

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

12677 *Resolución de 14 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por un notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del registrador de la propiedad de Eivissa nº 4 a inscribir una escritura de segregación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don Germán María León Pina, notario de Sant Antoni de Portmany, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez a inscribir una escritura de segregación de fincas.

Hechos**I**

Con fecha 15 de octubre de 2009, número 1.403 de protocolo, fue otorgada ante el notario de Sant Antoni de Portmany, don Germán María León Pina, por la sociedad «Sa Solana, S.L.», una escritura de segregación de fincas.

II

Copia autorizada de dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 el día 30 de octubre de 2009, bajo el número de asiento 240 del Diario 9. El día 10 de noviembre de 2009 se emite una primera nota de calificación con el siguiente contenido: «Previa calificación del precedente documento, se suspende su inscripción por adolecer del/los siguiente/s defecto/s que se estima/n subsanable/s: Porque al no acreditarse la preceptiva licencia de segregación que exige el art. 13 de la Ley 6/1997 de 8 de julio de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, y declararse que tal licencia se ha obtenido por silencio administrativo, se procede de conformidad con el art. 79 RD 1093/97 de 4 de julio de 1997, de normas sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. El registrador que suscribe ha solicitado del Excmo. Ayuntamiento de Sant Antoni el acuerdo pertinente mediante el oficio del tenor literal siguiente: «Álvaro Esteban Gómez, registrador de la Propiedad de Ibiza número 4 remite, de conformidad con el art. 79 RD 1093/97, de 4 de julio de 1997, de normas sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, copia de la escritura autorizada por el notario de Sant Antoni Don Germán María León Pina el 15 de octubre de 2009, de segregación, mediante la cual la entidad «Sa Solana, S.L.» de la finca registral número 1.433 denominada «Can Bassa Roja» segrega tres solares de 1.162m²., 1.172m². y 7.181m². y una parcela de 15.000m²., sin que se presente la licencia de segregación necesaria, de manera que, solicito que se adopte el acuerdo pertinente, de forma que, en caso de no contestar a esta solicitud según lo que proceda, de conformidad con el mencionado art. 79, en el plazo de cuatro meses, que contarán a partir del día de hoy, se practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Ibiza, 10 de noviembre de 2009.» Contra esta calificación, (...). Eivissa, 10 de noviembre de 2009 El registrador (firma ilegible y ello con el nombre y apellidos del registrador)». El día 30 de noviembre de 2009 se extiende una nueva nota de calificación con el siguiente contenido: «Habiéndose recibido el 20 de noviembre de 2009 resolución administrativa del Ayuntamiento de San Antonio en respuesta al escrito remitido el 10 de Noviembre de 2009 al amparo del art. 79 RD 1093//97, de 4 julio, en la cual se ordena no practicar la inscripción de las segregaciones realizadas en la escritura calificada por no contar con la licencia necesaria, se deniega la inscripción solicitada al amparo del art. 18

LH, arts. 78 y 79 RD 1093/97, de 4 de julio. Contra esta calificación (...). Eivissa, 30 de noviembre de 2009. El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

El notario autorizante interpone recurso mediante escrito de fecha 30 de diciembre de 2009 con arreglo a los siguientes fundamentos de Derecho: «1.º De acuerdo con el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, la Dirección General de los Registros y del Notariado ha admitido en numerosas Resoluciones la doctrina del silencio administrativo positivo en sede de divisiones y segregaciones, desde las Resoluciones más pioneras de 27 y 29 de mayo de 2002, hasta las más recientes de 17 de septiembre de 2008 y 15 de enero de 2009; estas dos últimas en referencia a sendos supuestos de hecho planteados también en la Comunidad Autónoma de Illes Balears y de conformidad con el artículo 33 de la Ley del Suelo Rústico de las Illes Balears, indicando que la resolución por silencio administrativo impediría la posterior resolución denegatoria ex artículo 43.4 de la referida norma. En la Ley de 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas Leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la figura del silencio administrativo ha quedado potenciada al distinguirse en la nueva redacción del precepto los casos y los efectos del silencio positivo, de la desestimación por silencio, de manera que: a) la estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento; b) en los casos de estimación por silencio administrativo la resolución expresa posterior a la producción del acto sólo podrá dictarse en el caso de ser confirmatoria del mismo; y, c) los actos administrativos producidos por silencio administrativo se podrán hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física, pública o privada. 2.º En la nota de calificación no consta que la notificación dimanante del órgano administrativo contenga motivación alguna (salvo omisión grave), lo que implica contravención de lo dispuesto en los artículos 54 y 89.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, ni tampoco de la misma resulta que la Administración haya cumplido el trámite de audiencia de los interesados, lo que supondría una vulneración de lo preceptuado en los artículos 84 y 85.3 del preceptado precepto legal, además de lo ordenado en el propio artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que exige expresamente que el acuerdo sea adoptado previa audiencia de los interesados. Tanto si el acto administrativo no contiene motivación o si ésta ha sido omitida por la nota de calificación, se produce una situación de absoluta indefensión para el interesado. Por otra parte, la verificación del trámite de audiencia resulta una medida necesaria para lograr el pleno respeto a los principios de contradicción e igualdad de los interesados en el procedimiento, según establece el apartado tercero del artículo 85 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. 3.º Con arreglo al artículo 99 del Reglamento Hipotecario el registrador de la Propiedad debe calificar tanto la congruencia de la resolución como el cumplimiento de los trámites e incidencias esenciales, por lo que la función calificadora ha de extenderse a comprobar la motivación del acto administrativo y el cumplimiento del trámite de audiencia. 4.º El artículo 79.3 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio tan sólo ordena al registrador denegar la inscripción si el órgano administrativo afirma la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal. En el presente caso la resolución administrativa no se basa en estos motivos. De la nota de calificación resulta que no hay motivación alguna, pues de existir el registrador debería haberla incluido en su nota ya que de lo contrario el interesado quedaría colocado en situación de indefensión. No puede entenderse que la denegación de la inscripción esté motivada en el argumento que el registrador recoge en la nota de calificación, es decir, en que el Ayuntamiento de Sant Antoni en la resolución dictada le ha ordenado no practicar la inscripción de las segregaciones realizadas «por no contar con la licencia necesaria». Es obvio que si el

interesado acudió a la figura jurídica del silencio administrativo positivo es por no contar con la licencia necesaria, ya que el Ayuntamiento no había resuelto en sentido confirmatorio o denegatorio en tiempo a su petición hecha conforme a derecho. Desde un punto de vista lógico-ontológico estaríamos ante un puro silogismo que nos llevaría a una reducción a lo absurdo; desde el punto de vista jurídico, basta apreciar que en la nota de calificación no se contiene motivación alguna. De la nota de calificación no se desprende que haya riesgo de parcelación ilegal, entendiéndose ésta, en los términos del artículo 94.1 de la antigua Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976, como la división simultánea o sucesiva de terrenos en dos o más lotes cuando puedan dar lugar a la constitución de un núcleo de población. Lo que no es admisible son las divisiones y segregaciones de terrenos en contra del planeamiento, y en este sentido se pronunció la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resoluciones de 22 de marzo de 2005 y 21 de julio de 2009, siendo esta petición de principio desde la que hay que interpretar el citado artículo 79.3. Una interpretación sistemática de los artículos 43 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 79.3 del Real Decreto de 4 de julio de 1997, cotejándolos con el artículo 94.1 del derogado Texto Refundido de la Ley del Suelo, nos lleva a afirmar que lo que prohíbe la normativa es la fragmentación de terrenos para formar núcleos de población, y sólo en tal caso, cuando esa división o segregación es contraria al planeamiento, la resolución administrativa posterior denegatoria de la licencia al acto presunto impedirá la adquisición del derecho. Lo que el legislador no quiere es que en terreno rústico surjan urbanizaciones o construcciones clandestinas».

IV

El registrador emitió su informe el día 11 de enero de 2010 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 24, 25 y 26 de la Ley Hipotecaria; 42, 43, 57, 62.1.f), 63, apartados 1 y 2, y 102 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; 8.1.b), 17.2, 19.4 y 20 del Texto Refundido de la Ley de suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 2.16 de la Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Illes Balears; 13 y 33 de la Ley 6/1997 de 8 de julio de las Illes Balears; 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero de 2009; y las Resoluciones de esta Dirección General de 28 de diciembre de 2004, 22 de marzo, 2, 8 y 18 de abril, 23 de julio, 5 de octubre y 18 de diciembre de 2005, 22 de febrero de 2006, 3 de mayo de 2007, 30 de enero, 17 de septiembre y 28 de noviembre de 2008, 15 enero, 29 de mayo y 15 de septiembre de 2009, y 17 de junio y 27 de octubre de 2010.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) Se presenta escritura autorizada el 15 de octubre de 2009 por la que se segregan de la finca registral número 1.433 cuatro fincas cuya cabida es de 1.162, 1.172, 7.181 y 15.000 metros cuadrados respectivamente. Las tres primeras se califican como solares y la cuarta como parcela. La finca matriz se describe en el Registro como «Remanente de esta finca denominada Can Bassa Roja, sita en la parroquia y término municipal de Sant Antoni de Portmany, reducida a su primera suerte, al haberse segregado las otras dos que la integraban, compuesta de tierra de secano con árboles, bosque y las casas, cuya cabida es de 356.056,50 metros cuadrados, después de segregaciones; lindante...».

b) Consta en el Registro como carga que grava la finca la siguiente «Sujeta a la limitación de no poderse segregar parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo, a los efectos del artículo 95 de la Ley del Suelo, fijada por los acuerdos de la Comisión Provincial de Urbanismo y la Comisión Permanente del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, en fechas 17 de marzo de 1977 y 15 de abril de 1978, respectivamente, según se cita en la inscripción 7.ª de fecha 10 de agosto de 2001».

c) En el título presentado, se acredita que con fecha 8 de enero de 2009, con los números de entrada 249, 254, 256 y 258, se ha solicitado del Ayuntamiento de Sant Antoni de Portmany, licencias para las segregaciones reseñadas. Se incorporan a la escritura testimonio notarial de las solicitudes con sello de entrada y testimonio notarial de las correspondientes justificaciones de pago de las tasas de las expresadas licencias con fecha de expedición 8 de enero de 2009. El compareciente declara que desde la fecha de las solicitudes de segregación han transcurrido dos meses sin que el Ayuntamiento haya resuelto expresamente las mismas.

d) El registrador suspende la inscripción al no acreditarse la oportuna licencia y procede de conformidad con el artículo 79 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio solicitando del Ayuntamiento el acuerdo a que se refiere el mismo.

e) El día 20 de noviembre del 2009 se recibe en el Registro informe emitido por el Secretario del Ayuntamiento del que resulta que mediante escrito de fecha 3 de septiembre de 2009 ha sido requerida la sociedad titular registral que efectúa las segregaciones para que aporte documentación complementaria, considerando que no procede la inscripción de las operaciones de segregación, a las que se opone el Ayuntamiento sin la previa obtención de la preceptiva licencia municipal. En el escrito de remisión el Alcalde manifiesta su conformidad con el informe del Secretario.

2. Según doctrina reiterada de este Centro Directivo la concesión de licencias de segregación por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal para que la Administración resuelva sobre la solicitud del interesado, es una consecuencia de lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin que tal conclusión deba 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, actual artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (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.

A tal efecto, esta Dirección General ha venido entendiendo que la regulación del silencio administrativo positivo determina, en garantía de los particulares, que, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se origina 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). En este último caso, la ineficacia del acto requerirá de la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992).

Según esta misma doctrina, aplicando esos principios a la esfera registral, se estimó 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. Esta solución se entendió más conforme con el carácter común de las normas de procedimiento administrativo (cfr. artículo 149.1 de la Constitución), con la obligación de la Administración de dictar resolución expresa en todos los procedimientos (artículo 42.1 de la Ley 30/1992) y con la finalidad declarada al introducir la regulación del silencio administrativo de proporcionar a

los particulares la máxima seguridad jurídica en la protección de sus derechos (como señala la exposición de motivos de la Ley, según la cual el silencio administrativo debe ser entendido como «la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su Administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado»). Por lo demás, se entendió que en la 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 tal derecho, y practicar el asiento correspondiente, si no consta que la segregación formalizada contradice de forma manifiesta el planeamiento.

3. Ahora bien, como se indicó en la Resolución de 15 de septiembre de 2009, la doctrina reseñada debe adecuarse necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 28 de enero de 2009, la cual, resolviendo un recurso de casación en interés de ley, ha declarado, «...como doctrina legal, que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial urbanística». Según esta Sentencia, aunque conforme al citado artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la regla general es la del silencio positivo, la propia norma contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia, en todo el territorio español, del precepto contenido en el aludido artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (declarado vigente en la disposición derogatoria única de la Ley 1/1998, de 13 de abril, y no derogado por la disposición derogatoria única de la Ley 8/2007), y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo de 2008. Por ello, considera el Alto Tribunal que ha de sustentarse la doctrina jurisprudencial anterior a la Ley 4/1999, que modificó el artículo 43.2 de la citada Ley 30/1992, entendiendo que, de este modo, se mantiene una garantía encaminada a preservar la legalidad urbanística. Vinculando esta doctrina legal a todos los Jueces y Tribunales, no puede en modo alguno ser desconocida por este Centro Directivo ni tampoco por notarios y registradores, quienes, a la vista de la ordenación urbanística correspondiente y en el ámbito de sus respectivas funciones, deberán tenerla bien presente a la hora de examinar si el acto que se pretende documentar públicamente, y en su caso inscribir, goza de la cobertura que proporciona la licencia que venga legalmente exigida, la cual, en los supuestos que indica el Tribunal Supremo, no puede en ningún caso entenderse concedida por silencio administrativo positivo.

4. En el supuesto al que se refiere este recurso, adquieren relevancia las disposiciones contenidas en el artículo 2.16 de Ley 10/1990, de 23 de octubre, de Disciplina Urbanística de las Illes Balears, que exige licencia para toda parcelación urbanística; el artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears, que determina: «1. En el suelo rústico sólo podrán realizarse actos que tengan por objeto o consecuencia la parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares. 2. Los actos a que se refiere el punto anterior estarán sujetos a la obtención de licencia municipal previa. Serán nulos los que se efectúen sin esta licencia. 3. Se exceptuarán de la necesidad de obtención de licencia, debiéndose en tales supuestos aportar certificado de su innecesariedad, los siguientes casos: a) Cuando los actos sean consecuencia de la ejecución de determinaciones del planeamiento o de las infraestructuras públicas. b) En los supuestos

en que se establezca reglamentariamente»; y el artículo 33 de la citada Ley 6/1997, el cual prevé que la falta de resolución expresa por la Administración de la solicitud de licencia de segregación, en el plazo de dos meses una vez completado el expediente, tendrá efectos estimatorios.

De esta regulación se desprende que la exigencia de aportación de la licencia o declaración de su innecesariedad se encuadra en un específico régimen administrativo de fiscalización municipal previa a la autorización e inscripción de la escritura correspondiente, de suerte que tales preceptos legales imponen un mayor rigor a la hora de examinar aquellos títulos que se pretenda otorgar e inscribir sin cumplir esos controles previos; rigor que, por lo demás, tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar notarios y registradores. Precisamente en este ámbito –en el que, por lo demás, el concepto de parcelación aparece delimitado por la noción de núcleo de población o formación de nuevos asentamientos–, y ante la posibilidad de que los notarios y los registradores carezcan de elementos de juicio suficientes para apreciar si el acto correspondiente es o no contrario al planeamiento, cobran sentido determinadas normas, como la contenida en el artículo 19.4 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 20 de junio de 2008 (según el cual, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística) o la del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, al prever que cuando del acto de división o segregación de fincas en suelo no urbanizable que se pretenda inscribir surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable (en este caso, el artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de las Illes Balears), y no se aportare licencia urbanística o declaración de su innecesariedad, el registrador de la Propiedad debe actuar de la siguiente forma: a) Remitirá al Ayuntamiento que corresponda copia del título o títulos presentados, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en dicho artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación (apartado 1). b) Si el Ayuntamiento comunicare al registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 2). Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de las normas complementarias. c) Si el Ayuntamiento remitiere al registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz (apartado 3). d) Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente de disciplina urbanística con efectos de prohibición de disponer, el registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 4). e) Finalmente si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria (apartado 5).

5. El artículo 79 reseñado tiene dos presupuestos básicos para su aplicación: por un lado, que no haya existido control previo por el Órgano competente para fiscalizar la legalidad urbanística de la operación proyectada mediante el otorgamiento de la correspondiente licencia o certificación de su innecesariedad y, por otro lado, que el supuesto planteado se refiera a un terreno calificado de suelo no urbanizable –si bien en este punto, como se ha indicado, es relevante destacar que en las Islas Baleares es siempre necesario ese control previo mediante la solicitud de licencia o de declaración

municipal de innecesariedad cualquiera que sea la clase de suelo—. En el caso que nos ocupa, es cierto que se ha acreditado que el titular registral ha formalizado la oportuna solicitud de licencia y que ha transcurrido el plazo de dos meses desde la presentación de la misma sin que se haya resuelto expresamente dicha solicitud.

Ahora bien para resolver este recurso debe tenerse en cuenta los siguientes aspectos:

a) que del informe emitido por el Secretario del Ayuntamiento de 17 de noviembre de 2009, refrendado por el Alcalde y remitido al Registro a los efectos del citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, resulta que el Plan Territorial Insular de Eivissa, en su norma 15, prescribe que «en el suelo rústico están prohibidas las parcelaciones urbanísticas, y en el mismo no se pueden efectuar divisiones, segregaciones o fraccionamientos en contra de lo dispuesto por el PTI (Plan Territorial Insular) y por la legislación agraria, forestal o de naturaleza similar, y no otorga derechos edificatorios el hecho de efectuar o haber efectuado segregaciones o divisiones de fincas en tal clase de suelo»; añadiendo a continuación que «Los notarios y registradores no podrán en ningún caso autorizar o inscribir, respectivamente, segregaciones, fragmentaciones o divisiones de fincas si no se acredita el otorgamiento de la correspondiente licencia o la emisión del correspondiente certificado de innecesariedad»; b) que a la vista de tal normativa y de la dimensión y características de las fincas segregadas el informe municipal reseñado concluye en la improcedencia de la inscripción de las operaciones de segregación practicadas por el titular registral; c) que del mencionado informe se desprende igualmente que se ha dado audiencia previa en el expediente correspondiente a la sociedad titular registral de la finca matriz, la cual fue requerida con fecha 3 de septiembre de 2009 para que presentase documentación complementaria; d) que el artículo 33 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, del Suelo Rústico de las Illes Balears si bien prevé que la falta de resolución expresa del procedimiento para la concesión de licencias tendrá efectos estimatorios, fijándose como plazo para resolver el de dos meses, el cómputo de dicho plazo, sin embargo, no comienza el día que se presenta la solicitud, sino el día que queda completado el expediente, siendo así que en el presente caso, dada la falta de contestación por el interesado al citado requerimiento de documentación complementaria que le hizo el Ayuntamiento, no se ha producido tal hecho; e) que de los antecedentes del Registro resulta que la finca matriz está gravada con «la limitación de no poderse segregar parcelas inferiores a la unidad mínima de cultivo», según resulta de su inscripción 7.ª; f) que igualmente resulta de tales antecedentes el hecho de haberse practicado con anterioridad sobre la misma finca matriz otras dos segregaciones previas.

De todo ello debe concluirse que tales circunstancias ponen de manifiesto una situación jurídica a la que resulta plenamente aplicable la doctrina legal sentada por el Tribunal Supremo anteriormente reseñada en cuya virtud no resulta posible entender adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística, por lo que en ningún caso, puede entenderse cumplido el requisito a que subordina la inscripción de la segregación el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, en cuanto exige para ello la previa aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que en este caso, según lo razonado, no puede entenderse obtenida ni de forma expresa, ni de forma presunta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado confirmar la nota de calificación recurrida y desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 14 de mayo de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.ª Ángeles Alcalá Díaz.