

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14168 *Resolución de 1 de diciembre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Palma de Mallorca n.º 5 a la inscripción de una escritura de segregaciones, declaración obra nueva y división horizontal.*

En el recurso interpuesto por doña M. C. M. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Antoni Miquel Torrens Sánchez, a la inscripción de una escritura de segregaciones, declaración obra nueva y división horizontal.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por doña María Josep Cánaves Bertos, notaria de Santa María del Camí, el día 19 de diciembre de 2014, doña M. C. M. formalizó las segregaciones, declaración obra nueva y división horizontal que se especifican en la calificación y en el recurso seguidamente se detallan.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5 la referida escritura, fue objeto de calificación negativa por el registrador, don Antoni Miquel Torrens Sánchez, que, a continuación, se transcribe únicamente en lo relativo al defecto sobre el que debe decidirse en este expediente: «Palma de Mallorca, a 5 de agosto de 2015. Se le/s entrega el documento de referencia presentado -con los complementarios- ya que se han apreciado defectos u omisiones que impiden la práctica de las operaciones solicitadas. Elementos de hecho: - El 23 de julio de 2.015 se presenta a las 09:45 horas, bajo el asiento nº 1.326 del Diario 137, y nº de entrada 2393/2015, una escritura pública de día 19 de diciembre de 2.014 ante la notario de Santa Maria del Camí Doña María-Josep Cánaves Bertos, número 2.034 de su protocolo, por la que Doña M. C. M., como titular de la finca registral 3.107 de Santa Maria del Camí: 1. Segrega dos porciones -A y B- de la citada finca registral. 2. Describe el resto de dicha finca, después de efectuadas las dos segregaciones. 3. Sobre dicho resto, declara una obra nueva consistente en edificio plurifamiliar entre medianeras destinado a dos locales y cuatro viviendas. 4. Constituye la total finca sobre la que declara la obra nueva, en régimen de propiedad horizontal, resultando seis partes determinadas. - Se incorpora: 1) Certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 30 de octubre de 2013, de la finca con referencia catastral 0885955DD8818N0001JO. 2) Certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 30 de octubre de 2013, de la finca con referencia catastral 0885955DD8818N0000HI. 3) Licencia Municipal de Obras expedida el 9 de septiembre de 1992, por el Secretario del Ayuntamiento de Santa Maria del Camí, expediente 102/92. 4) Certificado de Final de Obra y Habitabilidad expedido el 28 de noviembre de 2007 por el Arquitecto Director de la Obra Don E. S. F. 5) Certificado expedido el 6 de febrero de 2008 por la Secretaria del Ayuntamiento de Santa Maria del Camí, Doña L. D. S., con el visto bueno de la Alcaldesa Doña Mª Rosa M. Vich Vich. 6) Escrito de constancia firmado el 30 de noviembre de 2012 por la Alcaldesa de Santa Maria del Camí, Doña Mª Rosa M. Vich Vich. 7) Escrito de constancia de innecesariedad de licencia de segregación firmado el 15 de noviembre de 2013 por la Alcaldesa de Santa Maria del Camí, Doña Mª Rosa M. Vich Vich. 8) Certificado de Declaración del Final de Obra expedido el 4 de septiembre de 2014 por el Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico Don J. P. V. 9) Certificado expedido el 24 de septiembre

de 2014 por la Secretaria del Ayuntamiento de Santa Maria del Camí Doña L. D. S., con el visto bueno de la Alcaldesa Doña M^a Rosa M. Vich Vich. 10) Certificado de eficiencia energética expedido por el Técnico Certificador Don J. P. V., correspondiente a la vivienda con emplazamiento en calle (...), Santa Maria del Camí. 11) Certificado de eficiencia energética expedido por el Técnico Certificador Don J. P. V., correspondiente a la vivienda con emplazamiento en calle (...), Santa Maria del Camí. 12) Certificado de eficiencia energética expedido por el Técnico Certificador Don J. P. V., correspondiente a la vivienda con emplazamiento en calle (...), Santa Maria del Camí. 13) Certificado de eficiencia energética expedido por el Técnico Certificador Don J. P. V., correspondiente a la vivienda con emplazamiento en calle (...), Santa Maria del Camí. - Se acompaña: 1) Certificado de Declaración del Final de Obra expedido el 4 de septiembre de 2014 por el Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico Don J. P. V., visado por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Mallorca con núm. 2015/04197 de 16 de Julio de 2015. - Se observan los siguientes defectos: 1) (...) 2) El certificado final de obra y habitabilidad aparece expedido por Don E. S. F., en calidad de autor del proyecto y director de la obra. Lo cual se corresponde con la Licencia Municipal de Obras, protocolizada, expediente 102/92, expedida el 9 de septiembre de 1992. Sin embargo, el Certificado de la descripción de la obra de 4 de septiembre de 2014 está expedido por el Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico Don J. P. V.; y no se acredita que éste sea técnico competente para certificar que las obras se ajustan al proyecto para el que se otorgó la licencia, por corresponder a alguno de los supuestos del artículo 50-1 y 2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio: haber firmado el proyecto o tener encomendada la dirección de la obra. 3) (...) Fundamentos de Derecho: 1) (...) 4) El artº. 20 del texto refundido de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo, redactado conforme a la Disposición final 12ª. Doce de la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas: «1. Para autorizar escrituras de declaración de obra nueva (...) [consta transcrito íntegramente dicho artículo]» (...) 22) Sobre calificación de los títulos de obra nueva: los arts. 45, 46-3 y 55 Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio. 23) En cuanto a la identificación de la obra nueva a su finalización declarando que se ajusta al Proyecto para el que se obtuvo la Licencia Municipal de obras: arts. 47-1 en relación con el 46-3, 45 y 49 Real Decreto 1.093/1.997, de 4 de julio. 24) Sobre obras nuevas o reformas: Ley 38/1.999, de 5 de noviembre de Ord. de la Edificación. 25) Sobre detalle del contenido de la licencia: artº 7 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de la C.A. Illes Balears, de Disciplina Urbanística. 26) El artículo 45 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, relativa a la inscripción de obras nuevas: «Los edificios o mejoras de los mismos que por accesión se incorporan a la finca, cuando se ejecuten conforme, a la ordenación urbanística aplicable, serán inscribibles en el Registro de la Propiedad en virtud de los títulos previstos por la legislación hipotecaria. A tal efecto, deberá constar en los mismos, al menos, el número de plantas, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados, y, si en el proyecto aprobado se especifica, el número de viviendas, apartamentos, estudios, despachos, oficinas o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente.» 27) El artículo 46 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, relativa a los requisitos para la inscripción de obras nuevas: «Para inscribir los títulos comprendidos en el artículo anterior será necesario el cumplimiento de los siguientes requisitos: 1. Que se acredite la obtención de la licencia que corresponda, salvo que legalmente no fuere exigible. 2. Si el edificio estuviere en construcción, que se acredite por el técnico a que se refiere el artículo 50 que la descripción de la obra nueva, en cuanto a los extremos comprendidos en el artículo anterior, se ajusta al proyecto para el que, en su caso, se obtuvo la licencia. 3. Si el edificio se declarará concluido, el certificado deberá acreditar, además de lo previsto en los números anteriores, que la obra ha finalizado y que se ajusta, en cuanto a dichos extremos, al proyecto correspondiente.» 28) El artículo 49-2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, relativa a la descripción coincidente: «La justificación por técnico competente de los extremos a que se refieren los artículos anteriores podrá hacerse:....2. Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación

del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.»

29) El artículo 50 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio: «A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por 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...»

30) El artículo 50-3 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio: «A los efectos de lo dispuesto en este capítulo, se tendrá por técnico competente:...3. Cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes».

31) El artículo 52.a del Real Decreto. 1093/97 de 4 de julio, relativa a la descripción coincidente.

32) La Resolución de la D.G.R.N. de 27 de enero de 2.006, fundamento 2º, sobre técnico competente: «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- 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».

33) La Resolución de la D.G.R.N. de 4 de diciembre de 2.006, fundamento 3º, sobre técnico competente: «...sirviendo dicha certificación para suplir la certificación acreditativa de que la obra se ajustaba al proyecto para el que se otorgó la licencia (supuesto a los que en materia de técnico competente se refieren los apartados 1 y 2 del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio), es necesario que en ese caso se acredite la suficiencia de las facultades del técnico certificador en la forma prevista en el apartado 3 de ese mismo precepto reglamentario».

34) La Resolución de la D.G.R.N. de 8 de septiembre de 2.004, recoge la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en sus Resoluciones de 21 de febrero de 1995 y 21 marzo de 1997, define la declaración de obra nueva. Que las Resoluciones de 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996, 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000 y 1 de marzo de 2003, basadas en que el arquitecto asevere que es el autor del proyecto o el director de las obras. No procede exigir que se justifique que el mismo sea uno de los técnicos a que se refiere el art. 50 del R.D. 1.093/97, de 4 de julio, cuando en la certificación por él expedida declara que es el técnico director de las obras. (...) Se suspende la inscripción por los defectos señalados. Los interesados podrán (...) El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

La calificación se notificó al presentante el día 19 de agosto de 2015.

III

El día 19 de septiembre de 2015, mediante escrito que causó entrada en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5 el día 24 de septiembre de 2015, doña M. C. M. interpuso recurso contra la calificación, en el que alega, por lo que interesa en este expediente, los siguientes fundamentos jurídicos: «(...) Segundo defecto: Señala el Sr. Registrador que «...el certificado de descripción de la obra de 04 de septiembre de 2014 no está certificado por técnico competente...», toda vez que el Sr. J. P. no es técnico competente para certificar que las obras se ajustan al proyecto para el que se otorgó la licencia. Tampoco podemos estar de acuerdo con la calificación del Sr. Registrador, por cuanto entendemos que el requisito de que las obras se ajustan al proyecto para el que se otorgó licencia está perfecta y legítimamente acreditado por el Certificado expedido por el Ayuntamiento de Santa María del Camí, de fecha 24 de septiembre de 2014, debidamente protocolizado. De acuerdo con este certificado, el Ayuntamiento, debidamente legitimado para ello, certifica que «...L'inmoble situat al C/ (...) de Santa Maria del Camí, esta compost de....., que s'edificaren d'acord amb la llicència concedida al Sr. B. R. A. (exp. 102/92)...»

Por tanto, quien legítimamente certifica que las obras ejecutadas se ajustan al proyecto para el que se otorgó la licencia, como no podía ser de otra forma, es el propio Ayuntamiento de Santa María del Camí, que fue quien otorgó la licencia (expte. 102/92) y a quien corresponde verificar que lo construido se corresponde con lo proyectado, que es objeto de amparo por la propia licencia de obras, que sí otorgo el Ayuntamiento, lo que queda acreditado con el Certificado del Ayuntamiento de Santa María del Camí, de fecha 06 de febrero de 2008 y reiterado y vuelto a certificar en el Certificado del mismo Ayuntamiento, de fecha 24 de septiembre de 2014, ambos debidamente protocolizados. Por todo ello, entendemos que queda sobradamente acreditado que la construcción del edificio que nos ocupa, ello es las obras realizadas se ajustan al proyecto para el que se otorgó licencia, lo que viene certificado por el propio Ayuntamiento de Santa María del Camí, hasta en dos ocasiones; siendo el Ayuntamiento quien tiene la potestad y legitimación de certificar que las obras ejecutadas se ajustan a la licencia concedida. Pero es más, en el Certificado del Ayuntamiento de Santa María del Camí, de fecha 24 de septiembre de 2014, a mayor abundamiento, se recoge, aun no siendo necesario, la descripción de la obra certificada, señalando que está compuesta por dos locales independientes, en planta baja, dos viviendas en planta primera, dos en planta segunda y una torreta de escalera en la planta tercera y certificando igualmente, como ya se ha dicho, que la descripción de la obra certificada como acabada, se corresponde con la de la licencia con nº de expte. 102/92. Con todo ello, entendemos que no procede la causa invocada (segundo defecto) por el Sr. Registrador, para negar las inscripciones solicitadas, ya que de los documentos protocolizados junto con la escritura, queda plenamente certificado, por órgano competente y legítimo, cual es el Ayuntamiento de Santa María del Camí, que es quien otorgó la licencia de obras (expte 102/92), que las obras se ajustan al proyecto para el que se otorgó la licencia».

IV

El registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de fecha 9 de octubre de 2015. En dicho informe manifiesta que ha dejado sin efecto los defectos señalados bajo los números 1 y 3, limitándose el recurso al defecto señalado en la calificación bajo el número 2.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 45 a 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; 308 del Reglamento Hipotecario; 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior; 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, 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000, 1 de junio de 2002, 22 de marzo y 22 de septiembre de 2003, 8 de septiembre de 2004, 27 de enero y 4 de diciembre de 2006, 22 de mayo de 2007, 11 de marzo de 2009, 5 de febrero de 2011, 16 de febrero y 2 de agosto de 2012 y 16 de diciembre de 2013.

1. Mediante la escritura calificada, autorizada el día 19 de diciembre de 2014, se formalizó, además de una segregación, la declaración obra nueva respecto de un edificio plurifamiliar -con dos locales y cuatro viviendas-, así como la constitución de dicho edificio

en régimen de propiedad horizontal. En dicha escritura constan testimoniados, entre otros, los siguientes documentos:

a) Licencia municipal de obras concedida el día 9 de septiembre de 1992 por el Ayuntamiento de Santa María del Camí.

b) Certificado final de obra y habitabilidad expedido el día 28 de noviembre de 2007 por el arquitecto autor del proyecto y director de la obra, don E. S. F., cuya firma es legitimada por la notaria autorizante. Dicho certificado, visado por el colegio profesional correspondiente, expresa que la ejecución material del edificio se ha realizado de acuerdo con el proyecto para el que se obtuvo la licencia, pero no contiene la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deben acreditarse.

c) Certificado de declaración del final de obra expedido el día 4 de septiembre de 2014 por el ingeniero de edificación y arquitecto técnico, don J. P. V., con firma legitimada por la notaria, pues, según se expresa en la escritura, el arquitecto director de la obra antes citado ha fallecido. En este documento, en el cual consta la descripción la obra nueva en términos coincidentes con la de la escritura, el referido técnico certifica que la obra se ajusta al proyecto amparado por la licencia y que está finalizada. Aun cuando no consta el visado del colegio profesional, esta misma certificación se acompaña a la escritura para su inscripción en el Registro, una vez visada aquélla por el Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Mallorca.

d) Certificado expedido el día 6 de febrero de 2008 por la secretaria del Ayuntamiento de Santa María del Camí, con el visto bueno de la alcaldesa, en el que se expresa que, realizada visita de comprobación, el edificio plurifamiliar cuya ubicación se especifica está completamente acabado y se ajusta a la licencia concedida. Y otra certificación expedida el día 24 de septiembre de 2014 también por la secretaria del citado Ayuntamiento, con el visto bueno de la alcaldesa, en el que consta que el inmueble referido (del que se indican los locales y viviendas que lo componen) se ha edificado de acuerdo con la indicada licencia.

A la vista del escrito de recurso el registrador ha rectificado su calificación respecto de dos de los tres defectos expresados en la nota impugnada, por lo que únicamente debe decidirse en este expediente sobre el restante, por el que expresa lo siguiente: «El certificado final de obra y habitabilidad aparece expedido por Don E. S. F., en calidad de autor del proyecto y director de la obra. Lo cual se corresponde con la Licencia Municipal de Obras, protocolizada, expediente 102/92, expedida el 9 de septiembre de 1992. Sin embargo, el Certificado de la descripción de la obra de 4 de septiembre de 2014 está expedido por el Ingeniero de Edificación y Arquitecto Técnico Don J. P. V.; y no se acredita que éste sea técnico competente para certificar que las obras se ajustan al proyecto para el que se otorgó la licencia, por corresponder a alguno de los supuestos del artículo 50-1 y 2 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio: haber firmado el proyecto o tener encomendada la dirección de la obra».

2. 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 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 (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, en la Resolución de 9 de febrero de 1994 este Centro Directivo 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.

3. En el presente caso, al tratarse de certificación expedida por un técnico que no firmó el proyecto para el que se concedió la licencia de edificación ni tuvo encomendada la dirección de la obra, es aplicable la norma del apartado 3 del artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, según el cual podrá certificar como técnico competente «cualquier otro técnico, que mediante certificación de su colegio profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes».

Y, como ha admitido este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 16 de diciembre de 2013), la forma de acreditación de la competencia del técnico que haya expedido dicha certificación será el visado del colegio profesional correspondiente. Por ello, al constar en este caso en el certificado del arquitecto técnico el visado de su colegio profesional, el defecto impugnado no puede ser mantenido.

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, 1 de diciembre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.