

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

13682 *Resolución de 31 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Avilés nº 2 por la que se deniega la inscripción de una segregación amparada en el silencio administrativo.*

En el recurso interpuesto por doña B. A. G. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Avilés número 2, don Francisco Javier Vallejo Amo, por la que se deniega la inscripción de una segregación amparada en el silencio administrativo.

Hechos**I**

Mediante escritura de 10 de noviembre de 2010, autorizada por el notario de Oviedo, don José María Moutas Cimadevilla, con el número de protocolo 1.835, se realizan diversas operaciones de exceso de cabida, segregaciones, agregación y parcelación o división material de finca. En el Registro consta inscrita la reparcelación, posteriormente anulada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, de la que procede la ahora finca objeto de segregación.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Avilés número 2 la indicada escritura, fue objeto de la siguiente nota de calificación, notificada el 27 de diciembre de 2010: «Hechos.—1.—Que en la escritura de referencia se practican operaciones de segregación, agregación y parcelación, pretendiéndose la inscripción amparándose en el silencio administrativo positivo. 2.—Que se ha solicitado del Ayuntamiento de Castrillón informe sobre la acomodación a la legalidad urbanística de las operaciones de parcelación realizadas. 3.—Que se ha recibido en este Registro certificación expedida por don L. R. H. M. G., jefe de administración general de dicho Ayuntamiento, en la que consta la resolución de la Junta de Gobierno de ese Ayuntamiento de fecha 10 de septiembre de 2010 de la que resulta que la registral 42.700 es la llamada parcela 20R o 20N resultante de la reparcelación del Polígono Sur de Piedras Blancas, que fue anulada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias no siendo posible, por tanto, llevar a cabo nuevas parcelaciones sin tramitar previamente una reparcelación del referido Polígono, por lo que se acordó denegar la licencia de segregación. Fundamentos de Derecho. Vistos: Los artículos 50 del Reglamento Hipotecario, 125, 142-2 y 194 del Decreto legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de disposiciones legales en materia de ordenación del territorio; y los artículos 78 y 79 del R. D. 1.093/1997, de 4 de julio sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado (por todas Resolución de 27 de octubre de 2010) en aplicación de la doctrina legal emanada de la Sentencia del Tribunal. Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero de 2009. La Dirección General de los Registros y del Notariado ha revisado su doctrina sobre la inscripción de actos urbanísticos por silencio administrativo positivo a la luz de la Sentencia del Tribunal. Supremo 28-1-2009, la cual sienta como doctrina legal, que no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias que contradigan la ordenación territorial o urbanística. Resulta pues necesario que el registrador (y, en su caso el notario autorizante) compruebe la legalidad del acto urbanístico que no cuenta con la preceptiva licencia y, por ello, no gozan de presunción de legalidad de los actos

administrativos. Es cierto que el registrador carece, por lo general, de elementos de juicio suficientes para apreciar la eventual ilegalidad urbanística cometida, por lo que parece razonable, en aplicación del principio de oficiosidad en la práctica de la prueba, que solicite la información necesaria al Ayuntamiento correspondiente. Pues bien, en el presente caso resulta claramente la ilegalidad de la parcelación pretendida, por los efectos de la sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Asturias señalada en los hechos, lo que confirma la resolución denegatoria de la licencia. La legislación de ordenación del territorio del Principado de Asturias remite a la legislación estatal en orden a los requisitos para la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, pero señala previamente (cfr. Artículo 229 del D. Legislativo 1/2004, de 22 de abril, «en ningún caso pueden adquirirse; por silencio facultades en contra de las leyes, planeamiento y demás normativa urbanística»). Por ello, deniego la inscripción. La presente nota de calificación (...) Avilés, a 27 de diciembre de 2010. El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña B. A. G. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 18 de enero de 2011, recibido en el Registro el 26 de enero, en el que hace constar: Hechos. La compareciente, con fecha 14 de mayo de 2010, presentó ante el Ayuntamiento de Castrillón a los efectos de su tramitación administrativa solicitud de licencia de segregación, agregación y parcelación de las fincas registrales 42.700 sitas en Piedras Blancas, Castrillón, de conformidad con lo dispuesto por el Plan General de Ordenación Urbana del Concejo de Castrillón, para lo cual presentó el correspondiente proyecto técnico. Con fecha 17 de agosto de 2010, vencido el plazo dispuesto en el artículo 42 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, doña B. A. G. presentó escrito ante el Ayuntamiento de Castrillón de solicitud de certificación de silencio administrativo positivo en el asunto de referencia. Transcurrido el plazo establecido para la que la Administración contestara a dicha solicitud, la parte acudió a otorgar la correspondiente escritura, legitimada en la adquisición de la licencia por silencio positivo conforme a la legalidad vigente. Fundamentos de Derecho. Primero.—El registrador fundamenta su nota calificatoria negativa en el informe remitido por el Ayuntamiento de Castrillón y en la doctrina legal fijada por el Tribunal Supremo en la Sentencia de 28 de enero de 2009. La recurrente considera que la doctrina de esta Sentencia no es aplicable a la aprobación de los instrumentos de planeamiento ni a los de gestión urbanística, en cuya tramitación el silencio administrativo tendrá un sentido negativo o positivo según determine la legislación urbanística de cada Comunidad Autónoma. En la legislación urbanística autonómica se establece que en la aprobación de diversos instrumentos de planeamiento, sobre todo del planeamiento derivado, y en la aprobación de los instrumentos de gestión urbanística (especialmente en los proyectos de parcelación y proyectos de urbanización), el silencio de la Administración tendrá un sentido positivo. Por lo tanto, en estos supuestos cabe la posibilidad de que se aprueben planes y proyectos contra el ordenamiento urbanístico o contra la legislación urbanística, lo que por otro lado no ocurre en nuestro caso. La reacción del Ayuntamiento o de la Comunidad Autónoma no podrá ser otra que la revisión de oficio, con las consecuencias que ésta pueda tener. La doctrina legal fijada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo establece que no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística. Por lo tanto se refiere al trámite de las «licencias» exclusivamente, por lo que se entiende que no puede aplicarse por analogía a los planes urbanísticos ni a los proyectos de parcelación o reparcelación ni a los proyectos de urbanización. En aplicación del artículo 229.6 del Decreto Legislativo 1/2004 del Principado de Asturias, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la extemporánea denegación de la licencia o en su caso el informe enviado al registrador debería estar perfectamente motivado con referencia explícita a la norma o planeamiento que esté en

contradicción con el proyecto presentado. En este caso no solo no se dice que el proyecto presentado vaya en contra del planeamiento urbanístico u ordenación territorial, y mucho menos se explicita la norma infringida (incumpliendo el citado artículo 229.6). Exclusivamente se hace mención a la existencia de una sentencia de 23 de julio de 2009, ratificada por el Tribunal Supremo. No se envía más referencia o copia de la citada sentencia, y ello por la simple razón de la no existencia de esta sentencia. La parte desconoce una sentencia fechada el 23 de julio de 2009, conociendo únicamente la Sentencia de 23 de julio de 1997 del Tribunal Superior de Justicia de Asturias, confirmada por el Tribunal Supremo el 21 de enero de 2002. La sentencia de 23 de julio de 1997, resulta, y así se ha declarado por los tribunales, inejecutable. Basa la afirmación en auto de fecha 22 de octubre de 2009 en el que se dice: «Estimándose pertinente en el presente caso la ejecución sustitutoria que se solicita por el procurador Sr. A. F. en escrito presentado el 27 de julio de 2009, dada la imposibilidad de ejecución in natura». Desde el año 2002, en concreto desde el 21 de enero, la Administración ha tenido tiempo para, en el caso de considerar que la finca se encontraba afectada por la citada sentencia, proceder a su ejecución. No sólo no ha actuado en dicho sentido sino que el Ayuntamiento ha obtenido de los Tribunales la declaración expresa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, ha urbanizado el Polígono, y ha concedido licencias de construcción sobre las fincas de resultado. Considera que el informe remitido desde el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad no responde ni a la realidad física del Polígono Sur de Castrillón, ni a la realidad jurídica. La existencia jurídica y urbanística del Polígono Sur de Castrillón es un hecho perfectamente conocido por el Registro de la Propiedad de Avilés, lo que debería haber significado que en el momento en que se recibe el informe del Ayuntamiento manifestando la inexistencia de dicho proyecto de equidistribución debió haber sido rechazado de plano o no darle el más mínimo valor. En conclusión, si la Administración considera que la finca se encontraba afectada de alguna manera por la citada sentencia, ha tenido tiempo en ocho años para proceder a su cancelación en el Registro y no impedir, sin más fundamento que la existencia de una sentencia que no consta su afectación, la gestión urbanística de nuestra finca. El registrador ha de ceñirse a la realidad de sus libros, y en los mismos la finca existe y está perfectamente descrita. Se entiende y comparte la doctrina contenida en sentencia de 28 de enero de 2009, pero considera acreditado suficientemente que en este caso no concurren las mismas circunstancias que se enjuiciaron en la misma. No existe infracción del planeamiento urbanístico, aduciendo de contrario exclusivamente la existencia de una sentencia con más de ocho años, considerada inejecutable y de la que no se ha acreditado su relación con la finca. Segundo.—Considera que el registrador se ha excedido en su proceder, ya que con la documentación que la parte aportó junto con la escritura y las manifestaciones realizadas, el registrador se tenía que haber abstenido de solicitar cualquier tipo de información, como así hizo, no existiendo indicio alguno que indicase la ilegalidad de la licencia. El registrador, ignorando la normativa, solicitó informe al Ayuntamiento de Castrillón. Esta solicitud de informe choca y contradice frontalmente la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado que establece de manera pacífica y continuada la obligación de inscribir los actos adquiridos por silencio en los supuestos en que dicho silencio quede acreditado, como en el caso presente, imposibilitando a los registradores de acudir en consultas a los Ayuntamientos. Así por ejemplo la Resolución de la indicada Dirección General de 17 de junio de 2004. En el mismo sentido la Resolución-Circular de 26 de julio de 2007 establece: «En consecuencia se suprime la certificación de actos presuntos que, como es sabido, permitía a la Administración, una vez finalizados los plazos para resolver y antes de expedir la certificación o que transcurriera el plazo para expedirla, dictar un acto administrativo expreso aun cuando resultara contrario a los efectos del silencio ya producido. Y por eso la dicción del artículo 48.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, hoy en día debe interpretarse a la luz del nuevo precepto. En consecuencia, el silencio administrativo positivo producirá un verdadero acto administrativo eficaz, que la Administración pública

sólo podrá revisar de acuerdo con los procedimientos de revisión establecidos en la Ley. La posibilidad de acreditarse ante el notario y ante el registrador la concesión de licencias de segregación y obra nueva por silencio administrativo positivo, una vez que se acredite que ha transcurrido el plazo de tres meses para que la administración resuelva sobre la solicitud del interesado, ha sido sostenida por esta Dirección General reiteradamente, admitiendo incluso como forma de acreditación no sólo la certificación del silencio positivo por la propia Administración, sino también la resolución administrativa expresa -aunque fuera denegatoria- producida fuera de plazo (Resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo, y 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, 17 de junio de 2004 y 5 de octubre de 2005)». Se entendería que el registrador solicitara informe en casos en que existieran indicios ciertos de ilegalidad en la escritura presentada, lo que no ocurre en el presente. Se presentó una escritura de un proyecto que cumplía la normativa del Plan General de Ordenación Urbana, sobre unas fincas perfectamente inscritas desde años atrás y sobre las que no existe nota marginal alguna. En este sentido resultan igualmente clarificadoras las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 y 28 de mayo de 2002, y 22 de septiembre de 2005.

IV

El registrador emitió informe el día 8 de febrero de 2011 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 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 8.1.b), 17.2, 19.4 y 20 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, aprobado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 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; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero y 7 de julio de 2009; y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de marzo, 8 y 18 de abril, 23 de julio y 5 de octubre 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 de enero, 29 de mayo y 15 de septiembre de 2009, y 17 de junio y 27 de octubre de 2010.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura pública otorgada el 10 de noviembre de 2010, de solicitud de exceso de cabida, segregaciones, agregación y parcelación o división de finca. En la indicada escritura en su estipulación sexta se dispone «que, al objeto de realizar las operaciones precedentes, la interviniente solicitó licencia al Ayuntamiento de Castrillón el 14 de mayo de 2010 sin que el Ayuntamiento diese respuesta a su petición en el plazo previsto por la Ley, por lo que volvió a dirigirse al mismo Ayuntamiento para que emitiese certificación de silencio administrativo positivo en fecha 17 de agosto de 2010, sin que resolviera el Ayuntamiento. Así lo manifiesta la compareciente expresamente, acompañando a la matriz dichas solicitudes con el correspondiente número de registro de entrada, manifestando ser suficiente para la inscripción en el Registro de la Propiedad la resolución por silencio administrativo, conforme a la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de junio de 2004 (Boletín Oficial del Estado de 11 de agosto de 2004)».

b) El registrador en su nota de calificación manifiesta que se ha recibido en ese Registro certificación expedida por el jefe de Administración General del Ayuntamiento de Castrillón, en la que consta la resolución de la Junta de Gobierno de ese Ayuntamiento de fecha 10 de septiembre de 2010 de la que resulta que la registral 42.700 es la llamada

parcela 20R o 20N resultante de la reparcelación del Polígono Sur de Piedras Blancas, que fue anulada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias no siendo posible, por tanto, llevar a cabo nuevas parcelaciones sin tramitar previamente una reparcelación del referido Polígono, por lo que se acordó denegar la licencia de segregación. Deniega la inscripción de la expresada escritura por entender que, esta Dirección General ha revisado su doctrina sobre la inscripción de actos urbanísticos por silencio administrativo positivo a la luz de la sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009, la cual sienta como doctrina legal, que no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias que contradigan la ordenación territorial o urbanística.

c) La recurrente alega, en síntesis, que vencido el plazo para resolver, constituye un cuerpo de doctrina consolidado en nuestro ordenamiento jurídico que el silencio administrativo positivo produce un verdadero acto administrativo eficaz, que la administración pública sólo podrá revisar de acuerdo con los procedimientos establecidos en la Ley.

2. Como cuestión previa debe recordarse que conforme al artículo 326.1 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

3. Entrando en el fondo del recurso, hay que recordar que, 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. 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. De este modo, se consideró que ésta es la solución 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. Así lo 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 por silencio tal derecho, y practicar el asiento correspondiente, si no consta que la segregación formalizada contradice de forma manifiesta el planeamiento.

4. 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 antes, 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.

5. El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo determina que «en la autorización de escrituras de segregación o división de fincas, los notarios exigirán, para su testimonio, la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. El cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción». Este precepto se encuentra ubicado dentro del Título II de la Real Decreto Legislativo, que tiene por rúbrica «Bases del régimen del suelo» y de conformidad con la disposición final primera, el artículo 17.2 tiene el carácter de disposición establecida en ejercicio de la competencia reservada al legislador estatal por la Constitución.

Por lo que interesa en este recurso, de este artículo 17.2 se deducen los siguientes aspectos: suprime el término licencia para acudir al más amplio de «conformidad, aprobación o autorización administrativa», como consecuencia del respeto de la ley hacia la regulación específica de cada Comunidad Autónoma; se impone, en su caso, en la división o segregación, no únicamente en la parcelación urbanística, como conceptos más amplios que éste; y, lo impone cuando la legislación que le sea aplicable así lo exija, es decir, cuando la legislación autonómica expresamente exija dicha conformidad, aprobación o autorización. La consecuencia registral de todo ello viene determinada en el inciso final, al decir que «el cumplimiento de este requisito será exigido por los registradores para practicar la correspondiente inscripción».

6. El artículo 228 del Decreto Legislativo 1/2004, de 22 de abril, por el que se aprueba el Texto Refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de ordenación del territorio y urbanismo del Principado de Asturias, sujeta a licencia urbanística la parcelación, por lo que, de acuerdo con lo expuesto, es de aplicación el

artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, debiendo los registradores exigir la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta la división o segregación, para practicar la correspondiente inscripción.

Por su parte, el artículo 229.7 del mismo Decreto Legislativo afirma que las licencias se entenderán obtenidas por silencio positivo una vez transcurridos los plazos y cumplidas las condiciones establecidas por la legislación de régimen local. En ningún caso podrán adquirirse por silencio facultades en contra de las prescripciones de las leyes, el planeamiento y demás normativa urbanística.

El artículo 17.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo exige la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta, en su caso, la división o segregación conforme a la legislación que le sea aplicable. Queda por determinar cómo se acredita documentalmente ante el registrador que la licencia se ha obtenido por silencio administrativo positivo, cuando 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. En caso de existencia de duda fundada de que el acto de división o segregación pueda ser contrario al planeamiento, el artículo 79 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística autoriza al registrador a remitir copia del título presentado al Ayuntamiento a los efectos de que manifieste si existe o no parcelación urbanística ilegal en los términos previstos en dicho artículo.

7. En el presente caso el registrador ha denegado la inscripción del título porque se ha recibido en ese Registro certificación expedida por el jefe de Administración General del Ayuntamiento de Castrillón, en la que consta la resolución de la Junta de Gobierno de ese Ayuntamiento de fecha 10 de septiembre de 2010. De dicha resolución resulta que la registral 42.700 es la llamada parcela 20R o 20N resultante de la reparcelación del Polígono Sur de Piedras Blancas, que fue anulada por Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Asturias no siendo posible, por tanto, llevar a cabo nuevas parcelaciones sin tramitar previamente una reparcelación del referido Polígono, por lo que se acordó denegar la licencia de segregación. Parece admitir, pues dicha resolución, la falta de respuesta tempestiva de la Administración a la solicitud de la licencia, pero razona que a la vista de aquel informe no puede entenderse adquirida por silencio administrativo la licencia de parcelación conforme a la doctrina legal sentada por el Tribunal Supremo en su Sentencia 28 de enero de 2009, antes reseñada, por aplicación del artículo 8.1.b), párrafo tercero, del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, conforme al cual «En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística». El contenido del informe pone de manifiesto una situación jurídica a la que resulta plenamente aplicable la doctrina legal sentada por el Tribunal Supremo, anteriormente reseñada, por la que se concluye en la imposibilidad de entender adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de 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, 31 de mayo de 2011.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.