

entiende que el artículo 52 c), apoyo jurídico expreso citado en la nota de calificación, ha sido cumplido, pues la nota de información continuada que se incorporó a la escritura ilustra claramente sobre la inexistencia de expediente de disciplina urbanística incoado contra la finca cuya declaración de obra nueva se pretende inscribir. Dado que dicha nota estaba vigente al momento del otorgamiento de la escritura, si algún expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión hubiere accedido al Registro antes del otorgamiento, el Notario debería haber sido notificado del hecho para paralizar inmediatamente el otorgamiento. Así pues, si el Notario, al momento del otorgamiento actuó con la máxima cautela que se puede observar en cumplimiento del apartado c) del artículo 52, mediante la petición de nota de información registral continuada, y si, con posterioridad no ha accedido al Registro un expediente de disciplina urbanística sobre la finca en cuestión, parece que se ha dado un cumplimiento, pluscuamperfecto al citado apartado c) el artículo 52. 3.º Que los procedimientos de subsanación que sugiere el Registrador «acreditar mediante certificado municipal o certificado visado del señor Arquitecto con refrendo municipal, de que están prescritas las medidas de garantía de esta obra declarada o bien acompañar licencia de primera ocupación de la planta segunda», parecen hacer referencia (aunque no se citen expresamente) a los dos primeros apartados a) y b) del mismo artículo 52. 4.º Que dado que, entre los varios procedimientos previstos por este artículo, el Notario autorizante utilizó uno, el de la «certificación técnica» consistente en una descripción coincidente con la del título resulta que se han cumplido, y a rajatabla, todas las prescripciones del artículo 52 de constante referencia, y por lo tanto la declaración de obra nueva, debería haber tenido acceso al Registro. 4.º Que la nota de calificación exige un «plus»: «el refrendo municipal» para la certificación técnica. En ningún lugar del artículo 52 se impone ese requisito añadido del refrendo municipal para las certificaciones técnicas. Se podrá discutir «lege ferenda» sobre la conveniencia de su exigibilidad, pero de lo que no cabe duda es que «lege data» no cabe imponer su exigencia. El criterio seguido por el registrador trasluce una clara desconfianza hacia el técnico certificador, lo cual contrasta sobremedida con la relevancia que se le da en las propias normas complementarias al reglamento y que queda patente ya en la propia exposición de motivos. Ello no es más que el trasunto notarial y registral de la trascendencia que le otorga en la dirección de la obra toda la normativa sobre construcción, y la otra cara de esta moneda es la enorme responsabilidad que asume por la misma. Aún siendo desconfiado respecto del certificado del técnico (cosa que ni por asomo hace ni puede hacer la norma positiva), no debe olvidarse que se exige (y éste si lo exige la norma positiva) un requisito más que es el del apartado c) del artículo 52, es decir, que no conste en el propio Registro haberse incoado expediente de disciplina urbanística. 5. Que parece desmedido y gravoso añadir a un procedimiento previsto individualizadamente en la norma (el de la certificación técnica) los requisitos de otro (la certificación municipal), pues siendo así, no tiene sentido que la norma prevea el primero, basta con el segundo; no tiene sentido prever sistemas alternativos cuando uno se convierte en puro trámite previo del pretendidamente alternativo.

IV

Con fecha 29 de marzo de 2004 el Registrador de la Propiedad de Pineda del Mar emitió su preceptivo informe y elevó el expediente a esta Dirección General mediante escrito de la misma fecha.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 50 y 52 del Real Decreto por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

1. Se debate en el presente recurso acerca de la necesidad, para inscribir la ampliación de obra nueva, de que al certificado del técnico que acredite la antigüedad de la obra, se acompañe un certificado municipal o un certificado visado del arquitecto con refrendo municipal por virtud de los cuales se acredite que están prescritas las medidas de garantía de esta obra declarada o bien la licencia de primera ocupación de la planta que constituye la obra ampliada.

2. Ni el artículo 52, letra c) de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, mencionado por el Registrador en su nota de calificación, ni ninguna otra norma que pudiera ser aplicable al caso exige, para la inscripción de la ampliación de la obra nueva que contiene el título presentado, ninguno de los complementos a los que hace referencia el Registrador. Otra cosa sería si pudiera entenderse que el visado al que hace referencia la calificación del Registrador se refiere a la necesidad, exigida por el artículo 50.3 de las citadas normas, de que, cuando se trate de técnico que no ha firmado la obra ni la ha dirigido, se acompañe certificación de su colegio profesional respectivo que acredite que tiene facultades suficientes. Dado que los términos en

los que se expresa la nota no consienten hacer tal interpretación, el defecto, tal y como ha sido planteado, no puede ser mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota del Registrador.

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

10717 RESOLUCIÓN de 24 de abril de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Construcciones Roca, S. L., frente a la negativa del registrador de la propiedad interino de Torrelaguna a inscribir una escritura de segregación.

En el recurso interpuesto por doña Paloma de la Roca Ranz, como administradora solidaria de la sociedad «Construcciones Roca, S. L.», frente a la negativa del Registrador de la Propiedad interino de Torrelaguna, don Alejandro Forero San Martín, a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

En escritura que autorizó el notario de Aranjuez don Francisco Calderón Álvarez el 11 de abril de 2003, la sociedad «Construcciones Roca, S. L.» procedió a segregar de una finca matriz tres parcelas, con base en la licencia de segregación obtenida por silencio administrativo, al haberse solicitado dicha licencia el 18 de diciembre de 2001 y no haberse resuelto el expediente dentro de plazo.

En dicha escritura se expresa lo siguiente:

1.º Que la mencionada sociedad es propietaria de la parcela de terreno en Buitrago de Lozoya, que se describe.

2.º Que sobre esa parcela se encuentran edificadas tres viviendas unifamiliares aisladas, en los números 35, 37 y 45 de la Avenida del Río Lozoya, la última de las cuales tiene una pista de tenis. Estas viviendas se describen, señalando en cada una de ellas tanto la superficie ocupada por la edificación como la dedicada a jardín y —en la tercera— pista de tenis, coincidente con la que figura en la escritura de declaración de obra nueva que a continuación se reseña.

3.º Que lo edificado fue objeto de escritura de declaración de obra nueva otorgada el 30 de diciembre de 1985 ante el Notario de Madrid don Juan Manuel de la Fuente —«sic»— Menéndez con número 2883 de protocolo.

4.º Que dicha sociedad solicitó el 18 de diciembre de 2001 licencia municipal de segregación de las mencionadas fincas (en dicha solicitud, que contiene un sello de tinta del Ayuntamiento, así como la fecha indicada, y es testimoniada en la escritura, se expresa que la licencia objeto de la misma es para poder realizar la segregación de «las fincas números 35, 37 y 45 de la Avenida del Río Lozoya», «para lo cual se adjunta la Declaración de Obra Nueva»).

5.º Que con fecha 16 de mayo de 2002, la referida sociedad recibió un informe emitido por el Arquitecto municipal del que se obtiene testimonio que se incorpora a dicha escritura (Este testimonio contiene, además, escrito del Ayuntamiento, con fecha de salida de 17 de mayo de 2002, con el siguiente texto: «En contestación a sus escritos de fecha entrada en este Ayuntamiento 19 de diciembre de 2001, 1 de febrero y 15 de abril de 2002, por los que solicitaba licencia de segregación de las parcelas sitas en P.º Río Lozoya núms. 35, 37 y 45 de esta localidad, adjunto le remito copia del informe emitido por el Arquitecto Municipal con fecha 9 del presente mes. En Buitrago de Lozoya, a 16 de mayo de 2002. El Alcalde. Fdo.: José Ignacio Martín Meseguer». En dicho informe, que se refiere únicamente a los escritos de 19 de diciembre de 2001 y 1 de febrero de 2002, constan, entre otros, los siguientes extremos: a) Que el 25 de junio de 1981 se concedió licencia de obras de determinadas viviendas unifamiliares en base al planeamiento vigente en esa fecha —Normas Subsidiarias de 1976—; b) Que de acuerdo con el planeamiento vigente —la Revisión de Normas aprobada en 1991— la edificación existente está en condición de fuera de ordenación por incumplir las condiciones de retranqueos mínimos establecidos en la ordenanza asignada; c) Que, respecto de la segregación de las viviendas correspondientes a los números 35, 37 y 45 de la Avda. del Río Lozoya, «no existe ningún inconveniente en seguir el criterio que viene aplicando el Ayuntamiento de facilitar el uso de las edificaciones que, aún estando fuera de ordenación,

resulten amparadas por licencia municipal de obras... Debe pedirse al solicitante que aporte plano con propuesta de parcelación en el que se definan con claridad las parcelas que resultarán de la segregación, con indicación de cotas y superficies de cada una de ellas»).

6.º Que, a pesar del tiempo transcurrido, la compareciente asegura que el Ayuntamiento no ha dictado resolución administrativa expresa de aprobación o denegación de las segregaciones solicitadas, por lo que entiende que aquélla le ha sido concedida por silencio administrativo positivo, conforme a lo establecido en el artículo 43 de la Ley 30/1992. Que en este sentido «se han pronunciado diversas resoluciones, entre ellas la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 7 y 10 de Septiembre de 2002».

En la escritura se hace constar la referencia catastral de cada una de las tres parcelas segregadas, acreditada mediante recibos del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que se incorporan mediante testimonio.

El 13 de mayo de 2003 fue presentado el título en el citado Registro de la Propiedad, causó asiento de presentación 2778/64 y fue objeto de la siguiente calificación de fecha 30 de mayo de 2003: «... De dicha calificación, resultan como causas impositivas/suspensivas / denegatorias / de la inscripción solicitada, las siguientes: Hace falta certificado de acto presunto -sic-, expedido por el Ayuntamiento de Buitrago, que diga que ha transcurrido el plazo señalado en la escritura (3 meses) sin conceder la licencia de segregación y sin denegarla... La Registradora [Firma ilegible. Existe sello de tinta con el nombre «M.ª Victoria Fernández Bobo»]. Según reconoce la recurrente, esta calificación le fue notificada el 12 de junio de 2003.

Con fecha 4 de diciembre de 2003 se otorgó por la misma sociedad y ante el mismo Notario, Sr. Calderón Álvarez, escritura complementaria de la anterior con la finalidad de subsanar el defecto señalado en la calificación referida. En esta escritura se expresa que, para dicha subsanación, y por aplicación analógica de lo dispuesto en el artículo 48.2.b) 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, se entrega y quedan unidos a la matriz los siguientes documentos: 1.º Solicitud de 23 de junio de 2003, remitida por correo certificado al Ayuntamiento (y recibida por éste el siguiente día 25 de junio) por la que se insta al referido Ayuntamiento para que acredite si ha emitido o no, en el plazo de los tres meses a contar desde la fecha de solicitud de la licencia de segregación en su día efectuada, resolución expresa concediendo o denegando dicha licencia de segregación; 2.º Notificación de 4 de noviembre de 2003, remitida fuera de plazo por el Ayuntamiento, en la que se relacionan las actuaciones llevadas a cabo por la sociedad «Construcciones Roca, S. L.» y la Administración, sin que en dicha notificación, relativa a la sesión de 23 de octubre de 2003, se contenga más acuerdo que el de encargar el informe jurídico del asunto a los servicios externos del Ayuntamiento y de la Mancomunidad. Además, la otorgante, alegando lo establecido en el referido artículo 48.2.b) del Real Decreto 1093/1997, «manifiesta expresamente que en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición del certificado de acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación de acto presunto». En el referido documento municipal de notificación de 23 de octubre de 2003 se expresa, entre otros extremos lo siguiente: a) Que a la referida solicitud de licencia de segregación de las tres fincas reseñadas se adjuntó declaración de obra nueva de 30 de diciembre de 1985 autorizada por el Notario de Madrid don Juan Manuel de la Fuente -sic- Menéndez con número 2883 de protocolo; b) Que mediante escrito de 15 de abril de 2002 se adjuntaron planos de situación y plano a escala de la finca cuya segregación se quiere llevar a cabo; c) Que el 10 de octubre de 2002 se recibió documentación complementaria en cumplimiento de las determinaciones que figuran en el informe del Arquitecto municipal, remitido a la sociedad solicitante el 17 de mayo de 2002; d) Que el 28 de octubre de 2002 se recibe por el Ayuntamiento informe técnico del Arquitecto de la Mancomunidad de la Sierra Norte de Madrid, siendo dicho informe desfavorable para la obtención de la licencia solicitada; e) Que el Ayuntamiento ha acordado que se encargue el correspondiente informe jurídico a los servicios externos del Ayuntamiento y de la Mancomunidad.

II

El 9 de diciembre de 2003 se presentó en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna copia de la referida escritura de segregación, en unión de la reseñada escritura complementaria, causó el asiento de presentación 65/2933, y fue objeto de la siguiente calificación de fecha 27 de diciembre de 2003: «... Fundamentos de Derecho. De dicha calificación, resultan como causas impositivas / suspensivas / denegatorias / de la inscripción solicitada, las siguientes:

2.ª Calificación: A la vista de la escritura de complemento acompañada, es necesario aportar la solicitud de licencia presentada en su día al Ayuntamiento de Buitrago, en la que conste la descripción de las tres fincas segregadas, a fin de comprobar que las descripciones de las mismas en la solicitud de licencia y en la escritura son iguales.

Las referidas causas impositivas/suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación, aportando el título arriba reseñado en dicho plazo a este Registro de la Propiedad para poder proceder a su inscripción.

Contra la presente calificación podrá pedir la intervención del registrador sustituto dentro de los 15 días siguientes a esta notificación, en los términos establecidos en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto; también podrá recurrir en el plazo de un mes desde la fecha de esta Notificación, ante el Organo competente, DGRN, de conformidad con los artículos 322 a 328 de la LH; y también podrá solicitar expresamente la anotación preventiva que ordena el artículo 42 n.º 9 de la LH, conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la misma. Torrelaguna, a 27 de diciembre de 2003. Firmado: La -sic- Registrador interino. Fdo. Don Alejandro Forero San Martín».

III

Solicitada calificación sustitutoria en el Registro número 1 de Madrid, el Registrador don Fernando Muñoz Cariñanos emitió la siguiente, de fecha 21 de enero de 2004:

«Con fecha 15 de los corrientes, bajo el número 158 del libro de entradas de este Registro, se ha presentado instancia suscrita en la misma fecha por doña Paloma de la Roca Ranz, en la que se solicita al amparo del párrafo 3.º del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, una nueva calificación de los documentos que se dirán, y que la interesada aporta a estos efectos.

Se procede a la calificación solicitada, en base a los siguientes:

Hechos

Primero.—Con fecha 13 de mayo de 2003, asiento 64/2779 del diario, se presentó en el Registro de Torrelaguna, escritura de segregación autorizada por el Notario de Aranjuez don Francisco Calderón Álvarez, de fecha 11 de abril del mismo año, número 1531 de su protocolo, por la cual, la mercantil «Construcciones Roca S. L.» procedió a segregar de su finca matriz, que se describe en la escritura, tres viviendas unifamiliares, señaladas con los números 35, 37 y 45 de la Avenida del Río Lozoya, término municipal de Buitrago.

Segundo.—Esta escritura fue calificada por la entonces titular del Registro de Torrelaguna doña María Victoria Jiménez Bobo, con la siguiente nota de fecha once de junio de 2003: «Hace falta certificado de acto presunto, expedido por el Ayuntamiento de Buitrago, que diga que ha transcurrido el plazo señalado en la escritura (tres meses), sin conceder la licencia de segregación y sin denegarla».

Tercero.—Con fecha 9 de diciembre de 2003, asiento 65/2933 del Diario, fue presentada nuevamente la escritura antedicha, acompañada de otra complementaria, otorgada ante el mismo Notario citado, con fecha 4 de diciembre de 2003, n.º de protocolo 5.259, en la que, a efectos de subsanar el defecto, y al amparo de lo dispuesto en el artículo 48.2.b) del Real Decreto 1093/97 de cuatro de julio, la otorgante, en representación de la mercantil «Construcciones Roca S. L.», entrega al Notario dos documentos a efectos de acreditar la existencia de acto presunto, que es innecesario reseñar aquí por cuanto, como luego se dirá, no van a ser objeto de calificación.

Cuarto.—El Registrador interino del Registro de Torrelaguna, don Alejandro Forero San Martín, calificó los documentos aportados, con la siguiente nota de fecha 27 de diciembre de 2003: «A la vista de la escritura de complemento acompañada, es necesario aportar la solicitud de licencia presentada en su día al Ayuntamiento de Buitrago, en la que conste la descripción de las tres fincas segregadas, a fin de comprobar que las descripciones de las mismas, en la solicitud de licencia y en la escritura, son iguales».

Fundamentos de Derecho

Primero.—Procede la calificación sustitutoria, pues el escrito y los documentos en base a los cuales se solicita, han sido aportados a este Registro dentro del plazo de quince días que establece la regla 1.ª del párrafo 4.º del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria.

Segundo.—El registrador que suscribe, titular del número uno de Madrid, es competente para realizarla, de conformidad con el cuadro de sustituciones, aprobado por la Dirección General de los Registros y del Notariado, con fecha uno de Agosto de 2003.

Tercero.—La regla 5.º del párrafo cuarto del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, según la nueva redacción dada por la Ley 62/2003, de 30 de

diciembre (BOE del día 31), de medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social, dispone en su párrafo 2.º que: «En la calificación, el Registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el Registrador sustituido, y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma». En consecuencia, dado que en la segunda nota de calificación no se recoge el defecto contenido en la primera, debemos entender que el Registrador interino lo da por subsanado, y limitar nuestra calificación al defecto consignado en la nota que lleva fecha de 27 de Diciembre de 2003.

Cuarto.—Ha de limitarse por tanto esta calificación sustitutoria, a si la instancia o solicitud dirigida al Ayuntamiento de Buitrago por don Miguel de la Roca Berenguer, con fecha 19 de diciembre de 2001, reúne los requisitos exigidos por la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. En este sentido, el artículo 70.1.b), de la citada Ley, bajo el epígrafe: «Disposiciones generales sobre los procedimientos administrativos» dispone: «Las solicitudes que se formulen deberán contener: ... b) Hechos, razones o petición en que se concrete, con toda claridad, la solicitud». En la instancia, el interesado que la suscribe, se limita a solicitar licencia municipal para poder realizar la segregación de las fincas números 35, 37 y 45 de la Avenida del Río Lozoya, sin mayor concreción, ni descripción de las mismas con los requisitos que exige la Legislación Hipotecaria.

En base a lo expuesto, estimo correcta la calificación realizada por el Registrador don Alejandro Forero San Martín, y la suscribo en todas sus partes.

Contra esta segunda calificación negativa, solo cabe recurso dirigido contra la calificación del Registrador sustituido, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse al defecto señalado por el citado Registrador, en plazo de un mes desde la fecha de la notificación en esta calificación (artículo 19 bis regla 5.ª párrafo 1.º), con los efectos que resultan de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Con esta fecha se notifica esta calificación al Registrador sustituido y a la interesada.

Madrid, 21 de enero de 2004.—El Registrador sustituto, Fernando Muñoz Cariñanos».

IV

El 17 de febrero de 2004 doña Paloma de la Roca Ranz, como administradora solidaria de la sociedad «Construcciones Roca, S. L.» (mediante escrito presentado en el Registro número 8 de Madrid el 17 de febrero de 2004 y recibido en esta Dirección General el 23 de febrero de 2004), interpuso recurso frente a la mencionada calificación del Registrador don Alejandro Forero San Martín de 27 de diciembre de 2003, con apoyo en los siguientes argumentos:

1.º En la primera calificación se exigió indebidamente el certificado de acto presunto, pues no tuvo en cuenta la nueva redacción dada al artículo 43 de la Ley 30/1992 por la Ley 4/1999, que para acreditar la existencia del silencio administrativo positivo admite «cualquier medio de prueba admitido en derecho»; 2.º La escritura de segregación y la escritura complementaria contienen todos los documentos exigidos por la normativa aplicable, para acreditar la iniciación del expediente y la falta de resolución en plazo; 3.º El Registrador sustituido, don Alejandro Forero, no entra a valorar si con la documentación presentada se ha subsanado el defecto, sino que señala uno nuevo, respecto del cual cabe afirmar que en dicha documentación se aportan los datos suficientes para que no exista duda sobre la identidad de las fincas, y así queda demostrado al no existir ningún requerimiento de aclaración ni por parte de los técnicos municipales ni por la Registradora que calificó inicialmente la escritura. Que la descripción de las viviendas se hace mediante señalización de la calle y el número en las que se ubican, así como por sus identificaciones catastrales y por la escritura de declaración de obra nueva, quedando cumplimentado así lo exigido por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario. Que en el cuerpo de la escritura de segregación se hace una transcripción literal de la descripción registral de las viviendas, según se recoge en la escritura de declaración de obra nueva del conjunto inmobiliario; 4.º El Registrador Sr. Forero no sólo no ha entrado a valorar si el defecto señalado por la Sra. Registradora había quedado subsanado, sino que aduce uno nuevo; y 5.º No se han observado las Resoluciones de esta Dirección General de 7 y 10 de septiembre de 2002, en las que se señala que el certificado de acto presunto no es el medio exclusivo sino uno más de los que se pueden usar para acreditar aquél.

V

El 28 de abril de 2004, el Notario de Aranjuez don Francisco Calderón Álvarez realizó, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria, las siguientes alegaciones:

1.º La nota de calificación emitida por el Registrador interino carece de motivación, conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y la Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2003, porque no da un solo fundamento jurídico en el que se apoye y se limita a exigir la aportación de la solicitud de la licencia presentada en su día al Ayuntamiento de Buitrago, la cual obra incorporada a la escritura que se pretende inscribir; 2.º No obstante, hay que defender la legalidad de las escrituras referidas. Solicitada la licencia de segregación, el Ayuntamiento se limitó a remitir a la solicitante cinco meses después informe emitido por el Arquitecto Municipal, en el que propone se pida al solicitante plano y documentación complementaria, que éste aportó el 28 de octubre de 2002, sin que a la fecha en que se otorgó la escritura, 11 de abril de 2003, casi seis meses después de la aportación de los últimos documentos y más de quince meses después de presentada la solicitud de licencia, el Ayuntamiento haya adoptado resolución alguna sobre la petición formulada, extremo que el propio Ayuntamiento confirma en la notificación del acuerdo del Pleno de 23 de octubre de 2003, en el que lejos de tomar una decisión al respecto, se limita a pedir un nuevo informe, en este caso a los servicios jurídicos externos del Ayuntamiento y de la Mancomunidad. Estos hechos ponen de manifiesto un claro caso de inactividad administrativa resolutoria, para el que el ordenamiento jurídico ha previsto un efecto resolutorio por silencio, conforme a los artículos 42.3-6 y 43 de la Ley 30/1992, cuya consecuencia no puede ser otra que entender concedida la licencia solicitada (Cfr. Resoluciones de 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, 28 de mayo de 2003 y 10 de febrero de 2004).

VI

La Registradora titular siguiente, doña M.ª Esther Ramos Alcázar elevó el expediente a este Centro Directivo el 14 de mayo de 2004.

VII

Mediante escrito que tuvo entrada en esta Dirección General el 1 de marzo de 2006, la recurrente —reiterando una petición anterior— solicitó la resolución expresa del presente recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42, 43, 62, 63 102 y 103 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992; 326 de la Ley Hipotecaria; 108 del Reglamento Hipotecario; y las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 22 de febrero de 1993, 10 de abril de 2000, 27, 28, 31 de mayo y 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 12 de enero, 10 de febrero y 17 de junio de 2004, 22 de marzo y 5 de octubre de 2005 y 26 de enero de 2006,

1. Las circunstancias fácticas más relevantes del presente expediente son, sintéticamente, las siguientes:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad de Torrelaguna una escritura pública por la que de una finca matriz se segregan tres parcelas en las cuales se ubican sendas viviendas unifamiliares cuya obra nueva declarada en el año 1985 estaba amparada por licencia de obras obtenida con base en el planeamiento vigente en su día.

Respecto de la segregación se expresa que cuenta con licencia obtenida por silencio administrativo, al haberse solicitado el 18 de diciembre de 2001 y no haberse resuelto el expediente dentro del plazo establecido en el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de 1992, pues, según asegura la otorgante, el Ayuntamiento no ha dictado resolución administrativa expresa de aprobación o denegación de las segregaciones solicitadas sino que se ha limitado a remitir a la sociedad solicitante un informe del Arquitecto municipal, recibido el 16 de mayo de 2002, incorporado a la citada escritura, en el cual dicho técnico expresa que, de acuerdo con el planeamiento actualmente vigente —la Revisión de Normas Subsidiarias aprobada en 1991— la edificación existente está en condición de fuera de ordenación por incumplir las condiciones de retranqueos mínimos establecidos en la ordenanza asignada, por lo que, respecto de la segregación de las mencionadas viviendas, «no existe ningún inconveniente en seguir el criterio que viene aplicando el Ayuntamiento de facilitar el uso de las edificaciones que, aún estando fuera de ordenación, resulten amparadas por licencia municipal de obras... Debe pedirse al solicitante que aporte plano con propuesta de parcelación en el que se definan con claridad las parcelas que resultarán de la segregación, con indicación de cotas y superficies de cada una de ellas».

b) La Registradora de la Propiedad, doña María Victoria Fernández Bobo, suspendió la inscripción solicitada porque, a su juicio, faltaba certificación de acto presunto expedido por el Ayuntamiento de Buitrago, relativa al transcurso del plazo correspondiente sin que hubiera sido concedida ni denegada la licencia de segregación.

c) Con la finalidad de subsanar el defecto señalado en dicha calificación, se otorgó escritura complementaria de la anterior en la que se expresa que, para dicha subsanación, quedan unidos a la matriz los siguientes documentos: 1.º Solicitud de 23 de junio de 2003, remitida por correo certificado al Ayuntamiento (y recibida por éste el siguiente día 25 de junio) por la que se insta al referido Ayuntamiento para que acredite si ha emitido o no, en el plazo de los tres meses a contar desde la fecha de solicitud de la licencia de segregación en su día efectuada, resolución expresa concediendo o denegando dicha licencia de segregación; 2.º Notificación de 4 de noviembre de 2003, remitida fuera de plazo por el Ayuntamiento, en la que se relacionan las actuaciones llevadas a cabo por la sociedad interesada y la Administración, sin que en dicha notificación, relativa a la sesión de 23 de octubre de 2003, se contenga más acuerdo que el de encargar el informe jurídico del asunto a los servicios externos del Ayuntamiento y de la Mancomunidad. Además, la otorgante, alegando lo establecido en el referido artículo 48.2.b) del Real Decreto 1093/1997, «manifiesta expresamente que en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición del certificado de acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación de acto presunto».

d) Agotada la vigencia del inicial asiento de presentación, se presentó de nuevo la escritura de segregación, ahora en unión de la reseñada escritura complementaria, y fue objeto de calificación por el Registrador de la Propiedad interino de Torrelaguna, don Alejandro Forero San Martín, en la que suspendió la inscripción porque considera «necesario aportar la solicitud de licencia presentada en su día al Ayuntamiento de Buitrago, en la que conste la descripción de las tres fincas segregadas, a fin de comprobar que las descripciones de las mismas en la solicitud de licencia y en la escritura son iguales». Esta calificación fue confirmada por el Registrador correspondiente según el cuadro de sustituciones reglamentario.

2. Aunque la recurrente, en su escrito dirigido a impugnar la calificación efectuada por el Registrador Sr. Forero San Martín, aduce también determinados argumentos en contra de la primera calificación y sobre el alcance que, a su juicio, debería haber tenido aquella, el presente recurso debe ceñirse a esa segunda calificación (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). No obstante, respecto del defecto invocado en la primera, por la que se exigía certificado de acto presunto para acreditar la obtención de licencia de segregación por silencio administrativo positivo, cabe recordar que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones citadas en los «Vistos» de la presente): a) El certificado del acto administrativo presunto no es el medio exclusivo sino uno más de los que puede utilizarse para la acreditación de aquél, conforme al artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; b) Que, conforme a la regulación legal del silencio administrativo, el plazo máximo de tres meses para que éste opere se computa desde la fecha de presentación de la solicitud pertinente y en el mismo plazo debe estar notificada la resolución expresa, sin que baste para excluirlo que en dicho plazo se adopte la resolución si ésta se ha notificado una vez cumplido aquél –cfr. artículos 42.3 y 43.1 y 2 de la Ley 30/1992–; c) Que si hubiera habido suspensión del plazo para resolver (cfr. artículo 42.5 y 6 de la citada Ley 30/1992), ésta debe reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues actúa como presupuesto de validez de la misma; d) Que no corresponde al Registrador indagar ante el Ayuntamiento si se ha dictado o no resolución denegatoria notificada en plazo, por lo que, mientras no le conste su existencia por los medios que puede tener en cuenta para realizar su función calificador, bastará la manifestación expresa del interesado en la inscripción acerca de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia; e) Que la anterior conclusión no debe verse alterada por lo dispuesto en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, –ni por lo establecido, en su caso, por precepto análogo de las Leyes de Urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas–, en el que se establece la imposibilidad de adquisición por silencio administrativo de facultades urbanísticas contrarias a la legislación o el planeamiento urbanístico, pues, en garantía de los particulares, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se produce un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o

privada (artículo 43, apartados 3 y 5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin que esto obste a su posible calificación como acto nulo o anulable [artículos 62.1.f) y 63, apartados 1 y 2 de la misma Ley], mediante la correspondiente declaración al efecto en el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992); y aplicando esos principios a la esfera registral, es evidente que, no mediando esa declaración, el acto administrativo presunto debe reputarse inicialmente válido, por lo que procederá su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia; f) Que, en la gran mayoría de los casos, el Registrador carecerá, según la documentación aportada, de elementos de juicio suficientes para apreciar si el derecho que se pretende adquirido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que tendrá que actuar dando por adquirido por silencio tal derecho, y practicar el asiento correspondiente, si no consta que la segregación formalizada contradiga palmariamente el planeamiento.

En el presente supuesto el Registrador no cuestiona que haya transcurrido el plazo establecido para la obtención de licencia de segregación por silencio administrativo positivo, ni alega la existencia de contravención palmaria del planeamiento urbanístico. En su escueta calificación –que, conforme al citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina la cuestión a la que se ha de limitar la decisión de este Centro Directivo al resolver el recurso– únicamente exige que, mediante la aportación de la solicitud de licencia de segregación presentada en el Ayuntamiento, se acredite que las descripciones de las tres fincas segregadas en dicha solicitud y en la escritura son iguales.

La recurrente alega que el Registrador cuya calificación es impugnada debería haberse pronunciado sobre el defecto expresado en la primera calificación de su antecesora, y no centrar su calificación en un aspecto que no había sido objeto de discusión. En este sentido, y antes de entrar en el fondo del asunto, deben rechazarse tales alegaciones del recurrente. Según la doctrina de este Centro Directivo (cfr. las Resoluciones de 9 de marzo de 1942, 22 de febrero de 1993 y 10 de abril de 2000), el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar los títulos, transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación anterior, y entonces serán objeto de «nueva calificación» en la que el Registrador –él mismo o el que le suceda en el cargo– puede mantener o variar, si lo estimase justo, la calificación hecha (y mayor motivo para ello existirá si, como acontece en este caso, la escritura se acompaña de otra complementaria).

Por lo que se refiere ya a la cuestión sustantiva que ha de ser ahora decidida, y a la vista de las escrituras calificadas, no puede ser confirmada la causa suspensiva de la inscripción que expresa el Registrador en su calificación (por cierto, insuficientemente motivada, al carecer de expresión de fundamento de derecho alguno y no proporcionarse al interesado razón lógica suficiente por la que considere el funcionario calificador que sea necesario aportar dicha solicitud de licencia, habida cuenta del contenido del título presentado a inscripción). En efecto, en la escritura de segregación figura testimoniada la referida solicitud de licencia y en esta solicitud se expresa que se acompaña declaración de obra nueva; y tanto de esta escritura como la complementaria resultan perfectamente identificadas las parcelas que se segregan, con especificación de sus respectivas superficies, en coincidencia con las que figuran en la escritura de declaración de obra nueva que el propio Ayuntamiento –en la notificación testimoniada en la escritura complementaria– reconoce haber recibido y que, al haber sido inscrita en el propio Registro de la Propiedad el 19 de junio de 1986, el Registrador no puede desconocer. Por todo ello, han de reputarse suficientemente descritas las parcelas objeto de segregación en las escrituras calificadas así como acreditada la correlación entre tales descripciones y las que resultan de la solicitud y demás actuaciones realizadas ante el Ayuntamiento por la sociedad ahora recurrente para la obtención de la licencia pertinente. No compete al Registrador realizar mayores averiguaciones y, por otra parte, las circunstancias reflejadas en tales actuaciones y en dichas escrituras permiten a la Administración competente reaccionar para, no obstante haberse obtenido por silencio administrativo la licencia de segregación, instar, en su caso, el procedimiento de revisión legalmente establecido (cfr. artículo 102 de la citada Ley 30/1992).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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