

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

997 *Resolución de 16 de diciembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de San Sebastián de la Gomera, por la que se suspende la inscripción de una escritura de obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña Emilia Cuenca Cuenca, Notaria de San Sebastián de la Gomera, contra la calificación de la Registradora de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera, doña María Rosario García Jiménez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por la Notaria de San Sebastián de la Gomera, doña Emilia Cuenca Cuenca, de fecha 25 de julio de 2013, con el número 853 de protocolo, los cónyuges don M. N. D. y doña M. A. C. D., otorgaron declaración de obra nueva y división de la misma en régimen de propiedad horizontal.

De la citada escritura resulta que la parcela sobre la que se ubica la obra está en la calle A, número 66 (antes, y según el Catastro, la calle C. B. número 5); mide la parcela mil seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados; los linderos de la parcela que figuran en el título son los mismos que resultan del Catastro; se reflejan en la escritura tres referencias catastrales, las cuales corresponden a las tres plantas que integran la obra realizada en la parcela mencionada y cuyos datos son iguales para las tres: 0601705BS7001S y con variación en los tres, de los números y dígitos finales: 0001IP, 0003PS y 0002OA. La superficie edificada en conjunto de las cuatro plantas es de doscientos diecisiete metros cuadrados, siendo la planta baja de sesenta metros cuadrados de superficie construida en primera planta, sesenta y nueve en la segunda y en la tercera, respectivamente, y diecinueve en la de ático destinado a cuartos trasteros que serán anexos de las viviendas.

La descripción de la finca según la nota informativa incorporada a la escritura es la siguiente: «Rústica. Trozo de terreno, sito en donde dicen “Redonda”, “La Calera” o “Cañada del Molino” en el término municipal de Valle Gran Rey que mide dieciséis áreas cuarenta y cinco centiáreas. Linderos: Norte, cañada y herederos de J. N. P.; sur, herederos de F. N. P., risco y casas; este, risco y casas, oeste, camino».

La Notaria incorpora tres referencias catastrales correspondientes a la planta baja y a las viviendas de la planta primera y segunda, pero hace la salvedad de que no se aporta referencia catastral del resto de finca.

Bajo el apartado «Antigüedad de la construcción» se relacionan e incorporan a la escritura los documentos siguientes:

1. Certificado expedido por técnico competente, cuya firma está legitimada por la Notaria autorizante, pero no tiene el visado del Colegio profesional y que según la escritura acredita la terminación de la obra en el año 1981. En el citado certificado se expresa que lo expide «don C. E. N. D., Arquitecto Técnico, colegiado en el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos con el número 1637»; como única identificación de la parcela figura que el requirente de la certificación, dispone de un inmueble con referencia catastral 0601705BS7001S, coincidente con el general de las tres referencias que integran las tres plantas del edificio construido en la parcela que se describe en el título; el cual, según certifica el técnico, la edificación se ubica en «una parcela que

mide 80,77 m²»; respecto de la superficie construida describe exactamente los mismos metros que en el título se describen por cada planta: sesenta, sesenta y nueve, sesenta y nueve y diecinueve metros cuadrados por cada planta respectivamente. En este documento, el técnico certifica que la edificación descrita ha sido terminada en enero de 1981.

2. Tres certificaciones catastrales, descriptivas y gráficas obtenidas por la Notaria, por vía telemática, una por cada una de las tres plantas que serán las tres viviendas del edificio, con las tres referencias coincidentes con las mencionadas en el título; de ellas resulta según la escritura que la edificación data de 1981. En las mismas se recoge que la superficie construida es respectivamente de cuarenta y ocho, cuarenta y dos y cuarenta y cinco metros cuadrados por cada una de las plantas baja, primera y segunda, y que la situación es en la calle C. B., número 5, siendo la superficie de suelo sobre la que se ubica la construcción de sesenta y nueve metros cuadrados y el total de las superficies construidas en el inmueble de ciento treinta y cinco metros cuadrados.

3. Certificado expedido por el Ayuntamiento de Valle Gran Rey y donde consta que el inmueble tiene una antigüedad superior a cinco años, siendo el «año de construcción principal de 1981», así como que no se ha incoado expediente de infracción urbanística alguno. En este documento, en el que no se describe la edificación, figuran las tres referencias catastrales coincidentes con las mencionadas en el título y con las de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas que se incorporan a la escritura; se hace constancia de que se refiere al edificio situado en la calle C. B. número 5, esto es coincidente con el que se menciona en el título y en el Catastro. Esta certificación se compone de dos documentos: uno expedido por don J. M. H. M., Secretario accidental del Ayuntamiento y, el otro, referido al informe técnico en el que se ha basado la certificación del Ayuntamiento, expedido por el mismo Arquitecto Técnico, don C. E. N. D., y según consta «...con ejercicio en el Ayuntamiento de Valle Gran Rey».

II

La referida escritura se presentó telemáticamente en el Registro de la Propiedad de San Sebastián de la Gomera el día 25 de julio de 2013, y fue objeto de calificación negativa de fecha 17 de septiembre de 2013 que, a continuación, se transcribe: «La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado telemáticamente por la notaría de Emilia Cuenca Cuenca, el día 25 de julio de 2013, bajo el asiento número 844, del tomo 32 del Libro Diario y número de entrada 1135, que corresponde al documento otorgado por la notario de San Sebastián de La Gomera, Emilia Cuenca Cuenca, con el número 853/2013 de su protocolo, de fecha 25 de julio de 2013, y aportada la escritura en soporte papel el día 14 de agosto de 2013, bajo la entrada número 1209/2013, y respecto de la cual se presentó también vía telemática el día 04 de septiembre de 2013, bajo la entrada número 1312/2013, una diligencia de subsanación otorgada por la misma Notario anterior, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: El documento contiene la declaración de una Obra Nueva, Concluida, consistente en un edificio compuesto de cuatro plantas de altura rematado en planta de cubierta transitable, que hacen un total construido de 217 m², y que se levanta sobre una superficie de 69 m², dentro del solar donde se ubica, el cual tiene una superficie de 1465 m². A) Se acredita la terminación de la obra, por antigüedad, por tres medios: 1) Certificado de Técnico; 2) Certificado del Ayuntamiento; 3) Certificaciones Catastrales. 1) En cuanto al certificado del técnico describe la obra nueva, tal y como se recoge en el título, pero se dice que la misma se levanta sobre una superficie de 80,77 m², cuando en la escritura se expresa que la misma se levanta sobre una extensión superficial de 69 m². En virtud de ese mismo certificado tampoco se puede determinar que la obra se encuentre ubicada en la finca sobre la cual se pretende declarar, ya que del certificado no se desprende ese dato, ya que el mismo no determina la finca sobre la cual está levantada la obra. 2) En cuanto al Certificado del

Ayuntamiento, a pesar de identificar la finca, el mismo no contiene una descripción de la Obra Nueva, respecto de la cual se acredita su antigüedad y la prescripción de la infracción urbanística. 3) Por último, las certificaciones catastrales aportadas, al no ser coincidentes con la descripción de la obra en el título, no es medio suficiente para poder identificarla y, por tanto, para acreditar la antigüedad de la misma.—En consecuencia, sería necesario: O que el certificado del técnico determine la ubicación de la obra nueva dentro de la finca, así como que la misma se levanta sobre una superficie de 69 m², haciendo referencia al certificado municipal a los efectos de acreditar la prescripción de las infracciones urbanísticas. O que se emita un nuevo certificado municipal que además de identificar la finca, describa la obra nueva respecto de la cual se acredita la antigüedad y prescripción de infracción urbanística. O que las certificaciones catastrales se ajusten a la descripción de la obra para poder acreditar la antigüedad de la misma. B) Las facultades del técnico certificador, en la que se ampara la antigüedad de la obra nueva, no quedan acreditadas. Fundamentos de Derecho: A) Artículo 49.2 y Artículo 52 letra a) Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. Artículo 20 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, RD Legislativo 2/2008 de 20 de junio. B) Artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en cuyo párrafo tercero establece que tiene facultad para certificar la terminación de obra, en este caso por aplicación del artículo 52 a) del citado texto reglamentario, cualquier o técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes (Fundamento de Derecho Segundo de la Resolución de 27 de enero de 2006 y Fundamento de Derecho Quinto de la Resolución de 26 de marzo de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado), lo que no puede entenderse suplido por la legitimación notarial de la firma, al tener ésta última como única finalidad la de dejar constancia de la autoría de la firma (Resolución 11 de marzo de 2009, artículo 49.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y artículo 256 del Reglamento Notarial), siendo el ámbito de la primera la de dejar constancia de la habilitación profesional. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. Contra la anterior nota de calificación (...) San Sebastián de La Gomera, a diecisiete de Septiembre del año dos mil trice La Registradora de la Propiedad (firma ilegible), Fdo: María del Rosario García Jiménez».

III

El día 27 de septiembre de 2013, doña Emilia Cuenca Cuenca, Notaria de San Sebastián de la Gomera, interpuso recurso contra la calificación, en el que alegó lo siguiente: «(...) 1. Sobre el contenido de la nota de calificación. a) Motivación insuficiente: carece la calificación recurrida de motivación suficiente porque no basta con proceder a relatar los hechos, debiendo aportar razonamientos jurídicos. Como declara reiterada doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (vinculante para Notarios y Registradores en cuanto superior jerárquico) es preciso exponer en la calificación, como acto emanado de la Administración pública, cuál es la razón por la que la resolución invocada es de aplicación, y cuál es la interpretación que de la misma efectúa el funcionario calificador, ya que sólo de ese modo se podrá recurrir, con las garantías propias de un Estado de derecho, aquella calificación que no se considere ajustada a la legalidad vigente. Además, aunque la motivación pueda ser sucinta, ha de ser suficiente (art. 54 Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de LRJAP y PAC). La presente calificación no reúne, a juicio del recurrente, las mínimas garantías dichas, pues se limita a citar unos hechos, sin detenerse a fundamentar el por qué de su aplicación y su interpretación para el caso concreto que nos ocupa. 2. Sobre el fondo de la cuestión. Fundamentos de hecho: Se presenta Escritura de Declaración de obra antigua, basándose en tres medios complementarios, la Certificación de Técnico competente, el Certificado de prescripción del Ayuntamiento y Catastro. Se presentan Certificaciones catastrales, asimismo, con objeto de dar cumplimiento a la legalidad vigente. En ningún momento, la Registradora encuentra dudas fundadas sobre la identidad de la finca, ni hace relación a ello en su calificación; solicitando una serie de «soluciones», ¿con objeto de determinar la ubicación

de la obra nueva dentro de la finca (registral)? Fundamentos de Derecho: No se expone defecto en sí, ni se apoya en ninguna resolución ni precepto legal, sugiriendo que sea un técnico o el Ayuntamiento quien identifique la finca dentro del registro de la propiedad, o bien que se modifique Catastro (es el acceso a Catastro de esta Escritura lo que producirá tal alteración catastral, sin que se produzca antes). En todo caso, coincide la superficie del suelo sobre el que se levanta con el que consta en la Escritura. Conforme al artículo 52.a) RD 1093/1997, de 4 de julio, la declaración de obra nueva puede hacerse mediante certificación del Catastro o del Ayuntamiento, por certificación técnica o por acta notarial. La descripción de la obra descrita en la Escritura es plenamente coincidente, con la descripción que realiza el técnico, en cuanto a metros cuadrados construidos y la delimitación por plantas. En la Certificación catastral consta el suelo sobre el que se levanta, esto es, 69 m², lo cual también se refleja en el Certificado del técnico, de modo que la referencia a los 80.77 m², parece más bien un error material que se desprende de los propios datos contenidos en la documentación obrante y aportada a la Escritura. Se presenta Certificado del Ayuntamiento, con objeto de acreditar la ausencia de infracción administrativa, haciendo referencia a las parcelas catastrales sobre las que se levanta. - No es necesario acreditar las facultades certificantes del técnico, puesto que el mismo es el técnico del propio Ayuntamiento de Valle Gran Rey, según documentación incorporada».

IV

Tras haber recabado la documentación pertinente, mediante escrito, de fecha 8 de octubre de 2013, la registradora de la Propiedad emitió el informe correspondiente y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18 y siguientes y 21.1 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98.2.º del Reglamento Hipotecario; 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo; 49.2, 50 y 52 y siguientes 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 las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de septiembre de 2005, 27 de enero de 2006, 25 de agosto de 2008 y 5 de febrero y de 10 de noviembre de 2011.

1. En escritura pública de declaración de obra nueva, se incorporan a los efectos de acreditar la antigüedad de la finca y la coincidencia de descripción y titularidad, por un lado una certificación de técnico cualificado –Arquitecto técnico colegiado, aunque sin visado del Colegio Profesional competente–, para cumplir los requisitos exigidos por el artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y por otro se une por la Notaria, la certificación catastral telemática que exige el artículo 3.2 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, en su redacción dada por la Ley 2/2011, de Economía Sostenible, a los efectos de dar cumplimiento a los exigido por esta Ley y de probar la antigüedad de la edificación, cuya descripción no coincide con la descripción del técnico ni con la descripción de la escritura. Se incorpora también la certificación del Ayuntamiento en la que no se describe la edificación, aludiéndose a la referencia catastral y añadiendo que la edificación es de más de cinco años y que el año de la construcción principal fue en 1981.

En resumen, coinciden en el título y en la certificación del técnico, los números de las referencias catastrales que a su vez coinciden también con las que resultan de las certificaciones descriptivas y gráficas correspondientes a las tres plantas, que serán las tres viviendas en que se dividirá el edificio en régimen de propiedad horizontal. Pero hay otras divergencias de las certificaciones catastrales y del técnico con el título e incluso divergencias entre ellas mismas, tal como señala la nota calificadora y a las que se aludirá más adelante de modo pormenorizado.

La Registradora suspendió la inscripción por los siguientes motivos: no coincidir totalmente los datos que constan en la escritura pública con los de la certificación catastral que se aporta y con los del certificado del técnico competente y los de la certificación catastral descriptiva y gráfica; el certificado del técnico competente describe completa y coincidente la obra nueva con la del título, pero la levanta sobre superficie distinta –superior– de la de la escritura y a juicio de la registradora no determina la finca sobre la que está levantada la obra; el certificado del Ayuntamiento identifica la finca pero no describe la obra; las certificaciones catastrales no son coincidentes con la descripción de la obra, por lo que entiende la registradora que no se acredita la antigüedad y prescripción de la infracción. Por último también señala un segundo defecto: la falta de acreditación de las facultades del técnico competente que certifica.

La Notaria recurrente alega en primer lugar, la insuficiente motivación de la calificación recurrida. En segundo lugar que la acreditación de la obra nueva y su antigüedad puede hacerse mediante cualquiera de los medios expresados en el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de forma que la descripción ha sido realizada por el técnico en cuanto a superficie construida y delimitación por plantas, resultando de la certificación catastral el suelo sobre el que se levanta –sesenta y nueve metros cuadrados– coincidente con el del título y el que resulta de la primera planta en el certificado del técnico, si bien este último menciona superficie distinta sobre la que se levanta la obra –ochenta metros y setenta y siete decímetros cuadrados– lo que se debe a un error material que dice que se corrige con la documentación incorporada a la escritura. El certificado del Ayuntamiento acredita la ausencia de infracción administrativa a los efectos de prescripción de la misma y en él, se hace referencia a las parcelas catastrales sobre las que se levanta.

En tercer lugar, alega la recurrente que no es necesario acreditar las facultades de competencia del técnico, ya que se trata del técnico propio del Ayuntamiento como resulta de la documentación incorporada a la escritura –certificación del Ayuntamiento expedida por el mismo–.

2. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente de motivación insuficiente en la nota de calificación, de un análisis de la misma se deduce lo siguiente: se señalan los defectos que a juicio de la registradora adolece la escritura, los fundamentos en los que se apoya para esa calificación y las circunstancias que con arreglo a esos defectos y fundamentos impiden la inscripción. Carece de relevancia a estos efectos que la argumentación sobre el primer defecto se realice conjuntamente con la exposición de los hechos, dada la conexión que existe entre los certificados que se exponen como hechos y la argumentación jurídica que sobre su suficiencia o no, ha de hacerse, lo que la registradora hace de modo pormenorizado por lo que contiene motivación suficiente. Y además, cita como preceptos que fundamentan su argumentación no sólo el artículo 49.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sino los artículos 52.a) del mismo, que es el fundamento legal que exige que en el certificado correspondiente se acredite la fecha determinada de la terminación de la obra y la descripción coincidente con el título, que son precisamente los extremos objeto de calificación. Y además, cita también como precepto legal el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Por tanto, hay motivación y argumentación suficiente y cita de los preceptos legales en que se basa. Además señala la registradora los medios que, a su juicio, se pueden emplear para la subsanación de los defectos señalados, lo que añade más elementos de motivación, pues a través de esos medios se completan los fundamentos anteriormente consignados. En consecuencia, existe una motivación suficiente de la nota calificadora frente a la alegación de la recurrente.

3. Entrando en el primer defecto resultante de la nota calificadora que consiste en la falta de descripción coincidente con el título de los certificados que se incorporan y consiguientemente, la falta de acreditación de la antigüedad de la obra tal como se describe en la escritura, que es requisito exigido tanto en el apartado a) del artículo 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como en el número 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, hay que partir de que en la inscripción de declaraciones de

edificaciones confluyen aspectos de interés público junto con los intereses particulares del propietario, así como el interés de los terceros resultante de la seguridad del tráfico y de ahí que la legislación vigente establezca unos requisitos para la inscripción y el consiguiente control registral a efectos de la constancia registral de la obra.

En este sentido, el artículo 55 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que aprueba las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, bajo la rúbrica «Calificación registral», establece una norma específica de control por parte del registrador de la Propiedad de los requisitos de inscripción de las declaraciones de obras, diciendo: «Artículo 55. Calificación registral. Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, el cumplimiento de lo establecido en este Reglamento para la inscripción de declaraciones de obra nueva, de tal forma que los documentos que no reúnan los requisitos exigidos no serán inscribibles, sin perjuicio de lo dispuesto, sobre publicidad registral de la irregularidad urbanística, en la legislación aplicable en cada caso».

Por su parte, el artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, ya en la redacción primitiva, pero también en la redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, exige la calificación registral como requisito para la inscripción de las declaraciones de edificaciones, tanto de las obras nuevas como de las antiguas, cada una con sus respectivos requisitos. Concretamente, después de señalar como regla general en el apartado 2 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «para practicar las correspondientes inscripciones de las escrituras de declaración de obra nueva, los Registradores de la Propiedad exigirán el cumplimiento de los requisitos establecidos en el apartado anterior», es decir, la licencia municipal, el certificado del técnico y los demás requisitos que señala, establece una excepción para las obras antiguas en cuanto a los requisitos exigibles pero no en cuanto a la necesidad de calificación registral respecto a esos requisitos, pues dicho apartado 4 comienza diciendo que «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso 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, la constancia registral de la terminación de la obra se registrará» por el procedimiento que a continuación señala, por lo que mantiene la necesidad de calificación registral aunque refiriendo la misma en cuanto a las obras antiguas lógicamente a los distintos requisitos que señala para ellas respecto a la regla general de obras nuevas ordinarias. Así, el referido apartado 4 del artículo 20 declara «inscribibles» las obras antiguas, pero siempre que se cumplan los requisitos que señala el precepto y que, por tanto, han de ser objeto de calificación registral, máxime si se tiene en cuenta que en esas obras antiguas hay que extremar las precauciones, al no exigirse la licencia municipal ni otros controles previstos en los apartados anteriores de dicho texto legal y establecerse como un supuesto de excepción, al decir «no obstante lo dispuesto en el apartado anterior».

Y dentro de los requisitos que para la inscripción de las obras antiguas exigen tanto el citado apartado 4 del artículo 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo como el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, figura la acreditación de 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. Estas cuestiones tienen especial trascendencia teniendo en cuenta que según cuál sea la fecha de terminación de las obras se podrá determinar si han prescrito las posibles infracciones urbanísticas a efectos de expedientes disciplinarios o de medidas de protección de la legalidad urbanística y de la notificación que debe realizar el registrador al Ayuntamiento una vez practicada la inscripción, en la que tiene especial relevancia la descripción de la obra antigua inscrita, su acreditación y también la de la fecha de terminación de la obra, máxime en este caso en que la certificación municipal no describe la obra y sólo alude a la antigüedad en fecha 1981 de la construcción «principal». Obsérvese que, una vez practicada la inscripción, previa la calificación registral, el asiento

practicado está bajo la salvaguardia de los tribunales y goza de presunción de exactitud, conforme a los artículos 1.3.º y 38.1.º de la Ley Hipotecaria, y de ahí la trascendencia de que queden perfectamente acreditados los requisitos de inscripción de tales obras antiguas. Y ello sin entrar, por no haberse planteado en la nota calificadora en otras posibles consecuencias de la fecha de terminación de las obras como, por ejemplo, a efectos de la aplicación o no de la Ley de Ordenación de la Edificación respecto al seguro decenal.

4. Partiendo de la necesaria calificación o control registral como presupuesto necesario para la inscripción de esas obras antiguas, procede primeramente aclarar si tanto el artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, como el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, establecen algún orden de jerarquía entre los cuatro medios probatorios de la existencia de la obra, de su descripción y de la fecha determinada de terminación de la obra o antigüedad de la misma, pues caso de que así fuera se habría de estar al medio considerado preferente.

Ahora bien, la Ley no establece ninguna jerarquía o preferencia de medios de acreditación, por lo que el interesado puede optar por cualquiera de los cuatro medios que establecen dichos preceptos, puesto que no se señala ningún medio preferente, sino que se emplean fórmulas disyuntivas o alternativas, al decir en el párrafo a) del apartado 4 del artículo 20 del citado Texto Refundido de la Ley de Suelo que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva (de las antiguas a que 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 las que conste la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título». El legislador hace una enumeración sin establecer ninguna preferencia ni jerarquía, por lo que basta que cualquiera de esos medios probatorios cumpla los requisitos acreditativos que se exigen. Pero en realidad, no es esa la cuestión planteada en la nota calificadora ya que ésta no parte de que de las certificaciones incorporadas a la escritura haya que atenderse con preferencia a una de ellas y no a la otra. La calificación registral no se refiere a eso sino a las discordancias existentes respecto a la descripción y a la terminación de las obras.

5. Y es que lo que sucede en este caso es que se dan una serie de circunstancias que impiden dar por acreditada la fecha determinada de terminación de la obra e incluso dar por acreditada la descripción de la misma y ello sea cual fuere el certificado que se tenga en cuenta de los incorporados a la escritura.

Por una parte, resulta del contenido de la propia escritura calificada que se han pretendido utilizar conjuntamente los tres certificados para acreditar la antigüedad de la construcción, como si la fecha de terminación de la edificación fuera coincidente en los certificados incorporados, pues en el apartado de la escritura titulado «Antigüedad de la edificación» se refiere y se dejan incorporados los tres documentos o clases de certificados, del técnico, catastrales y del Ayuntamiento, cuando no todos ellos guardan la debida concordancia en este punto, no sólo entre sí sino ni siquiera con la propia descripción de la escritura.

Por eso, con tal planteamiento está dentro del ámbito de la calificación registral apreciar y valorar la falta de claridad, omisiones o incongruencias que se hayan podido producir en la escritura y en los documentos complementarios incorporados, teniendo en cuenta que el concepto de «título inscribible» señalado en el artículo 33 del Reglamento Hipotecario comprende la escritura pública y los documentos complementarios incorporados y que el párrafo segundo del artículo 98 del Reglamento Hipotecario, conforme al principio de especialidad, establece que «del mismo modo (el Registrador) apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad», que es igualmente trasladable a las circunstancias exigidas por la Ley de Suelo para la inscripción de las declaraciones de obras nuevas y antiguas, pues se trata de «circunstancias que necesariamente debe contener la inscripción» relativas a las

fincas y a los derechos inscritos, conforme establece el apartado 1 del artículo 21 de la Ley Hipotecaria en relación con el apartado 4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo.

La necesidad de claridad y congruencia es desde luego exigible cuando en la escritura se utilizan conjuntamente tres certificados al efecto para determinar la antigüedad de la edificación, pero también en el supuesto de que se entendiera que en realidad se ha optado por uno de los certificados, por considerar, por ejemplo, que el certificado del técnico es el que más se acerca o coincide con la descripción de la escritura, pues aun así, la calificación registral debe extenderse a esos requisitos de claridad y congruencia, sobre todo cuando se aprecian discordancias entre los certificados incorporados precisamente en cuanto a la fecha de terminación de la edificación, según cuál sea la descripción de la obra. Así por ejemplo, no es indiferente que, aun habiéndose optado por uno de los varios medios acreditativos que concede opcionalmente la Ley, deban apreciarse las discordancias existentes máxime cuando en estos casos el certificado del técnico no debería limitarse a hacer una simple manifestación de la fecha de la antigüedad de la construcción como si fuera coincidente con la del Catastro, pues ante las diferencias descriptivas entre una y otra, debería haberse explicado y aclarado en el propio certificado del técnico, si la fecha de la terminación de la edificación en 1981 lo era también para las adiciones o aumentos de construcción respecto a las superficies construidas catastrales.

6. Analizando en concreto en dichas discordancias, tanto de descripción como de fecha de terminación de la obra, resultan las siguientes, conforme señala la nota calificadora:

a) Por lo que se refiere en primer lugar a la certificación del técnico, se advierten en ella varios defectos.

Por una parte, hay una ostensible diferencia en cuanto a la superficie de la parcela en que dice que se ubica la edificación, respecto a la que consta en la escritura, pues en la certificación del técnico se dice que la parcela en que se ubica la edificación es de ochenta metros y setenta y siete decímetros cuadrados y en cambio, la parcela o terreno, conforme a la descripción registral, es de mil seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados, ostensible diferencia que se agrava teniendo en cuenta que puede repercutir en la identificación de la finca y de la ubicación de la obra en ella, y además, se dice que el resto sin edificar es una zanja para la canalización de las aguas, pues en el certificado del técnico se alude a tal zanja en esa superficie de parcela de ochenta metros y setenta y siete centímetros cuadrados, y en cambio, en la escritura, el resto sin edificar en el que se dice que se destina a zanja de canalización de las aguas es una superficie mucho mayor, la que en total asciende, junto con la parte ocupada por la obra, a mil seiscientos cuarenta y cinco metros cuadrados. Se trata de una importante diferencia de superficie en la que no hay base para entender que se trate de un simple error material del certificado del técnico, sino que ha de aclararse este extremo, según señala la nota calificadora. No se cumple, por tanto, el requisito establecido en el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, que exige que la descripción del certificado sea coincidente con la del título.

Pero hay más, y es que en dicha certificación del técnico se describen las cuatro plantas de la edificación con las superficies de sesenta, sesenta y nueve, sesenta y nueve y diecinueve metros cuadrados respectivamente y se dice que la terminación de la obra es en enero de 1981. Ahora bien, este año de la construcción es el que consta en la certificación del Catastro respecto a unas plantas que, aparte de ser sólo tres y no cuatro en el Catastro, tienen en éste una superficie muy inferior a las que describe el técnico, pues en la certificación catastral constan las superficies de las plantas baja, primera y segunda, de cuarenta y ocho, cuarenta y dos y cuarenta y cinco metros cuadrados respectivamente, muy inferiores a las que señala el certificado del técnico, siendo el total de superficie construida del inmueble según el Catastro de ciento treinta y cinco metros cuadrados, también inferior a la suma de todas las superficies que se describen en el certificado del técnico, que ascienden a un total de doscientos diecisiete metros cuadrados. No es que la certificación del técnico no pueda describir unas superficies superiores a las del Catastro, una vez que se ha indicado anteriormente que cada vía

opcional utilizada es independiente de las demás, y no hay jerarquía entre ellas, por tratarse de vías diferentes de acreditación tal como establece el artículo 20.4 del Texto Refundido, sino que existe una incoherencia no suficientemente explicada ni motivada en la certificación del técnico que se traslada a la escritura, pues ésta parte de que el interesado dispone de unas referencias catastrales en las que consta la terminación de la obra en 1981 pero sin decir ni explicar que en las certificaciones catastrales constan unas superficies construidas muy inferiores a las que señala el técnico en su certificado, por lo que resulta incoherente o falta de claridad no ya las diferencias de superficies de cada certificación –la del técnico y las catastrales–, sino sobre todo, la discordancia en la fecha de terminación de las obras, consistente en señalar el mismo año de terminación de la construcción para dos objetos o superficies diferentes, pues si en el año 1981 el Catastro recoge unas superficies construidas muy inferiores, lo lógico sería deducir que si aparecen aumentadas en la certificación del técnico y no se explica por parte de éste el aumento o la razón del mismo, ni su fecha, que no puede ser la misma fecha de construcción para unas y otras superficies, salvo error en una u otra certificación, que, si fuera así, debería haber sido explicado suficientemente en el certificado del técnico, pues en otro caso, se produce la repetida falta de claridad e incongruencia, que alcanza también a la escritura.

Y en fin, el certificado del técnico, tal como también señala la nota calificadora no describe la finca respecto a la cual dice que se ubica la edificación ni permite localizar la descripción de la edificación que señala dentro de la porción de terreno descrita en el Registro e incluso en la propia escritura, dada la diferencia de superficie de la parcela en la que se ubican las obras, según se ha indicado anteriormente.

b) En segundo lugar, por lo que se refiere a las certificaciones catastrales que se incorporan a la escritura, tampoco son suficientes, pues recogen unas superficies por planta muy inferiores a las que señala la escritura según se ha indicado, aparte de no incluir la planta ático, por lo que tampoco cumplen el requisito que establece el artículo 20.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de que la descripción sea coincidente con la del título, ni resulta de ellas que radiquen o se localicen en la porción de terreno de mayor superficie que se describe en el Registro y en el título, ni resulta suficientes para probar la antigüedad de la edificación descrita en la escritura el año 1981 que consta en el Catastro, pues se refiere a unas edificaciones por planta con una superficie muy inferior a la que se describe en la escritura, por lo que sólo acreditarían que en el año 1981 se terminaron de construir las tres plantas con las superficies inferiores que señala el Catastro, pero no las superiores que señala y describe la escritura.

c) Y en tercer lugar, la certificación municipal del técnico del Ayuntamiento que igualmente se incorpora a la escritura, hace referencia a que la construcción «principal» se terminó en el año 1981, lo que introduce más dudas respecto a la fecha de terminación que se manifiesta en el certificado del técnico, ya que si hay una construcción «principal» terminada en 1981, es que podrían existir otras edificaciones posteriores que no se terminaron en 1981 sino en fecha posterior, por lo que no consta suficientemente clara la fecha de terminación de la construcción tal como se describe en la escritura. Y ello aunque en ese certificado municipal se alude a que la edificación es de más de cinco años, pues esta referencia tampoco alude a una fecha determinada tal como consta en la escritura ni con las superficies y plantas que figuran en la misma. No es que la certificación municipal carezca de valor, sino que revela ella misma que la certificación del técnico no es del todo concluyente en cuanto a la fecha determinada de terminación de las obras.

En definitiva, procede confirmar en cuanto a este primer defecto la nota calificadora de la registradora.

7. Respecto del segundo defecto señalado en la nota de calificación –falta de acreditación de las facultades del técnico que certifica–, 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 en virtud de certificación de su colegio profesional (número 3). Es evidente que el visado no se exige en ningún momento, y sólo

se exige certificación del Colegio para determinar las facultades del técnico no comprendido en los números 1, 2 y 4 del citado artículo 50.

En el caso de los números 1, 2 y 4 no 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 (legitimación que según las Resoluciones de esta Dirección General de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009, es necesaria aunque exista el visado colegial). Aplicando este criterio, la Resolución de este Centro Directivo de 9 de febrero de 1994 entendió que no es exigible el visado colegial de la certificación expedida por el arquitecto director de la obra, dado que, por una parte, la finalidad de esta certificación es avalar la correspondencia entre la obra que se pretende inscribir y la que ha sido autorizada en la preceptiva licencia, finalidad que resulta ajena al juego y significación del visado colegial; y por otra, se confía a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la garantía de la veracidad y exactitud de esa correspondencia. Este mismo criterio se reiteró en la Resolución de 22 de septiembre de 2003 (vid. también para casos análogos las Resoluciones de 8 de septiembre de 2004 y 4 de diciembre de 2006).

Por su parte, el artículo 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, por el que se aprueban los Estatutos de los Colegios Oficiales de Arquitectos, establece que son objeto del visado colegial los trabajos profesionales que se reflejen documentalmente y estén autorizados con la firma del arquitecto y únicamente declara exentos del visado los trabajos que realicen, como contenido de su relación de servicio, los arquitectos adscritos a las Administraciones Públicas bajo régimen funcional o laboral. Asimismo, establece que el visado tiene por objeto acreditar la identidad del arquitecto o arquitectos responsables y su habilitación actual para el trabajo de que se trate, comprobar la integridad formal de la documentación en que deba plasmarse el trabajo con arreglo a la normativa de obligado cumplimiento, de aplicación en cada caso y efectuar las demás constataciones que le encomienden las leyes y disposiciones de carácter general.

Es cierto, por tanto, 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 (vid. 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 del técnico director de la obra, sino que éste tan sólo impone, como se ha señalado, que la identificación del director de la obra que emita el certificado de correspondencia de la descripción de la obra con el proyecto aprobado quede acreditada mediante su comparecencia en el otorgamiento de la escritura o mediante la legitimación notarial de su firma en el certificado (cfr. artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio). Siendo así, pues, que lo único que debe acreditarse en esos supuestos es la autoría de la firma del certificante, y que tal autoría viene avalada por la legitimación notarial de dicha firma, no resulta de tales preceptos la necesidad adicional del visado colegial.

8. En el supuesto de este expediente se trata exactamente del recogido en el apartado 3 del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, al señalar que podrá certificar como técnico competente «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes».

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.

Como quiera, que en este supuesto no se acreditó ante notario la competencia como técnico en alguna de las formas expuestas y no está tampoco visado por el Colegio Profesional correspondiente, el segundo de los defectos objeto de impugnación, relativo a la exigencia de acreditación de las facultades del arquitecto técnico que certifica, debe ser confirmado. Si la certificación técnica sobre la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título es un documento que, conforme al artículo 52.a) del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sirve para -unido a otros requisitos- suplir, con el alcance que la norma reglamentaria determina, la certificación acreditativa de que la obra se ajusta al proyecto para el que se obtuvo licencia, dicha «certificación técnica» sustitutiva habrá de ser expedida por cualquiera de los técnicos a que se refiere el artículo 50 del mencionado Real Decreto, aun cuando su contenido sea diverso. Por ello, salvo que se trate de uno de los demás supuestos establecidos en esta norma -lo que en este caso no ha quedado justificado porque aun cuando el técnico es aparentemente el mismo que expide el informe que sirvió para la certificación del Ayuntamiento, lo cierto es que ahora lo hace como técnico independiente y al margen de su condición de empleado municipal- será necesario que se acredite la suficiencia de las facultades del técnico certificador en la forma prevenida en el apartado 3 del citado artículo 50 de dicho Real Decreto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar íntegramente la nota de calificación en cuanto a los dos defectos señalados en la misma.

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 diciembre de 2013.-El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.