

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7573 *Resolución de 5 de febrero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la notaria de Vilanova i la Geltru, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vilanova i la Geltru n.º 2, a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.*

En el recurso interpuesto por doña Elena Romeo García, Notaria de Vilanova i la Geltru, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vilanova i la Geltru número 2, don José Luis Valle Muñoz, a la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

HECHOS

I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Vilanova i la Geltru número 2 escritura autorizada por la recurrente de declaración de obra nueva en construcción. En la escritura se testimonia certificado del Arquitecto director de la obra en el que se acredita que la obra declarada se ajusta al proyecto correspondiente.

II

El Registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número 2 - Calificación. Se suspende la inscripción del presente documento por no constar el certificado protocolizado, expedido por técnico competente, debidamente visado por su Colegio profesional. El defecto se estima subsanable, sin que se haya practicado la anotación preventiva por defectos subsanables por no haber sido solicitada. Supuesto de hecho. Presentada telemáticamente en este Registro escritura autorizada por la Notario de Vilanova i la Geltrú doña Elena Romeo García, el día 29 de diciembre de 2009 (número 1.178 de protocolo), en la que doña M. O. R. declaran la obra nueva en construcción sobre la finca 44.197 de esta demarcación registral, cuya escritura fue presentada a las 13 horas y 33 minutos del día 29 de diciembre último, causando el asiento 1.721 del diario 5, aportada copia en papel, autoliquidada, el 15 de los corrientes, el Registrador Titular ha realizado la calificación indicada con arreglo a los siguientes: Fundamentos de Derecho. Conforme a los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, el Registrador califica bajo su responsabilidad los documentos presentados, extendiéndose la calificación -entre otros extremos- a «los obstáculos que surjan del Registro», a «la legalidad de sus formas extrínsecas de los documentos de toda clase en cuya virtud se solicite la inscripción», a «las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos» y a «la no expresión, o la expresión sin claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad». Este principio legal de calificación por el Registrador se reconoce expresamente en cuanto a los «documentos públicos autorizados o intervenidos por notario» por el artículo 143 del Reglamento Notarial, al establecer que los efectos que el ordenamiento jurídico les atribuye «podrán ser negados o desvirtuados por los Jueces y Tribunales y por las administraciones y funcionarios públicos en el ejercicio de sus competencias». Impugnada esta nueva redacción según el Real Decreto 45/2007, de 19 de enero, ha sido confirmada expresamente por el Tribunal Supremo en sentencia de 14 de octubre de 2008. Considerando que la resolución de la Dirección General de Derecho y Entidades Jurídicas de la Generalitat de Catalunya, de 27 de noviembre de 2008, establece que «Es el artículo 132 de la Ley 18/2007 el que exige que el informe sea emitido por técnico competente. Eso implica la

necesidad de identificar a la persona que firma el certificado y su calificación profesional. Con el visado del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Barcelona se acredita la calificación profesional del técnico que emite el informe.» Se suspende la inscripción solicitada por los fundamentos apuntados. Medios de impugnación. Contra la presente calificación, (...) Vilanova i la Geltrú a 19 de enero de 2010. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con nombre y apellidos del Registrador) Fdo.; José Luis Valle Muñoz».

III

La Notaria recurre alegando que la falta de visado de la certificación del arquitecto no es necesaria, pues el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 se exige solamente en el supuesto del número 3 de dicho artículo, es decir, cuando el certificado lo expide un Arquitecto distinto del autor del proyecto y del que tuviere encomendada la dirección de la obra, pero tal requisito no se exige cuando el certificante es el autor del proyecto, como es el caso, y como resulta de la dicción literal de los números 1.º y 3.º del artículo 50 del expresado Real Decreto; alega igualmente que la legitimación de la firma que exige el artículo 49 del repetido Real Decreto es un requisito que se cumple; y que nada dice este precepto de la necesidad del visado colegial.

IV

El Registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo el preceptivo informe con fecha 1 de febrero de 2010.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 46, 49 y 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística; 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, por el que aprueban los Estatutos de los Colegios Oficiales de Arquitectos y su Consejo Superior; la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 27 de julio de 2001; y las Resoluciones de esta Dirección General de 9 de febrero de 1994, 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000, 21 de noviembre de 2001, 1 y 22 de marzo, y 22 de septiembre de 2003, 8 de septiembre de 2004, 27 de enero y 4 de diciembre de 2006, y 11 de marzo y 2 de julio de 2009.

1. En el presente caso se presenta en el Registro de la Propiedad una escritura mediante la cual la otorgante declara una obra nueva en construcción sobre determinada parcela de su propiedad. En dicha escritura se testimonia una certificación expedida por el Arquitecto director de la obra, con su firma legitimada notarialmente, en la que afirma que la descripción de dicha obra se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia correspondiente.

El Registrador de la Propiedad suspende la inscripción solicitada porque, a su juicio, el referido certificado debe estar visado por el Colegio profesional de dicho técnico.

2. La legislación vigente exige para la inscripción de las escrituras de declaración de obra nueva en construcción que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia municipal, salvo que legalmente no fuere exigible, y que por técnico competente se acredite que la obra nueva descrita se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia en cuanto a número de plantas del edificio, la superficie de parcela ocupada, el total de los metros cuadrados edificados y, si en el proyecto se especifica, el número de viviendas, apartamentos, o cualquier otro elemento que sea susceptible de aprovechamiento independiente (cfr. artículo 45 y 46, números 1 y 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio).

Por su parte, el artículo 50 del mismo Real Decreto establece que se tendrá por técnico competente a tales efectos: 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. Pero en el caso del número 1, que es el que aquí se examina, 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).

3. Por su parte, el artículo 31 del Real Decreto 327/2002, de 5 de abril, que aprueba los Estatutos de los Colegios 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 el presente supuesto 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.

4. Finalmente, el hecho de que la legislación catalana, invocada por el Registrador en su calificación, respecto de otro supuesto distinto (certificaciones técnicas supletorias del requisito de la cédula de habitabilidad exigidas para la transmisión de viviendas en Cataluña) haya sido interpretada en el sentido de que establece la exigencia, a efectos registrales, de que la cualificación profesional del técnico que expide la certificación ha de venir acreditada por medio del correspondiente visado colegial, no permite de «lege data» extrapolar dicha conclusión respecto del supuesto de las declaraciones de obra nueva, sujetas a un marco normativo diferente.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto.

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, 5 de febrero de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.