

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16937 *Resolución de 24 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Archena, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por doña Begoña Portillo Muñoz, notaria de Ceutí, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 22 de abril de 2021 por la notaria de Ceutí, doña Begoña Portillo Muñoz, con el número 347 de protocolo, don J. A. S. G. procedió a declarar por antigüedad una obra nueva terminada consistente en una vivienda unifamiliar sobre una finca de la que era titular de la nuda propiedad.

Para acreditar la antigüedad de la obra nueva declarada, superior a treinta años, y su descripción coincidente con la contenida en el título, se aportaba e incorporaba en la escritura un certificado expedido por el arquitecto colegiado de la Región de Murcia, don A. C. V., cuya firma legitima la notaria autorizante en la misma escritura por cotejo con otras estampadas en su presencia, el día 18 de marzo de 2020. Asimismo, para acreditar las facultades del técnico competente para expedir dicho certificado, se aportaba e incorporaba también en la escritura otro certificado expedido y firmado electrónicamente por doña M. T. A. S., arquitecto, secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia, el día 4 de julio de 2019, conforme al cual el arquitecto que había expedido el certificado mencionado tenía título expedido por la Escuela Superior de Arquitectura de Valencia en fecha 20 de julio de 2004 y se encontraba colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia desde el día 26 de octubre de 2004, sin que constase en su expediente nota desfavorable alguna en el ejercicio de la profesión.

II

Presentada copia autorizada de dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Archena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Primero. En escritura autorizada en Ceutí, el día veintidós de abril de dos mil veintiuno, ante su Notario doña Begoña Portillo Muñoz, protocolo número 347/2021, se formaliza la declaración de obra nueva terminada sobre la finca registral 8840 del término de Ceutí.

Segundo. Copia autorizada de la citada escritura, debidamente autoliquidada del impuesto, se presentó en este Registro a las diez horas y veintiún minutos del día veinte de mayo de dos mil veintiuno, causando el asiento 1171 del Diario 126.

Fundamentos de Derecho:

Se ha apreciado, previa su calificación registral, conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria, los siguientes defectos subsanables:

Primero. Se protocoliza en la escritura un certificado de antigüedad y cuadro de superficies de la edificación, firmado el día 18 de marzo de 2020 por don A. C. V. como Arquitecto de la Región de Murcia, número (...) de colegiado, junto con un certificado expedido y firmado electrónicamente el 4 de julio de 2019 –fecha anterior a la expedición del certificado de antigüedad– por doña M. T. A. S., Arquitecto, Secretario del Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia.

Sin embargo, no se acredita la competencia del técnico a la fecha de la expedición del certificado, bien mediante visado, o certificación expedida por su respectivo Colegio Profesional de fecha posterior a la expedición del certificado de antigüedad y cuadro de superficies.

Son de aplicación los artículos 9, 34, 38 y 202 concordantes de la Ley Hipotecaria; 51 y 308 del Reglamento Hipotecario; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 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; Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009.

Segundo. En el citado informe técnico no se identifican las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por cada edificación; no pudiendo éstas extraerse de la certificación catastral aportada al no coincidir la superficie de la edificación con la que consta en el título.

La exigencia de identificar las coordenadas georreferenciadas de la porción de suelo ocupada por la obra resulta de la nueva redacción del artículo 202 de la Ley Hipotecaria, que tras la Ley 13/2015 de 24 de junio dispone “Las nuevas plantaciones y la construcción de edificaciones o asentamiento de instalaciones, tanto fijas como removibles, de cualquier tipo, podrán inscribirse en el Registro por su descripción en los títulos referentes al inmueble, otorgados de acuerdo con la normativa aplicable para cada tipo de acto. en 'los que se describa la plantación, edificación, mejora o instalación. En todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso.”

La porción de suelo ocupada por cualquier edificación, instalación o plantación habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

Así mismo, tal exigencia ha sido reiterada por la DGRN en Resoluciones de 8 de febrero y 30 de mayo de 2016, Fundamentos 4 y 7, respectivamente, señalando textualmente el primero de ellos “...En consecuencia, para inscribir cualquier edificación, nueva o antigua, cuya declaración documental y solicitud de inscripción se presente en el Registro de la Propiedad a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la Ley 13/2015, será requisito, en todo caso que la porción de suelo ocupada habrá de estar identificada mediante sus coordenadas de referenciación geográfica.

La presente nota de calificación negativa lleva consigo la prórroga automática de la vigencia del asiento de presentación por un plazo de 60 días, contados desde la última notificación a que 68 refiere el art. 323 LH. Contra esta nota de calificación puede (...)

Archena a ocho de junio de dos mil veintiuno La registradora titular (firma ilegible):
Fdo: Carmen M.^a Ferrer Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña Begoña Portillo Muñoz, notaria de Ceutí, aun cuando los dos defectos señalados por la registradora de la Propiedad ya habían

sido subsanados mediante diligencia extendida en la escritura el día 18 de junio de 2021, interpuso recurso el día 24 de junio de 2021 en los siguientes términos:

«Begoña Portillo Muñoz, notario del Ilustre Colegio de Murcia, con residencia en Ceutí, comparece y como mejor proceda en derecho,

Dice:

Que le ha sido notificada en junio de 2021 la calificación efectuada por la Sra. Registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen M.^a Ferrer Martínez, respecto de la escritura autorizada por la notario que suscribe, de declaración de obra nueva, el día 22 de abril de 2021 número 347 de protocolo, presentada en el citado Registro el día 20 de mayo de 2021, causando el asiento número 1171 del libro diario 126.

Que, no obstante, haber subsanado el defecto, no estando de acuerdo con la calificación notificada, mediante el presente escrito interpone recurso frente a ésta de conformidad con el artículo 228 de la Ley hipotecaria, con base a los siguientes:

Hechos y Fundamentos de Derecho:

1. Escasa motivación.

La calificación notificada se limita a indicar los artículos 45 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 23 de Octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009 sin más argumentación ni fundamentación, por lo que incurre en escasa motivación, no se cumple mínimamente la obligación de motivar la resolución para que el interesado pueda defender de manera efectiva sus derechos.

La jurisprudencia que exige el cumplimiento de ese deber de motivar las resoluciones para evitar la indefensión del ciudadano, es constante en todos los órdenes jurídicos: civil, administrativo, penal, procesal...

A simple título de ejemplo recordamos que la doctrina del TC sobre motivación de resoluciones expresada en las SS. 56/87, de 14 de marzo, y 100/87, de 12 de junio, entiende que es esencial para exteriorizar el fundamento jurídico de la decisión y permitir su control.

Por otro lado, no vale cualquier tipo de motivación realizada de cualquier manera, pues como dice la STC 65/91 de 22 de marzo FJ 4 "una motivación formularia es inadmisibles". En el mismo la STC 264/88, de 22 de diciembre FJ 5 aclara que, la mera exposición, incluso de una norma jurídica, sin entrar en más consideraciones ni pronunciarse sobre el cumplimiento" o no de los requisitos, no constituye razonamiento ni puede calificarse propiamente de fundamento jurídico.

La consecuencia de lo anterior es la indefensión en que se coloca al del TC sobre la interesado, misma es pues muy la doctrina estricta y escrupulosamente garantista y como bien dice la STC 9/82 de 10 de marzo no sólo en caso de imposibilidad, sino disminución indebida siempre que haya "una de las posibilidades legales de defensa" hay indefensión; o como dice la STC 109/85 de 8 de Octubre FJ 3 basta para que se produzca un simple "menoscabo de su posición procesal"; o en palabras de la STC 154/91 de 10 de julio FJ 2 que se haya entorpecido o dificultado de manera sustancial la defensa de los derechos o intereses de una de las partes.

Es también cuestión reiterada por la Dirección General de los Registros y del Notariado en múltiples resoluciones, según la cual, "cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, conforme a los principios básicos de todo procedimiento y a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha

calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 12 de febrero de 2016, 26 de abril y 19 de junio de 2017, 21 de noviembre de 2018 y I de marzo de 2019, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la Resolución del recurso. También ha mantenido esta Dirección General (vid. la Resolución de 25 de octubre de 2007, cuya doctrina confirman las más recientes de 28 de febrero y de 20 de julio de 2012) que no basta con la mera cita rutinaria de un precepto legal (o de Resoluciones de este Centro Directivo), sino que es preciso justificar la razón por la que el precepto de que se trate es de aplicación y la interpretación que del mismo ha de efectuarse (y lo mismo debe entenderse respecto de las citadas Resoluciones), ya que sólo de ese modo se podrá combatir la calificación dictada para el supuesto de que no se considere adecuada la misma”.

Y es insuficiente porque ni en las normas ni resoluciones que indica la señora registradora exigen lo que solicita “certificación expedida por su respectivo Colegio Profesional de fecha posterior a la expedición del certificado de antigüedad”:

– el artículo 50, del RD 1093 “cualquier técnico, que mediante certificación de su colegio Profesional respectivo, acredite que tiene facultades suficientes”.

– y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de Octubre de 2000, 22 de marzo de 2003 y 11 de marzo de 2009 se refieren a supuestos distintos del que es objeto de calificación, pues contemplan supuestos en el que se cuestiona certificados visados o falta de legitimación de firma.

2. Improcedencia de la exigencia de que la fecha del certificado del colegio profesional sea posterior a la fecha de la certificación.

La Notario autorizante de la escritura entiende que el artículo 50.3, ha sido cumplido con el certificado incorporado a la escritura expedido por la secretario del colegio oficial de arquitectos de Murcia de fecha 04/07/2019, pues lo que pretende la norma es que se acredite la suficiencia de las facultades del técnico certificante en la forma que indica el artículo 50 de dicho Real Decreto, (sin que exija la norma el control de fechas que exige la registradora) pues acreditadas sus facultades derivadas de su titulación universitaria se entiende que continua facultado, sin que exista norma que exija que acredite que no ha sido privado de ellas.

Por todo lo expuesto,

Solicita que se admita el presente escrito, extendido en cuatro folios de papel de los Colegios Notariales, teniendo por interpuesto recurso frente a la calificación negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Archena respecto del expediente reseñado autorizada por la que suscribe, procediendo, previos los trámites legalmente previstos, a dictar resolución por la revoque la nota de resolución y remita la certificación registral solicitada».

IV

La registradora de la Propiedad de Archena, doña Carmen María Ferrer Martínez, emitió informe confirmando su nota de calificación en cuanto al único defecto señalado en la misma que había sido objeto de recurso, el primero, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 19, 19 bis, 202 y 325 de la Ley Hipotecaria; 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 45 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; 3.2 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales; la disposición transitoria cuarta de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio; el Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio; el 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de enero y 4 de diciembre de 2006, 5 de febrero de 2011, 2 de agosto de 2012 y 16 de diciembre de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2020 y 28 de enero de 2021.

1. Se discute en este expediente si queda acreditada la competencia y facultades del arquitecto que expide una certificación para acreditar la antigüedad de una obra y su descripción coincidente con el título en que es declarada por antigüedad para su inscripción en el Registro de la Propiedad, conforme a lo dispuesto en el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, y en los artículos 49, 50 y 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.

El certificado es expedido por la secretaria de su Colegio Profesional el día 4 de julio de 2019, que acredita que el arquitecto certificante tiene título oficial de arquitecto expedido por la Escuela Superior de Arquitectura de Valencia en fecha 20 de julio de 2004 y se encuentra colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia desde el día 26 de octubre de 2004, sin que conste en su expediente nota desfavorable alguna en el ejercicio de la profesión.

El certificado de antigüedad ha sido expedido por el arquitecto el día 18 de marzo de 2020.

La registradora señala el siguiente defecto que es objeto de recurso: «No se acredita la competencia del técnico a la fecha de la expedición del certificado, bien mediante visado, o certificación expedida por su respectivo Colegio Profesional de fecha posterior a la expedición del certificado de antigüedad y cuadro de superficies».

Este es el único defecto que ha sido objeto de recurso, el señalado como primero en la nota de calificación de la registradora, dándose la circunstancia además de que el recurso se ha interpuesto a los efectos del artículo 325 último párrafo de la Ley Hipotecaria, pues se subsanó los defectos señalados por la registradora mediante diligencia subsanatoria extendida por la misma notaria recurrente en la escritura por ella autorizada. Por tanto, es ese primer defecto el único que ha de ser objeto de resolución en este expediente.

2. Como cuestión previa, respecto a la alegación de la recurrente de motivación insuficiente en la nota de calificación respecto del único defecto que es objeto de recurso, 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. Además, señala la registradora el modo de subsanar el defecto objeto de recurso señalado –visando el informe o certificado del arquitecto o aportando certificación expedida por su respectivo Colegio Profesional de fecha posterior a la de expedición del certificado del arquitecto–, lo que añade más elementos de motivación, pues a través de esos medios se completan los fundamentos anteriormente

consignados. De este modo, parece claro que la registradora está fundamentando por qué considera no acreditadas las facultades del técnico que expide la certificación en el momento de su expedición, y de hecho así parece reconocerlo la notaria recurrente cuando en su escrito de recurso argumenta en contra de esta interpretación de la registradora.

En consecuencia, existe una motivación suficiente de la nota de calificación frente a la alegación de la recurrente.

3. Entrando en el primer defecto resultante de la nota calificadora, único que ha sido objeto de recurso, consiste en que no se acredita la competencia del técnico que expide la certificación a efectos de acreditar la terminación en fecha determinada de la obra que se declara por antigüedad y su descripción coincidente con el título –lo cual, a juicio de la registradora ha de hacerse bien mediante visado, o bien mediante certificación expedida por su respectivo Colegio Profesional de fecha posterior a la expedición del certificado–, y, en consecuencia, no resulta acreditada la antigüedad de la obra tal y como se describe en la escritura, que es un 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 28 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana.

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 notarial y 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: «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 apartado 1 del artículo 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, para autorizar escrituras de declaración de obra nueva terminada exige la aportación (para su testimonio) del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que requiera la obra según la legislación de ordenación territorial y urbanística, así como los documentos que acrediten el cumplimiento de todos los requisitos impuestos por la legislación reguladora de la edificación para la entrega de ésta a sus usuarios y el otorgamiento de las autorizaciones administrativas necesarias para garantizar que la edificación reúne las condiciones necesarias para su destino al uso previsto en la ordenación urbanística aplicable. Además, según la misma norma los notarios exigirán –si se trata de declaración de obra nueva en construcción– certificación expedida por técnico competente y acreditativa del ajuste de la descripción de la obra al proyecto que haya sido objeto de dicho acto administrativo; y, si es declaración de obra nueva terminada, la certificación expedida por técnico competente acreditativa de la finalización de ésta conforme a la descripción del proyecto.

Y el mismo artículo 28 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.

Como regla general, el apartado 2 del artículo 28 del citado texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana determina 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.

A continuación establece el mismo precepto una excepción para las obras antiguas, en cuanto a los requisitos exigibles, pero no en cuanto a la necesidad de calificación registral, 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 regirá» por el procedimiento que a continuación señala, por lo que mantiene la necesidad de calificación registral, aunque la misma ha de referirse en cuanto a las obras antiguas lógicamente a los distintos requisitos que señala para ellas respecto de los establecidos como regla general para obras nuevas ordinarias.

Así, el referido apartado 4 del artículo 28 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 28 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana 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 medidas de protección de la legalidad urbanística que impliquen su demolición y la notificación que debe realizar el registrador al Ayuntamiento una vez practicada la inscripción. En su calificación tiene especial relevancia la descripción de la obra antigua inscrita, su acreditación y también la de la fecha de terminación de la obra.

4. El artículo 28.4 del texto refundido de la Ley del Suelo determina en su apartado a) que «se inscribirán en el Registro de la Propiedad 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».

Es decir, entre los distintos supuestos por los que se puede acreditar la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título, se recoge al técnico competente.

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.

5. En el supuesto de este expediente nos encontramos exactamente con el supuesto 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».

En este caso se incorpora en la escritura un certificado expedido y firmado electrónicamente por doña M. T. A. S., arquitecto, secretaria del Colegio Oficial de

Arquitectos de Murcia, el día 4 de julio de 2019, conforme al cual don A. C. V., que es el arquitecto que ha expedido el certificado que se ha aportado para acreditar la antigüedad de la obra nueva declarada, superior a treinta años, y su descripción coincidente con la contenida en el título, tiene título de arquitecto expedido por la Escuela Superior de Arquitectura de Valencia en fecha 20 de julio de 2004 y se encuentra colegiado en el Colegio Oficial de Arquitectos de Murcia desde el día 26 de octubre de 2004, sin que conste en su expediente nota desfavorable alguna en el ejercicio de la profesión.

A pesar de que se aporta e incorpora en la escritura este certificado, la registradora objeta que dado que este certificado que acredita la competencia del técnico firmante es de fecha 4 de julio de 2019 y el certificado ha sido expedido por dicho técnico el día 18 de marzo de 2020, por este motivo «no se acredita la competencia del técnico a la fecha de la expedición del certificado, bien mediante visado, o certificación expedida por su respectivo Colegio Profesional de fecha posterior a la expedición del certificado de antigüedad y cuadro de superficies».

Esta Dirección General, en Resolución de 16 de junio de 2020 relativa a un caso análogo al presente, puso de relieve que el requisito del visado «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»; acreditación ésta que en dicho supuesto consistió en la aportación de los siguientes documentos: certificado de colegiación en el Colegio Oficial de Arquitectos, certificado de su título oficial de arquitecto superior y carnet de arquitecto colegiado.

Habiéndose aportado certificado del colegio profesional acreditando su condición de arquitecto colegiado, dicho documento debe considerarse como título legitimador, en tanto no conste ninguna otra circunstancia que lo desvirtúe.

Por otra parte, tratándose de arquitecto y de una edificación destinada a vivienda, pocas dificultades existen para apreciar sus facultades, por lo que, en el presente caso el recurso debe ser estimado.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 24 de septiembre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.