

la modificación sufrida en la cabida y descripción de algunas parcelas, como la de la recurrente, no varían cuotas de participación en beneficios y cargas de ningún tipo, propios del suelo urbanizable y del suelo urbano no consolidado, pero nunca del suelo urbano consolidado como en el presente caso. Que se ha acreditado que el Plan General de Ordenación Urbana de Las Palmas de Gran Canaria, clasifica y califica la parcela de la recurrente como suelo urbano consolidado, de uso residencial, y la redelimita, añadiendo a la misma una porción de un vial privado que el Plan anterior preveía, y que el actual suprime. Que el Estudio de Detalle que en virtud del Plan General de Ordenación de 1989 preveía el viario privado, fue modificado por el nuevo Plan de 2000, en el sentido de que ya no se contempla el viario privado, y se define actualmente la parcela objeto de recurso incorporando a la misma el tramo de viario eliminado. Que los Estudios de Detalle, pueden ser modificados, con los mismos requisitos exigibles en su día para su aprobación, pero dicho límite es como mínimo. Los requisitos para la aprobación definitiva de los Planes Generales de Ordenación, son ampliamente superiores a los necesarios para aprobar los Estudios de Detalle, conteniendo además los mínimos para aprobar éstos, siendo de lógica que quien puede lo más puede lo menos, por lo que el Plan de 2000 modifica el Estudio de Detalle de 30 de octubre de 1992, eliminando el viario privado previsto inicialmente e incorporándolo a las parcelas de suelo urbano consolidado adyacentes, entre ellas la de la recurrente. Que la nueva escritura de modificación, de fecha 14 de mayo de 2003, por la que se amplía la cabida de la parcela 22 y se modifican sus linderos, propiedad de la recurrente y de su esposo, cumple perfectamente con lo establecido con los artículos 7 y siguientes del Real Decreto 1093/1997.

#### IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que tanto en la escritura calificada como en el escrito de interposición del recurso, no se distingue debidamente el problema de la calificación del destino urbanístico del terreno ocupado por uno de los viales previstos en el proyecto de reparcelación que tuvo acceso al Registro en virtud de la escritura otorgada el 18 de julio de 1994, ante el Notado de Las Palmas de Gran Canaria don Miguel Ángel de la Fuente del Real, y la atribución del derecho de propiedad sobre el terreno. La primera cuestión puede entenderse resuelta en los pronunciamientos al respecto del nuevo Plan General de Ordenación Urbana de las Palmas de Gran Canaria, aprobado el 26 de diciembre de 2000. La segunda exige la formalización del correspondiente título de propiedad, que, teniendo en cuenta lo hecho constar en el documento calificado, parece consistir en una modificación del proyecto de reparcelación en su día formalizado, a fin de adaptarlo a la nueva legalidad urbanística, lo que en realidad, dado que la inadecuación proviene de hechos posteriores al proyecto inscrito en el Registro, exige, conforme se pide en la calificación recurrida, un nuevo proyecto, con el cumplimiento de los mismos requisitos exigidos para el inicial, el cual dará lugar a un nuevo título inscribible que, en su día, deberá ser objeto de la pertinente calificación, especialmente en su conexión con los actuales titulares registrales. Que aunque no haya identidad entre el presente caso y el resuelto por ella, es de citar, en cuanto diferencia con claridad, las cuestiones relativas a la calificación urbanística y las afectadas a los derechos de propiedad, la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de veintitrés de mayo de 2003.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria, 133 y siguientes del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, 32 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias, aprobado por Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, 1, 2, 6, 7 y 8 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de Actos de Naturaleza Urbanística y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de junio de 1989, 8 y 11 de enero de 1999, 10 de marzo de 2000, 26 de febrero y 31 de julio de 2001 y 23 de mayo de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura aclaratoria de otra de compraventa en la que vendedor y compradores rectifican aquélla exponiendo que el vigente Plan de Ordenación recoge el ámbito de la Unidad de Actuación a que pertenece la parcela vendida de manera que no existe ya el vial que discurría por el lindero poniente del área afectada, quedando una parte de superficie incorporada a dos parcelas -una de ellas la parcela objeto del recurso-, y, en consecuencia, «aclaran» que, de acuerdo con la supresión de la citada calle, la parcela se aumenta en cuatrocientos treinta y nueve metros cuadrados, quedando su superficie total en mil quinientos noventa y ocho metros cuadrados.

Como documentos complementarios se aportan: la escritura rectificadora y una copia de la escritura de «compensación de la unidad de actuación de propietario único», otorgada en 1994, de la que resulta que el vendedor, que era propietario único de todas las fincas aportadas al procedimiento, aportó al mismo cuatro fincas que sumaban una superficie de 48.197,63 metros cuadrados. Como fincas resultantes de la actuación se describieron 22 parcelas edificables, más una parcela deportiva, todas las cuales se adjudicaron al vendedor, con una superficie total de 26.953,18 metros cuadrados y el «viario» de la urbanización, con una superficie de 3.499 metros cuadrados, se adjudicó al Ayuntamiento. Se acompaña también certificación del Ayuntamiento acreditativa de los hechos expuestos.

Resulta del Registro que, con posterioridad, la entidad adjudicataria de las parcelas enajenó varias de ellas, entre las cuales se encuentra la que es objeto del recurso.

El Registrador suspende la inscripción por entender que, al proceder la finca de un proyecto de equidistribución, la modificación del mismo debe ser aprobada con los mismos requisitos que se dieron en su aprobación.

Los interesados recurren.

2. El recurso no puede prosperar. Si la zona que ahora se pretende inscribir fue aportada a la actuación urbanística para constituir un vial, como consecuencia de tal actuación pasó a ser propiedad del Ayuntamiento; por ello es dicha entidad quien tiene poder de disposición sobre la misma, sujetando tal enajenación a las disposiciones administrativas que resulten aplicables.

Esta Dirección General ha acordado desestimar 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, 3 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Las Palmas de Gran Canaria.

**18844** *RESOLUCIÓN de 8 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco a inscribir una escritura de declaración de obra nueva en construcción.

#### Hechos

##### I

Por escritura otorgada ante el Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, el 31 de julio de 2003, don A.-J. H. P., declaró una obra nueva en construcción, sobre una parcela de su propiedad sita en Méntrida (Toledo), Urbanización «Los Altos de Méntrida», parcela 242, Sector o calle O, C/ Lagar n.º 12, finca registral 11.489 del Registro de la Propiedad de Escalona. Se incorporan a la escritura la pertinente Licencia concedida por el Ayuntamiento de Méntrida, así como certificación de descripción de obra nueva en construcción, expedida por don Fabián C.Y., como Arquitecto Técnico Director de las Obras, según manifiesta expresamente al principio y al final de la misma, apareciendo su firma legitimada notarialmente con expresión de su documento nacional de identidad.

##### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Escalona fue calificada con la siguiente nota: «Calificación negativa número 430 de 2003; asiento 495, diario 67. Asunto: Suspendida la inscripción por cuanto el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997, de cuatro de julio (BOE 23 de julio) por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripciones de actos de naturaleza urbanística señala que es técnico competente a efectos de expedir certificación de obra nueva:

el que hubiere firmado el proyecto; el que tuviere encomendada la dirección de obra; el que aporte visado colegial; el arquitecto municipal. Y en el presente caso no se acredita que sea alguno de ellos. Hechos: La presentación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 31 de julio de 2003 del Notario de Madrid, don Francisco Javier Teijeiro Vida, protocolo 2266/2003, presentado por Gestores Administrativos Reunidos el 1 de agosto de 2003 a las 9.00 horas, con el número de entrada 3512, asiento 495 del diario 67. Fundamentos de Derecho: I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997 de cuatro de julio (BOE 23 de julio) por el que se aprueba las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripciones de actos de naturaleza urbanística señala que es técnico competente a efectos de expedir certificación de obra nueva: el que hubiere firmado el proyecto; el que tuviere encomendada la dirección de obra; el que aporte visado colegial; el arquitecto municipal. Y en el presente caso no se acredita que sea alguno de ellos. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsane las diferencias señaladas. Prórroga del Asiento de Presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001, de veintisiete de diciembre (BOE 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recurso: Sin perjuicio de que los interesados puedan interponer cualquier recurso que estimen procedente, la presente calificación negativa puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria; y recurrirán ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación efectuada. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa, se entenderá desestimado, quedando expedida la vía jurisdiccional. Escalona, a 5 de septiembre de 2003. El Registrador de la Propiedad. Fdo.: Rafael Burgos Velasco.

### III

El Notario de Móstoles, don Francisco Javier Teijeiro Vidal, interpuso contra la anterior calificación, recurso gubernativo y alegó: Que 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 no exigen el visado en modo alguno, pero si exigen el número de colegiado y la legitimación de firma y que asevere que es el autor del proyecto o el director de las obras; que todo lo relativo a la concordancia o ajuste entre obra y proyecto-licencia queda a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante, lo cual lógicamente debe ser extensivo a su afirmación de que es autor del proyecto o director de la obra, una vez cubierta la mínima exigencia obvia de identificación, número de colegiado y legitimación notarial. Que no hay en el Reglamento Notarial ninguna legitimación específica para la cualidad profesional de la persona. Que la Dirección General habla repetidas veces de la «aseveración responsable de técnico especializado, «pero en ninguna Resolución exige que el técnico acredite su carácter de Director o autor del Proyecto, lo que concuerda perfectamente con la no exigibilidad del visado colegial (cuya eficacia se limita al amplio de la competencia corporativa», Resolución de 4 de marzo de 1996) Que ninguna resolución exige tal acreditación y además el Registrador en el presente caso, contraponen el visado al carácter de autor del Proyecto o Director de la obra, con lo cual parece reconocer implícitamente que estos dos últimos no necesitan acreditación, pues entonces sería una exigencia solapada o acumulativa con alguno de los anteriores, y no alternativa como claramente indica la redacción.

### IV

El Registrador de la Propiedad de Escalona, don Rafael Burgos Velasco, en defensa de su informe alegó lo siguiente: Que manifiesta el recurrente que debe quedar relegada a la exclusiva responsabilidad del técnico certificante la veracidad de su afirmación de ser uno de los mencionados

en el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997. Que desglosando tal afirmación cabe los siguientes supuestos: 1. Que se tenga por técnico competente a la persona que así lo manifieste, bastando para la inscripción que se legitime su firma. 2. Que se tenga por técnico competente a quien acredite ser profesional competente y manifieste que es técnico competente a los efectos del artículo 50 del citado Real Decreto. 3. Que se tenga por técnico competente a quien acredite ser una de las personas a que se refiere el repetido artículo 50. Que en el presente caso nos encontramos en el apartado 1 porque el hecho que destaca el Notario de que se expida la certificación en papel con membrete del Colegio de Aparejadores y Arquitectos técnicos e incluso se dé un número de colegiado podría valorarse como un principio de prueba pero nunca como la prueba jurídica suficiente de titulación y colegiación, lo que habrá de acreditarse por los medios oportunos, sea el carné profesional, sea si se requiere la pertinente certificación del órgano colegiado a quien corresponda darla, sea la dación de fe del Notario si conoce personalmente al certificante, pero no por la sola manifestación de quien firma por sí sólo. Que lo que se le está exigiendo al Notario en la calificación es que acredite lo expresado en el número 3, esto es, que la persona que expide la certificación es una de las expresamente mencionadas en el artículo 50 del texto citado. Que se estima que no es bastante con el supuesto del número 2 en que alguien acreditado como técnico manifieste ser técnico competente por cuanto no hay ninguna disposición que atribuya genéricamente a cualquier técnico esta facultad antes bien el artículo 50 no se está refiriendo genéricamente a la manifestación de cualquier técnico sino que establece unos técnicos muy concretos de los que el Registrador no está autorizado a prescindir y por tanto debe verificar.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 22 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, 8 al 15 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción de actos urbanísticos y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de febrero de 1994, 10 de abril de 1995, 26 de febrero de 1996 y 1 de marzo de 2003.

1. Se presenta en el Registro escritura de declaración de obra nueva en construcción acompañada de la licencia municipal y de certificación del técnico director de las obras afirmando la conformidad de la descripción con el proyecto autorizado. El Registrador suspende la inscripción por no acreditarse que el técnico certificante ostente ninguno de los requisitos exigidos por el artículo 50 del Real Decreto 1093/1997. El Notario recurre.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 1 de marzo de 2003), el artículo 22 de la Ley 6/1998 exige para inscribir escrituras de obra nueva en construcción que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de certificación de que la obra nueva que se describe se ajusta al proyecto. Ambos requisitos se cumplen en la escritura presentada, debiendo quedar relegada a la exclusiva responsabilidad de dicho técnico certificante la veracidad de sus manifestaciones (cfr. Resoluciones de 9 de febrero de 1994 y 1 de marzo de 2003).

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, 8 de septiembre de 2004.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Escalona.

**18845** *RESOLUCIÓN de 9 de septiembre de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña María Cecilia Sapena Sala, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea, don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de querrela.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don José María Cervell Pinillos, en nombre y representación de doña María Cecilia Sapena Sala, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Javea, don Andrés Colorado Castellary, a practicar una anotación preventiva de querrela.