

favor de persona distinta del demandado, por el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Además para este último supuesto no resulta acreditada la firma del representante de la adjudicataria que efectúa la declaración arrendaticia ni su representación a tal efecto, toda vez que lo aportado es una fotocopia de la escritura de su nombramiento (artículo 18 de la Ley Hipotecaria).

Por todo lo expuesto se suspende la extensión de la anotación preventiva de enajenación del derecho hereditario a la que el documento se refiere, si fuere tal derecho el adjudicado y se suspende la inscripción de la transmisión del dominio de la finca, si es la misma la que ha sido objeto de la enajenación.

### III

Frente a dicha calificación Don Emiliano Ortega Hernaiz, en representación de la entidad mercantil «Cereales, Abonos y Semillas Cervera S.L.» interpuso recurso contra la calificación efectuada por Doña Josefa Porras Delgado, con los siguientes argumentos: En cuanto a las dudas de la señora Registradora sobre el objeto de adjudicación de la subasta, es decir si se adjudican derechos hereditarios o bien derechos concretos, que tanto en el auto de 10 de Julio de 2002 como en el de 2 de Septiembre de 2002 se expresa que se adjudica a la entidad demandante derechos hereditarios de bienes en concreto que han sido valorados y por cuya adjudicación se ha satisfecho los Impuestos correspondientes en la Oficina Liquidadora de Motilla del Palancar (sin que se haya puesto ninguna objeción por parte de dicha oficina); que con relación a la consideración de la señora Registradora de que «si el objeto de la enajenación han sido las fincas. que constan inscritas a nombre de persona distinta del demandado»; que evidentemente están inscritas a nombre de persona distinta del demandado pues están inscritas a nombre de Don Inocente Navarro Cejalvo, padre del deudor; que si figurasen a nombre de persona se hubiera producido un alzamiento de bienes, y no entendería el recurrente por qué esa persona las habría inscrito a su nombre con tanta facilidad, máxime teniendo en cuenta las dificultades sufridas por la entidad recurrente para realizar cualquier paso administrativo; en cuanto a la contradicción padecida en el Auto, que se trata de una disposición dictada por un Juez y que lo único que se pretende es ejecutar los derechos adquiridos; finalmente, que si el derecho hereditario solo puede ser objeto de anotación y no de inscripción que se solicita se haga la anotación sobre los bienes, sobre los que la entidad recurrente haya sido adjudicataria del derecho hereditario.

### IV

Doña Josefa Porras Delgado, titular del Registro de la Propiedad de Motilla del Palancar, emitió informe relativo a su calificación, reducido a cuestiones de mero trámite. En dicho informe la Registradora mantiene las notas de calificación recurridas y se remite a las mismas en cuanto a los hechos y fundamentos de derecho que las motivaron.

### V

Con fecha 11 de julio de 2006, tiene entrada en este Centro Directivo, nuevo escrito de la Señora Registradora de la Propiedad, por el que remite las alegaciones realizadas por el Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de Tarancón, en que se informa que los dos Autos objeto de calificación, fueron aclarados por otro de fecha 30 de junio de 2.006, en el sentido de que lo embargado y ejecutado fueron los derechos hereditarios sobre las fincas que allí se mencionan.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 14, 20, 38, 42 y 44 de la Ley Hipotecaria, 78, 166 y 206 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 8 de julio de 1991, 3 de octubre de 2000, 20 de abril y 5 de mayo de 2.005, entre otras.

1. La cuestión que plantea el presente recurso, es la de si cabe inscribir en el Registro de la Propiedad un auto que ordena la adjudicación de los derechos hereditarios que al deudor corresponde sobre determinados bienes a favor de la entidad demandante acreedora, constando aún aquéllos inscritos a favor del causante, sin que conste haberse realizado la previa partición de la herencia en que sean adjudicados dichos bienes al deudor, ni acompañarse el título de la sucesión.

2. La solución al problema debe ser forzosamente negativa; en principio, el derecho hereditario no es más que un derecho en abstracto al conjunto de bienes que integran la herencia y no un derecho en concreto sobre bienes determinados, en tanto no se lleve a efecto la partición, por lo que si bien es posible anotar por deudas del heredero bienes inscritos a favor del causante, en cuanto a los derechos que puedan corresponder

al heredero sobre la total masa hereditaria de la que forma parte tal bien (artículo 166. 1.º del Reglamento Hipotecario), no es posible la inscripción de la adjudicación de los derechos que al deudor pudiera corresponder sobre bienes concretos y determinados hasta realizar la partición de la herencia, por cuanto solamente cuando concluyan las operaciones liquidatorias, esta cuota sobre el todo cederá su lugar a las titularidades singulares y concretas que a cada uno de ellos se le adjudiquen en las operaciones liquidatorias.

Los herederos pueden verificar la partición del modo que tuvieren por conveniente (cfr. artículo 1058 del Código Civil) sin que ninguno de ellos pueda imponer al otro la atribución por participaciones indivisas de todos y cada uno de los bienes resultantes (vid. artículos 1061 y 1062 del Código Civil), de manera que, ultimada la liquidación, tanto puede ocurrir que a un heredero no le corresponda ningún derecho sobre determinado bien como que se le atribuya éste en su integridad, razón por la cual se prevé para esa primera hipótesis la cancelación de la anotación preventiva (artículo 206.10 del Reglamento Hipotecario).

3. En este caso no se ha llevado a efecto la partición de la herencia y ni siquiera consta en el expediente el título de la sucesión en virtud del cual el demandado tiene la condición de heredero respecto del titular registral, por lo que para la plena efectividad de la resolución judicial que ordenó la adjudicación de los derechos hereditarios del deudor demandado sobre determinados bienes a favor de la entidad recurrente, es necesario promover previamente la partición de la herencia del titular registral y a la vista del resultado de la misma, siempre que los bienes o parte de ellos fueran adjudicados al deudor demandado, lograr la inscripción de las adjudicaciones aprobadas.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos expuestos.

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 2006.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

## 373

*RESOLUCIÓN de 4 de diciembre de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Roberto García García, Notario de las Palmas de Gran Canaria, frente a la negativa de la Registradora de la Propiedad de Telde n.º 2 a inscribir una escritura de rectificación de otra y declaración de obra nueva en construcción.*

En el recurso interpuesto por Don Antonio Roberto García García, Notario de las Palmas de Gran Canaria, frente a la negativa de la señora Registradora de la Propiedad de Telde n.º 2, doña María Cristina Casado Portilla, a inscribir una escritura de rectificación de otra y declaración de obra nueva en construcción.

### Hechos

#### I

Mediante escritura de rectificación de otra y declaración de obra nueva en construcción otorgada en Las Palmas, el día once de Abril de dos mil seis, ante el Notario de dicha ciudad, Don Antonio Roberto García García, con el número 1314 de orden de su protocolo, la entidad mercantil «Promociones Ofesal Gran Canaria, SL», procedió a rectificar la obra nueva del conjunto urbanístico declarado en escritura otorgada en Las Palmas, el día treinta de Septiembre de 2004 ante el mismo Notario, con el número 3754 de su protocolo, en el sentido de dejarla sin efecto, sustituyendo dicha edificación por la que se describe en la escritura calificada, la cual está construyendo la entidad sobre el terreno sobre la que se asentaba la anterior, no adeudando nada por ningún concepto y dentro del plazo de ejecución previsto en la Licencia municipal y bajo la dirección del estudio de Arquitectura «Estar SL» y en su representación su Arquitecto, Don Juan A. Del Toro y Rodríguez, colegiado número 604 del Colegio Oficial de Arquitectos, demarcación de Gran Canaria. En dicha escritura se hizo constar en cumplimiento de la legalidad urbanística: 1.—Que existe Licencia de obras concedida por el Ayuntamiento de Valsequillo de Gran Canaria, en sesión ordinaria celebrada por su Junta de Gobierno Local, con fecha de 5 de Diciembre de 2005, cuyo testimo-

nio quedó incorporado a dicha matriz; 2.-Que se incorporaba certificación expedida por el Técnico competente, Don Juan Antonio del Toro y Rodríguez, Arquitecto, colegiado con el número 604 del Colegio Oficial de Arquitectos de Canarias, demarcación de Gran Canaria, que acreditaba que la descripción de la obra en construcción del Edificio de viviendas, locales, garajes y trasteros, se ajustaba al proyecto para el que se obtuvo la Licencia, cuya firma consideró legítima por conocimiento el Notario autorizante; 3.-Que en dicha certificación que quedó incorporada, Don Juan Antonio del Toro Rodríguez certificó que bajo su dirección se estaba construyendo la edificación antes mencionada y que dicha certificación la expedía en su calidad de Técnico competente de dicha obra a efectos de lo dispuesto en el artículo 22.2 sobre el Régimen del Suelo y Valoraciones, Ley 6/1998 de 13 de Abril y con arreglo a los extremos comprendidos en el artículo 45 del Real Decreto 1093/97 por el que se aprueban las normas complementarias sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

## II

Presentada la escritura en el Registro de la Propiedad de Telde n.º 2, la Registradora ha resuelto suspender su inscripción, por los siguientes motivos: «No resulta acreditado facultades del certificador para certificar la antigüedad de la obra nueva declarada (Resolución DGRN 27 de Enero de 2006). En su caso acreditar visado por el Colegio Oficial respectivo. Nota: Se hace constar que de la Licencia de obras aportada no se puede deducir que el técnico que certifica el estado constructivo de la obra declarada en el calificado sea alguno de los miembros por el cual está integrado el «Estudio de Arquitectura Estar S.L.», por lo que se requiere que el certificado de dicho técnico esté visado por el Colegio Oficial respectivo, según se ha expresado en la nota de suspensión que antecede».

## III

Don Antonio Roberto García García, Notario de Las Palmas, mediante escrito de fecha de 12 de Junio de 2006, interpuso recurso contra la calificación efectuada por Doña María Cristina Casado Portilla, con base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: En primer lugar entiende el recurrente que la calificación no está suficientemente motivada tal y como exige el artículo 19 bis párrafo 2.º de la Ley Hipotecaria y diversas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado; que la calificación fue notificada al Notario recurrente por vía telemática sin que el Notario haya sido el presentante del documento ni haya autorizado esta forma de notificación, contraviniendo en esta forma el contenido de las Resoluciones de la DGRN de 28 de Abril de 2005, 12 de Septiembre de 2005, 13 de Octubre de 2005 y artículo 322.2 de la Ley Hipotecaria; que presentada en la Notaría copia autorizada de la escritura calificada a los efectos de proceder a su subsanación, se aprecia la extensión por la señora Registradora de una nota de calificación de fecha de 23 de Mayo de 2006 en la que se recoge el mismo defecto invocado, si bien ésta no contiene la «nota» aclaratoria. En lo relativo a los fundamentos de derecho entiende el Notario autorizante: 1.-La nota de calificación parte de un error fundamental a saber: confundir el supuesto del artículo 52 a) del Real Decreto 1093/1997 al que se refiere la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de Enero de 2006 con el supuesto contemplado en el número 2 del artículo 46 del citado Real Decreto (que es el recogido en la citada escritura objeto de calificación); no se está certificando la antigüedad de la construcción (artículo 52 a), sino la obra en construcción (artículo 46.2); 2.-La certificación que se incorpora a la escritura es acreditativa de que la obra en construcción declarada se ajusta al proyecto y a la Licencia (artículo 46.2) y está expedida por el Arquitecto director de la Obra (artículo 50.2) por lo que no le es aplicable la citada Resolución. En conclusión la referida Resolución solo es aplicable a un supuesto, y no es extensible a los supuestos de los números 2 y 3 del artículo 46 (obra en construcción y obra terminada) en los que la certificación esté expedida por los técnicos a los que se refieren los números 1, 2 y 4 del artículo 50, todos ellos del citado Real Decreto; 3.-La exigencia del visado del Colegio Oficial a que hace referencia la Registradora en su «nota» extendida a continuación de la calificación negativa, al no resultar acreditado que el arquitecto certificador sea uno de los miembros por el cual está integrado el Estudio de Arquitectura Estar S.L. carece de toda fundamentación jurídica y como tal no deja de ser arbitraria, caprichosa y entorpecedora del tráfico jurídico inmobiliario, contraviniendo de esta manera lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y el criterio sostenido en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 23 de Enero de 2003 en el sen-

tido de que cuando la calificación del Registrador sea desfavorable lo más adecuado a los principios básicos de todo procedimiento y de la normativa vigente es que, al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquélla exprese también la íntegra motivación de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer los fundamentos jurídicos en que se basa dicha calificación; 4.-Que como tiene dicho la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas Resoluciones se exige para inscribir escrituras de declaración de obra en construcción que se acredite el otorgamiento de la preceptiva Licencia y la expedición por técnico competente de certificación de que la obra se ajusta al proyecto. Ambos requisitos se cumplen en la escritura calificada, debiendo quedar relegada, como ponen de manifiesto las citadas resoluciones, a la exclusiva responsabilidad del técnico certificador la veracidad de sus manifestaciones; manifestaciones que, aparte de otros extremos recogidos en la certificación incorporada a la escritura, hacen referencia a su dirección de la obra en construcción que se declara y que, además, han sido corroboradas por el Notario autorizante de la escritura a la vista del proyecto aportado para su redacción; 5.-Por todo lo dicho se solicita se tenga por interpuesto recurso gubernativo procediendo a dictar resolución que revoque la calificación. Al escrito de recurso se acompañó testimonio de la copia autorizada suspendida y de la nota de calificación, así como de la notificación telemática.

## IV

La Registradora de la Propiedad de Telde número 2, con fecha 20 de Junio de 2006, emitió su informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 22 de la Ley 6/1998 de 13 de Abril sobre régimen de Suelo y Valoraciones, los artículos 45 a 50 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de febrero de 1.994, 23 de Octubre de 2000, 1 de Marzo de 2003, 8 de Septiembre de 2004 y 27 de Enero de 2006, entre otras:

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de rectificación de otra y declaración de obra nueva en construcción a la que se incorpora Licencia que ampara la obra nueva declarada y certificación expedida por Arquitecto director de las obras, afirmando la conformidad de la descripción con el proyecto para el que se otorgó la Licencia de obras. La Registradora suspende la inscripción por no resultar acreditado facultades del certificador para certificar la antigüedad de la obra nueva declarada, exigiendo en su caso, acreditar visado por el Colegio Oficial respectivo.

2. La cuestión está resuelta en numerosas Resoluciones de este Centro Directivo (Cfr. entre otras, las citadas en los Vistos); tratándose de escrituras de declaración de obra nueva en construcción, la legislación vigente exige que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia y la expedición por técnico competente de certificación que acredite que la obra nueva descrita se ajusta al Proyecto para el que se otorgó la Licencia. Ambos requisitos se cumplen en la escritura calificada, debiendo quedar relegada a la exclusiva responsabilidad del técnico certificador la veracidad de sus manifestaciones (Resoluciones de 9 de Febrero de 1994 y 1 de marzo de 2003).

3. No es aplicable a este supuesto la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha de 27 de enero de 2006, pues ésta se refería a una obra nueva terminada en la que el técnico certificaba la fecha de terminación de la obra (en ausencia de proyecto), por lo que 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.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, en los términos expuestos y revocar la nota de la Registradora.

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, 4 de diciembre de 2006.-La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.