

## III. Otras disposiciones

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14931** *RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Asociación Política los Verdes de Andalucía frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Marbella número 2, don Pedro Luis Martínez Casto, a practicar una anotación preventiva de querrela en virtud de apelación del recurrente.*

Propuesta de resolución en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Eduardo Martínez Martín, en nombre y representación de la Asociación Política los Verdes de Andalucía, frente a la negativa del registrador de la propiedad de Marbella número 2, don Pedro Luis Martínez Casto, a practicar una anotación preventiva de querrela en virtud de apelación del recurrente.

#### Hechos

##### I

Resulta de las alegaciones del recurrente, pues no obra el documento en el expediente, que por el Juzgado de Instrucción número 6 de los de Marbella se expidió mandamiento al Registrador de la Propiedad número 2 de la misma ciudad para que anotase preventivamente la querrela que había dado lugar a las Diligencias Previas 235/2000, como medida cautelar acordada en auto de 12 de junio de 2000, sobre la finca registral 3537 de la que aparece como titular «Yeregui, Sociedad Anónima Empresa Constructora».

##### II

Que dicho mandamiento fue calificado con la siguiente nota —que resulta de fotocopia unida al escrito de interposición del recurso: «Denegada la anotación ordenada en el precedente mandamiento por los siguientes defectos: 1.º No ser la anotación solicitada ninguna de las previstas en la Ley Hipotecaria ni en ninguna Ley especial (artículo 42 de la Ley Hipotecaria) y, 2.º Por estar la finca inscrita a nombre de entidad distinta de la querrelada (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) y 3.º Por no acompañarse la querrela sin que se concrete la anotación a practicar, o en su caso, el importe de las responsabilidades correspondientes. Siendo los dos primeros defectos insubsanables, se deniega la anotación preventiva solicitada, sin que proceda la práctica de la anotación preventiva de suspensión. Contra la presente nota de calificación podrá interponerse el recurso previsto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Marbella, 26 de julio de 2000. El Registrador». Sigue la firma.

##### III

Don Eduardo Martínez Martín, Procurador de la Asociación Política Los Verdes de Andalucía, interpuso en nombre de ésta recurso gubernativo frente a la anterior calificación por escrito presentado en el propio Registro el 29 de septiembre de 2000, que fue remitido al Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla por cuyo Presidente se dictó acuerdo el 19 de octubre siguiente teniendo por promovido el recurso y requiriendo

al recurrente para que, de conformidad con el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, aportase los documentos originales calificados por el señor Registrador de la Propiedad o testimonio bastante de los mismos, concediéndole para ello el plazo que prudencialmente fijó en diez días y librar al efecto, para la práctica de dicha diligencia de requerimiento, el oportuno despacho al Juzgado Decano de Marbella.

##### IV

Y por auto del excelentísimo señor Presidente de dicho Tribunal de 31 de enero de 2001 se declaró terminado el recurso fundándose en que había transcurrido el plazo para subsanar el defecto formal requerido sin que se hubiera verificado, y aun cuando se trasladase la doctrina del Tribunal Constitucional que, referida a los procesos judiciales, conduce a una flexibilización de las exigencias formales sin que ello exima del cumplimiento de las exigencias procedimentales aunque imponga dar una respuesta proporcionada a su incumplimiento, en este caso la respuesta se había producido al dar el recurrente un plazo para subsanar el defecto apreciado.

##### V

El recurrente, por escrito dirigido directamente a esta Dirección General y que fue remitido a la Presidencia del citado Tribunal para su unión al expediente, recurrió aquel auto alegando que no disponía de los documentos recabados y relaciona las actuaciones llevadas a cabo para lograr que fueran remitidos por el Juzgado en cuyo poder obraban, incluida la providencia judicial por la que se denegaba su petición; en definitiva que no le fue posible cumplimentar el requerimiento del Presidente por causas ajenas a su voluntad.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las AP y del PAC, 45.3 de la reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 108, 113 y 119 del Reglamento Hipotecario.

1. Se apela el auto por el que, sin entrar a conocer del fondo de la cuestión planteada, se da por finalizado el recurso gubernativo interpuesto al no haberse subsanado dentro del plazo concedido al efecto el defecto de formalización consistente en no haber aportado el documento cuya calificación se recurría.

2. Aun cuando no está expresamente prevista la posibilidad de recurrir tal decisión, el hecho de que frente a los autos desestimatorios del recurso, sin distinciones, esté prevista la posibilidad de apelación y la analogía con el supuesto contemplado en el artículo 119 del Reglamento Hipotecario, la desestimación por falta de legitimación del recurrente sin entrar en el fondo, en el que las apelaciones han sido admitidas siempre por este centro, conducen a la misma solución.

3. La aportación, original o por testimonio, del documento cuya calificación se recurra viene exigida por el artículo 113 del Reglamento hipotecario y es un requisito de una lógica aplastante pues difícilmente puede confirmarse o revocarse aquella calificación si no es examinando el documento que la motivó. Si a ello se une el que ese defecto no ha dado lugar a un rechazo automático de la pretensión del recurrente, sino que reconduciendo el alcance de la inobservancia de aquella exigencia formal a sus justos términos en aras de evitar una indefensión por tal motivo se le concedió al interesado un plazo razonable para subsanarla, (plazo idéntico al previsto en normas como el artículo 71 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del PAC o el 45.3 de la Ley reguladora

de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa) ha de concluirse en lo procedente de la decisión adoptada, no sin advertir, vistas las razones aducidas por el recurrente sobre la imposibilidad material de la subsanación que le fue requerida, que las calificaciones registrales desestimatorias de la solicitud de inscripción no son definitivas, de suerte que presentado de nuevo el documento que las motivó debe ser el mismo objeto de una nueva (cfr. artículo 108 del Reglamento Hipotecario) y ésta susceptible, a su vez, de recurso.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Madrid, 30 de mayo de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

**14932** *RESOLUCIÓN de 31 de mayo de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Deval Internacional, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.*

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

## Hechos

### I

El 13 de septiembre de 2001, ante don Francisco Javier Monedero San Martín, Notario de Madrid, «Deval Internacional, Sociedad Anónima», otorga escritura por la que segrega la finca registral 951, la siguiente porción de terreno «urbana: parcela del casco de Corralejo, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de ciento ochenta y siete metros cuadrados y veintitrés centímetros cuadrados. Linda: Oeste, calle La Iglesia; sur, calle la Jarea; este, calle la Pinta, y norte, calle la Niña. Dicha parcela que se segrega está identificada catastralmente con el número 0896401.

### II

Presentada copia de la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, fue calificado con la siguiente nota: «Calificado desfavorablemente en precedente documento otorgado el trece de septiembre de dos mil uno, por el Notario de este Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 4.908 de su protocolo, presentado nuevamente bajo el asiento 752 diario 43, en unión de Acta de Manifestación autorizada el 19 de octubre de 2001, por el Notario de este Puerto, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.543 de su protocolo, de Acta de Protocolización de notificación del Ayuntamiento de La Oliva, autorizada el 27 de noviembre de 2001, por el Notario de este Puerto, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.805 de su protocolo, y de certificado expedido el 4 de diciembre de 2001, por don Rafael López Orive, Jefe de la Demarcación de Costas de Canarias, el Registrador que suscribe, Suspende la inscripción, por observarse los siguientes defectos subsanables: 1. No se acredita el alegado acto presunto, de conformidad con lo dispuesto en el número 5 del artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en su redacción de la Ley 4/1999, de 13 de enero. Fundamentos jurídicos (artículo 166 del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias («Boletín Oficial de Canarias» del 15), y artículo 43 de la Ley 30/1992. 2. No se acredita el haber obtenido la Licencia Municipal de Segregación de conformidad con lo dispuesto en el número 2 del artículo 82 y artículo 166.1.a), del Real Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias («Boletín Oficial de Canarias» del 15), y artículo 78 del Real Decreto 1093/1977, de 4 de julio, que exige para los actos de segregación o división de terrenos que se acredite el otorgamiento de la licencia prevista por la legislación urbanística aplicable o la declaración municipal de innecesiedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento, resultando que en el título el Notario autorizante no la testimonia ni el interesado aporta la

licencia o declaración de su innecesiedad. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 113 del Reglamento Hipotecario, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de tres meses, a contar desde la fecha de la nota, por medio de escrito dirigido al Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias. Este escrito deberá presentarse en este Registro, y el mismo expresará sucintamente los derechos y fundamentos de derecho, determinará con claridad y precisión los extremos de la nota del Registrador que van a ser objeto de reclamación y se indicará un domicilio dentro del territorio del Tribunal Superior de Justicia de Canarias para notificaciones. A este escrito se acompañarán los documentos calificados o testimonio bastante de los mismos. Puerto del Rosario, a 26 de diciembre de 2001. El Registrador, José Manuel Muñoz Roncero.»

### III

Don Manuel Jiménez del Valle, en representación de «Deval Internacional, Sociedad Anónima», interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: 1. Que por aplicación del artículo 166.5.c) del texto refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, la licencia fue concedida en aplicación del llamado silencio positivo por haber transcurrido más de tres meses para que el Ayuntamiento de La Oliva contestara. Que el artículo 43.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, regula la forma de acreditarse los actos administrativos que han de entenderse plenamente confirmados en los casos del silencio positivo (actos presuntos). El régimen de esta Ley es aplicable y obligatorio a las Corporaciones Locales, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1 y 2. Que frente a la necesidad de acreditar el acto presunto, el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en sentencia de 17 de febrero de 1999 interpreta su alcance. Que, por tanto el acto presunto se ha producido, es eficaz y despliega todos sus efectos en el ordenamiento jurídico, debiendo entenderse plenamente otorgada la licencia de segregación por haber transcurrido el plazo máximo para resolver. 2. Que el propio artículo 43 de la Ley 30/1992 señala en su apartado tercero que la estimación por silencio positivo «tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizado de procedimiento» y continúa que la administración sólo podrá resolver en forma expresa posterior al plazo legal fijado «en sentido confirmatorio del mismo», y produce sus efectos desde el vencimiento del plazo máximo en que deba dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya producido. Que, por tanto, la calificación del Registrador es errónea al considerar que no existe licencia de segregación, cuando los preceptos mencionados se desprende lo contrario por mandato legal. 3. Que se incorporó a la escritura acta notarial que protocoliza el documento público del Alcalde Presidente del Ayuntamiento de La Oliva en la que resuelve el 13 de noviembre de 2001 varias solicitudes de segregación de 18 de julio del mismo año. Que se acredita por medios admisibles en derecho la existencia del vencimiento del plazo máximo para resolver en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa. 4. Que las menciones a la no acreditación de la licencia de segregación de conformidad con el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no son de aplicación al caso de haber obtenido licencia de segregación por aplicación del instituto del silencio administrativo positivo como se ha relatado. Que dichas menciones no pueden ser interpretadas en sentido contrario a las normas con rango de Ley que se han señalado en este recurso.

### IV

El Notario autorizante de la escritura alegó: Que los defectos alegados por el Registrador en su nota de calificación se reducen a uno, el no haberse acreditado bien de manera expresa o, en su caso, presunta por silencio administrativo positivo, la obtención de la preceptiva licencia municipal de segregación. Que tanto en el ámbito de la legislación estatal (artículo 43 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común) como en el propio de la legislación autonómica Canaria (artículo 166 de la Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias), consagran el principio del silencio administrativo positivo, que deberá computarse en el supuesto que se estudia una vez que hayan transcurrido tres meses desde la presentación en forma de la correspondiente solicitud de licencia de segregación sin que la Administración haya dictado resolución expresa. Que en este supuesto el silencio administrativo debe entenderse positivo, ya que la segregación practicada no contradice la ordenación territorial o urbanística, que son los límites que actúan en el ámbito espacial de la legislación especial canaria para evitar la adquisición de derechos en contra del interés público. Que sin perjuicio de cualquier medio de prueba admitido en derecho, como