

13542 *RESOLUCIÓN de 25 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Nevado Galindo y doña Isabel Pulido Santos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cáceres número uno a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Nevado Galindo y doña Isabel Pulido Santos, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Cáceres número uno a inscribir un testimonio de auto recaído en expediente de dominio, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

A instancia de don Manuel Nevado Galindo se tramitó, ante el Juzgado de Primera Instancia, número uno de Cáceres, expediente de dominio número 00362/1998 para reanudación del tracto sucesivo interrumpido, dictándose auto en cuya parte dispositiva «se declara justificado... el dominio a favor de don Manuel Nevado Galindo respecto del bien inmueble que se describe en el hecho primero de la presente resolución». En el hecho primero se hace referencia a dos fincas rústicas en el paraje «El Collado», término de Cáceres, una, catastral en el polígono 22, parcela 182 y la otra, en el polígono 22, parcelas 408 y 409 separadas por un camino.

II

Presentado testimonio del aludido auto en el Registro de la Propiedad, número uno de Cáceres fue calificado con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento que se presentó a las trece horas y diez minutos del 19 de abril de 1999, y fue reiterado por el presente y devuelto el día de hoy, se deniega las inscripciones por los siguientes defectos: 1.º Sólo se acredita el dominio de la mitad indivisa de las fincas inscritas, sin que previamente se haya hecho la división con intervención del otro titular. Si practicamos la inscripción de la mitad conservando la privativa, podemos duplicar fincas. La cancelación de la mitad determinada no es facultad atribuida por la Ley Hipotecaria al Juez en el expediente de dominio, sino que es privativa de Jueces y Tribunales en ejecución de sentencias por ellos dictadas. Resolución del 30 de septiembre de 1925. 2.º De admitir la división, resulta parcela inferior a la unidad mínima de cultivo, artículo 24 de la Ley de Modernización de Explotaciones Agrarias. Caso de que se considere urbanizable, es necesario acompañar la licencia de división, exigencia necesaria no sólo en las escrituras públicas sino también de documentos judiciales. 3.º Se dice en el expediente que cuatro quintas partes de las fincas las adquirió don Manuel Nevado Galindo, por compra a sus cuatro hermanas doña Dolores, doña Agripina, doña Juana y doña Elvira Nevado Galindo, mediante contrato privado de compraventa suscrito el 25 de marzo de 1985, compraventa constando el nombre de la esposa del citado don Manuel, ya que si estaba casado en dicha fecha serían presuntivamente gananciales. Contra dicha nota puede entablarse recurso gubernativo en el plazo de tres meses en la forma que determina el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Cáceres, 16 de junio de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

Don Manuel Nevado Galindo y doña Isabel Pulido Santos, interpusieron recurso gubernativo contra la nota de calificación y alegaron: Que de ser ciertos los defectos no serían insubsanables. Que los recurrentes han acreditado ser dueños de las dos fincas que se pretenden inscribir desde 1985, fecha en que don Manuel Nevado compró a sus hermanas cuatro quintas partes, acreditándose, igualmente, que estas fincas constituían, cada una, finca independiente hace cuarenta años. Que se han hecho las notificaciones oportunas hasta en tres ocasiones. Que en cuanto al segundo de los defectos, la prohibición legal se refiere a las divisiones que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, mientras que las fincas que se pretenden inscribir, constituyen fincas rústicas y aunque fueran urbanizables, se trata de fincas independientes desde antes de la entrada en vigor de esta ley. Que en cuanto al tercer defecto, don Manuel Nevado Galindo estaba casado en la fecha en que adquirió las cuatro quintas partes a sus cuatro hermanas, con doña Isabel P. S., que también interpone el recurso, defendiendo la inscripción de las dos fincas con carácter privativo a favor de don Manuel Nevado Galindo.

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el auto habla de que queda justificado el dominio del inmueble, cuando son dos las fincas que se pretenden inscribir. Que el historial de adquisición que se relaciona en el auto, son títulos intermedios que pueden ser perfectamente elevados a escritura pública y lograr su inscripción. Lo que hay que solventar es la falta de titulación formal adecuada a la inscripción (artículo 3 de la Ley Hipotecaria y resoluciones de 30 de mayo de 1988, 21 de junio y 5 de julio de 1991) bien mediante el otorgamiento de la correspondiente escritura pública, bien mediante la exigencia judicial instada en juicio declarativo, por el titular registral o sus herederos (Resolución de 13 de abril de 1999). Que en el auto se dice que las fincas que se pretenden inscribir corresponden al cincuenta por ciento de las fincas registrales 9.160 y 9.161, que en el año 1956 se dividieron cada una en dos idénticamente iguales, mientras que en la realidad una tiene más cabida que la otra, no son iguales los linderos y con respecto a la registral 9.161 además se forma con dos parcelas no colindantes separadas por un camino. Que lo que el recurrente llama segregación se hace en documento privado, sin consentimiento del otro titular en la proindivisión. Que como en el expediente no se hace la segregación ni la posible división, al cancelar se cancelaría el cincuenta por ciento de una finca que sigue en el Registro y se crea otra nueva que corresponde a ese cincuenta por ciento, creándose una duplicidad de fincas. Que al hacerse la segregación el título tiene que ser de conformidad con la legislación vigente, prohibiendo ésta la división de las parcelas. Que en cuanto al último de los defectos, es reconocido por el recurrente, y en el expediente no constan las circunstancias personales que exige el artículo 51-9 a) del Reglamento Hipotecario, alegando en el recurso que la adquisición tiene carácter privativo.

V

El titular del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Cáceres emitió el oportuno informe.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura estimó el recurso interpuesto contra la nota del Registrador, revocándola, y ordenó se procediera a la inscripción solicitada, entendiendo que el Registrador se excede en la calificación al entrar en el fondo del asunto, yendo más allá del simple control formal del documento.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose, en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 9.4.º, 18 y 200 a 202 de la Ley Hipotecaria; 51.9.º, 100 y 206 de su Reglamento, y las resoluciones de esta Dirección General de 6 de julio de 1964, 15 de julio de 1971, 2 de julio de 1980, 24 de agosto y 3 de diciembre de 1981, 2 de junio de 1991, 13 de febrero de 1992, 19 de enero de 1993, 12 de febrero de 1996, 11 de febrero y 19 de octubre de 1999 y 18 de enero de 2001.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro testimonio de un Auto dictado en Expediente de Dominio para la reanudación del tracto sucesivo de dos fincas cuyas últimas inscripciones son sendas fincas de mayor cabida de las cuales aquéllas se segregaron en documento privado en 1954. El Registrador califica en la forma anteriormente expuesta. Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior revoca la calificación por entender que el Registrador se excede en la calificación al entrar en el fondo del asunto, yendo más allá del simple control formal del documento. El Registrador apela el auto presidencial.

2. En cuanto a la extensión de la calificación registral de los documentos judiciales, como ha dicho este centro directivo (vid. Resoluciones citadas en el «vistos»), dicha calificación abarca, no a la fundamentación del fallo, pero sí a la observancia de aquellos trámites que establecen las leyes para garantizar que el titular registral ha tenido en el procedimiento la intervención prevista por las mismas para evitar su indefensión. En el presente expediente han sido citados los herederos de los titulares registrales, sin haber hecho alegación alguna.

3. El primero de los defectos parece presuponer que, cuando se tramita el expediente de dominio para reanudar el tracto respecto de una finca que se segregó de la última que aparece inscrita, es preciso que, previamente, se haya hecho la división en documento público y tal documento haya tenido acceso al Registro, o bien, se acuda al juicio declarativo que corresponda, con lo cual se impediría el repetido expediente cuando se carezca de los documentos necesarios para la división. No existe ningún precepto legal que impida la tramitación de este expediente en los casos de segregación o división intermedia.

4. En cuanto al defecto de que se infringe la ley de Modernización de Explotaciones Agrarias, tiene razón el Auto presidencial cuando afirma que dicha Ley habrá de aplicarse sólo a los actos realizados después de su entrada en vigor. Acreditado que la división se realizó en 1954, habrán de aplicarse las normas entonces vigentes que no declaraban la nulidad de dicha división.

5. Respecto al último de los defectos, resulta del expediente que el promotor del mismo adquirió cuatro quintas partes de las fincas por compra a sus hermanas el 25 de marzo de 1985 y la quinta parte restante por herencia. Siendo dicha persona casada es preciso que, mediante la documentación correspondiente, se acredite el estado civil del adquirente en el momento de la adquisición y, en su caso, el nombre de su esposa, y sin que las afirmaciones realizadas en el recurso sean suficientes, pues no fueron tenidas a la vista en el momento de la calificación (cfr. artículo 117 del Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso interpuesto confirmando el tercero de los defectos y revocando los otros dos, con revocación parcial del auto presidencial.

Madrid, 25 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Extremadura.

13543

RESOLUCIÓN de 27 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Jiménez del Valle, en nombre de «Deval Internacional, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel Jiménez del Valle, en nombre de «Deval Internacional, S.A.», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

El 27 de noviembre de 2001, ante don Francisco Bañegil Espinosa, Notario de Puerto del Rosario, «Deval Internacional S.A.», otorgó escritura por la que segregaba de la finca registral 951, la siguiente porción de terreno «urbana: parcela o solar en el casco de Corralejo, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de sesenta y cinco metros cuadrados. Linda Poniente, calle Segura Torre; Sur, calle Almirante Nelson; Este, con la entidad mercantil «Sincronía S.L.» y Norte, con parcela identificada catastralmente con el número 0795505». Dicha parcela que se segrega está identificada catastralmente con el número 07055 07.

II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado desfavorablemente en precedente documento otorgado el veintisiete de noviembre de dos mil uno, por el Notario de este Puerto, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.804 de su protocolo, presentado bajo el asiento 749 diario 43, en unión de certificado expedido el 4 de diciembre de 2001, por don Rafael López Orive, Jefe de la Demarcación de Costas de Canarias, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción, por observarse el siguiente defecto subsanable: No se acredita el haber obtenido la Licencia Municipal de Segregación de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 82 y artículo 166.1.a, del Decreto Legislativo 1/2000 de 8 de mayo por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios

Naturales de Canarias («BOC» 15/5/2.000, y artículo 78 del R.D. 1.093/1977, de 4 de julio) que exige para los actos de segregación o división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista por la legislación urbanística aplicable o la declaración municipal de innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento, resultando que en el título el Notario autorizante no la testimonia ni el interesado aporta la licencia o declaración de su innecesariedad. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Este escrito deberá presentarse en este Registro, y el mismo expresará sucintamente los derechos y fundamentos de derecho, determinará con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador que van a ser objeto de reclamación y se indicará un domicilio dentro del territorio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias para notificaciones. A este escrito se acompañarán los documentos calificados o testimonio bastante de los mismos. Puerto del Rosario, a 28 de diciembre de 2001. El Registrador. Fdo.: José Manuel Muñoz Roncero».

III

Don Manuel Jiménez del Valle, en representación de «Deval Internacional, S.A.», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que por aplicación del artículo 166, 5 c) del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, la licencia fue concedida en aplicación del llamado silencio positivo por haber transcurrido más de tres meses para que el Ayuntamiento de La Oliva contestara. Que el artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, regula la forma de acreditarse los actos administrativos que han de entenderse plenamente confirmados en los casos del silencio positivo (actos presuntos). El régimen de esta Ley es aplicable y obligatorio a las Corporaciones Locales, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1 y 2. Que frente a la necesidad de acreditar el acto presunto, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Sentencia de 17 de febrero de 1999 interpreta su alcance. Que, por tanto el acto presunto se ha producido, es eficaz y despliega todos sus efectos en el ordenamiento jurídico, debiendo entenderse plenamente otorgada la licencia de segregación por haber transcurrido el plazo máximo para resolver. 2. Que el propio artículo 43 de la Ley 30/1992 señala en su apartado tercero que la estimación por silencio positivo «tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizado de procedimiento» y continúa que la administración sólo podrá resolver en forma expresa posterior al plazo legal fijado «en sentido confirmatorio del mismo», y produce sus efectos desde el vencimiento del plazo máximo en que deba dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya producido. Que, por tanto, la calificación del Registrador es errónea al considerar que no existe licencia de segregación, cuando los preceptos mencionados se desprende lo contrario por mandato legal. 3. Que se incorporó a la escritura acta notarial que protocoliza el documento público del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Oliva en la que resuelve el 13 de noviembre de 2001 varias solicitudes de segregación de 18 de julio del mismo año. Que se acredita por medios admisibles en derecho la existencia del vencimiento del plazo máximo para resolver en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa. 4. Que las menciones a la no acreditación de la licencia de segregación de conformidad con el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio no son de aplicación al caso de no haber obtenido licencia de segregación por aplicación del instituto del silencio administrativo positivo como se ha relatado. Que dichas menciones no pueden ser interpretadas en sentido contrario a las normas con rango de Ley que se han señalado en este recurso.

IV

El Notario autorizante de la escritura alegó: 1. Que se entiende que la acreditación de la licencia de segregación venía dada, en el presente caso, por los escritos de la referida licencia con sello del registro de entrada del Ayuntamiento de La Oliva, así como la resolución de la misma con fecha 13 de noviembre de 2001. Que de tales escritos se deduce que la resolución administrativa había sido extemporánea, conforme a lo dispuesto en el artículo 166.5.b) del Decreto 1/2000, de 8 de mayo. Que puesto el anterior precepto en relación con el artículo 43 de la Ley 30/1992, en su redacción dada por la Ley 4/1999, resultaba acreditado que se había producido un silencio de la Administración, al que la Ley confiere valor positivo. Que se puede concluir que en el presente caso y de la documentación aportada, quedaba plenamente acreditado