconocimiento de cualificaciones profesionales".

– Para concluir diremos que, en un principio, no entendíamos el porqué de esta afirmación, pues no guarda relación alguna con el caso en cuestión de la escritura, pero vemos que el Registrador confunde el certificado de fin de obra respecto de una edificación en la que no consta que haya intervenido, con el certificado de antigüedad de una edificación, que no necesita visado, que solo acredita la antigüedad de una edificación sin afectar a la seguridad o integridad lisién de las personas, y que puede ser certificada por cualquier otro técnico competente o incluso sin la intervención de un técnico en la edificación, pudiéndose acreditarse la antigüedad por medio de acta notarial con intervención de testigos no expertos o documentos que prueben esa antigüedad. Solo esta confusión explicaría el largo, y a veces penoso, camino recorrido, donde en una primera nota se exigía "habilitación para el supuesto concreto de que se trate (sin que baste la manifestación genérica de colegiación)" por no haber intervenido en la obra; y en la nota recurrida se (liga "no se aporta el certificado visado por el Colegio de Arquitectos con respecto a la obra concreta que se declara" para concluir con "No es posible que cualquier arquitecto de la Unión Europea expida un certificado de fin de obra respecto de una edificación en la que no consta que haya intervenido".»

IV

El registrador de la propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de 6 de marzo de 2020.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19 bis y 258 de la Ley Hipotecaria; 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre; 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio; 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; 45, 49, 50, 52 y 53 del Real Decreto 1093/1997, 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; 74 del Real Decreto 417/2006, de 7 de abril, por el que se desarrolla el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo; la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001; y las Resoluciones de

la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 12 de noviembre de 2001, 22 de marzo de 2003, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 4 de diciembre de 2006, 25 de agosto de 2008, 11 de marzo y 4 de diciembre de 2009, 1 de febrero y 12 de noviembre de 2012, 14 de abril y 5 de noviembre de 2013, 12 y 18 de febrero y 5 y 11 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 29 de enero, 28 de febrero, 9 de abril, 15 de mayo, 17 de julio y 1 de diciembre de 2015, 8 de febrero, 19 de abril, 28 de septiembre, 3 de octubre y 16 de diciembre de 2016, 13 de septiembre y 4 de octubre de 2017, 30 de enero, 4 de junio, 8 y 26 de octubre, 14 de noviembre de 2018, 13 de febrero, 27 de marzo, 4 de abril, 20 de junio y 4 y 16 de septiembre de 2019.

1. Se plantea en el presente expediente si debe o no practicarse la inscripción de una obra nueva declarada por la vía del artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, en la que la acreditación de la antigüedad (más de veinte años) se realiza por medio de certificación expedida por arquitecto técnico quien, además de describir en la certificación que se incorpora a la escritura la obra en que consiste la edificación, exhibe –y se testimonian por el notario en la escritura– certificado de su colegiación en el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid, su título oficial de arquitecto superior y carnet de arquitecto colegiado.

El registrador suspende la inscripción porque, a su juicio, en la escritura objeto de calificación no se acredita la terminación de la obra con la superficie indicada en la escritura por ninguno de los medios establecidos en el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, pues la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación no coincide con la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica; y se acredita que el compareciente que certifica en la escritura sobre la descripción y la antigüedad de la construcción es arquitecto, pero no aporta certificado visado por el Colegio de Arquitectos respecto de la obra concreta que se declara.

El notario recurrente alega, en síntesis, que el artículo 52, en relación con el artículo 50.3, del citado Real Decreto 1093/1997 no exige visado colegial (lo que, a su juicio, concuerda con lo dispuesto en el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio); y que, a diferencia de la inmatriculación, lo que exigen el artículo 28.4 de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana y el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997 es que se pruebe, por cualquiera de los cuatro medios que éste indica, la terminación de la obra en fecha determinada, y que la descripción que se haga por cualquiera de ellos coincida con la escritura, no con el Catastro.

2. Respecto de las alegaciones del recurrente relativas a rectificación de la calificación registral inicial, debe recordarse la doctrina de este Centro Directivo según la cual la calificación ha de ser unitaria y global (artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria), por lo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su función incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero, por otra parte, también tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (vid. Resoluciones de 12 de noviembre de 2001, 28 de diciembre de 2004, 2 de abril y 18 de noviembre de 2005, 5 de marzo de 2014, 28 de septiembre de 2016, 4 de octubre de 2017, 4 de junio y 26 de octubre de 2018 y 13 de febrero y 16 de septiembre de 2019, entre otras).

3. Respecto del al fondo del asunto del recurso, debe recordarse que el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley; y el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y

Rehabilitación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, establece que se inscribirán «las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título».

Esta exigencia documental se fundamenta en la necesidad de asegurar inequívocamente que la edificación que se describe en el título es la misma que aquella cuya terminación en fecha determinada se acredita. Por otra parte, nada impide que la descripción de la edificación coincidente con el título y la antigüedad de la misma se acrediten por el mismo medio documental, o por medios documentales –la certificación técnica y la certificación catastral–, siempre que no exista duda fundada de que uno y otro medio se refieren a la misma edificación (cfr., por todas, la Resolución de 4 de diciembre de 2009, con criterio confirmado por otras muchas citadas en los «Vistos» de la presente). Además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, de tales documentos debe resultar que «dicha fecha sea anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante». La prueba de tal extremo, unida a la simple constatación sobre la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate –vid. apartado c) del citado artículo 52–, así como que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, constituyen los únicos requisitos necesarios para el acceso de la obra al Registro. En este sentido se ha pronunciado de forma reiterada esta Dirección General (vid. Resoluciones de 5 de noviembre de 2013, 11 de marzo y 24 de noviembre de 2014, 28 de febrero de 2015 o 19 de abril de 2016 y 20 de junio de 2019, entre otras).

A los efectos de lo dispuesto en las referidas normas, se entiende por certificado técnico aquel documento legal y oficial expedido por quien tiene capacidad y aptitud para ello y en el que, tras haber realizado las labores de estudio, análisis y averiguación oportunas, dicho técnico que lo expide y suscribe hace constar la realidad de un hecho o la certeza de un dato. En concreto, los certificados de antigüedad son aquellos en los que se hace constar la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate con la descripción de ésta.

El artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 determina quiénes están cualificados como técnico competente: el que hubiera firmado el proyecto (número 1), el que tuviera encomendada la dirección de la obra (número 2), el técnico municipal del Ayuntamiento (número 4) o cualquier otro técnico que tuviera facultades suficientes acreditadas mediante certificación de su colegio profesional (número 3).

En el caso de los números 1, 2 y 4 se exige únicamente la identificación del arquitecto mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado expedido por el mismo, conforme al artículo 49.2 de dicho Real Decreto (cfr. las Resoluciones de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1994, 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003, 11 de marzo de 2009 y 16 de diciembre de 2016, entre otras). Y como afirmó este Centro en Resoluciones de 5 de febrero de 2011 y 16 de diciembre de 2016, es evidente que el visado no se exige en ningún momento, y sólo se exige certificación del Colegio para determinar las facultades del técnico cuando este sea el comprendido en el número 3 del citado artículo 50, como ocurre en el presente caso.

Es cierto que el visado colegial cumple, entre otras funciones, la de acreditar la cualificación y habilitación profesional del técnico certificante a la fecha de la emisión del certificado, pero también lo es que, al margen de su eficacia en el ámbito de las competencias corporativas propias del colegio respectivo (cfr. artículo 2 del Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, 30 del Real Decreto 129/2018, de 16 de marzo, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios de Arquitectos y de su Consejo Superior; y la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de julio de 2001), dicho requisito no viene exigido para la inscripción de

la obra nueva por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, respecto de ese cualquier otro técnico que no sea de los comprendidos en los números 1, 2 y 4 del artículo 50, siempre que, como acontece en el supuesto analizado en el presente recurso, se acredite mediante certificación de su colegio profesional respectivo que tiene facultades suficientes para expedir el certificado sobre la fecha de finalización de la construcción u obra de que se trate y la descripción de ésta.

4. Finalmente, respecto de la falta de coincidencia entre la descripción de la edificación una vez realizada la ampliación y la descripción que se desprende de la certificación catastral descriptiva y gráfica, cabe recordar que, como ha afirmado este Centro Directivo en Resoluciones de 25 de agosto de 2008, 1 de febrero de 2012, 29 de enero de 2015 y 8 de febrero de 2016, entre otras, no se trata el presente de un supuesto (como las inmatriculaciones) en que haya una exigencia legal de coincidencia total, sino que lo que las normas complementarias al Reglamento Hipotecario exigen en materia de obra nueva es que se acredite la realidad de la obra, que el proyecto se ajuste a licencia o en su defecto que hayan prescrito las medidas de restablecimiento de legalidad urbanística, y que no haya duda sobre la identidad de la finca según lo expresado en el título y en el documento justificativo de aquellos extremos, circunstancias que han de reputarse suficientemente acreditadas, a pesar de las discrepancias descriptivas referidas en la calificación, toda vez que éstas no comportan dudas sobre esa identidad de la finca ni hay contradicción entre la certificación descriptiva y gráfica, la certificación técnica y el título calificado, que impida la inscripción de la edificación tal como se describe en este último.

En definitiva, la identidad entre la finca registral sobre la que se declara la obra realizada, la finca catastral cuya certificación se aporta y la descripción de la edificación en la certificación técnica únicamente importa ahora a los efectos de constatar que desde la fecha de terminación de la obra realizada ha transcurrido el plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada.

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, 16 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.