

de tener en cuenta el ordenamiento jurídico, es más que dudoso que el silencio administrativo tenga que ser apreciado de oficio el calificante, cuando el propio Notario autorizante hace la advertencia de falta de licencia de segregación para la plena eficacia. Que son hechos relevantes para la defensa de la nota de calificación: 1.º Decreto del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 9 de marzo de 2002, en el que y con relación a determinadas licencias de segregación referentes a ciertas fincas, entre las que se encuentra la que es objeto de la escritura cuya calificación se recurre, se deniega la licencia de segregación solicitada y se dispone que se notifique al Registro, a los Notarios y al interesado; 2.º Decreto del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 9 de abril de 2002. Referente a la finca que se trata, entre otras, por el que se acuerda no otorgar el certificado acreditativo de silencio administrativo positivo solicitado por el referido instante (el recurrente) acerca de las licencias de segregación indicadas por no operar dicho instituto al existir resolución expresa sobre las mismas. Así mismo se dispone las notificaciones al interesado, Registros y Notarías; 3.º Decreto del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 4 de junio de 2002, en el que se resuelve no otorgar el certificado de innecesariedad solicitado por el representante de la mercantil Delval Internacional, S.L. Que dado que el otorgamiento de la escritura es de fecha 13 de junio de 2002, los anteriores Decretos ya estaban en el Registro, debían, por tanto, ser tomados en cuenta en la calificada por el Registrador (artículo 18 de la Ley Hipotecaria). Que la Resolución de 27 de mayo de 2002, no es de aplicar al supuesto que se estudia, dado que el presente se trata de una declaración municipal de innecesariedad, que el interesado entiende notificada fuera de plazo y, por tanto adquirida por silencio administrativo. Que el fundamento de la calificación realizada se basa en los siguientes argumentos y fundamentos jurídicos. Que el Registrador en su calificación aplica el artículo 82.2 y 166.1.ª) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de marzo, y artículo 78 del Real Decreto 1.093/1977, de 4 de julio, si bien solamente el artículo 82 se refiere a la declaración municipal de innecesariedad, nunca el 166, que se refiere todo el únicamente y exclusivamente a las licencias de segregación; o sea, que es solo aplicable a las licencias urbanísticas y no a la declaración de innecesariedad. Que la parte de la calificación referente a la licencia municipal de segregación es de imposible cumplimiento, dado que la misma si bien fue solicitada por el interesado, fue denegada por el Ayuntamiento de La Oliva, según los decretos reseñados. Que en cuanto a la parte referente a la declaración municipal de innecesariedad, que el recurrente entiende que existe por silencio administrativo, el artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, como ha quedado claro, en ningún caso prevé la posibilidad de que el instituto del silencio administrativo sea aplicado a la declaración municipal de innecesariedad. Que comparando dicho artículo con el 82, se deduce que la declaración de innecesariedad solamente sería aplicable a los supuestos de parcelaciones y segregaciones (artículo 82). Que, por último, el instituto del silencio administrativo solamente actúa cuando el mismo no sea contrario a derecho. Que se mantiene la nota de calificación puesto que la declaración municipal de innecesariedad no es aplicable al caso y la licencia de segregación ha sido denegada.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 4 del Código Civil; 42.3.6 y 43 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; 82.2 y 166.1.ª del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de marzo, y Resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo y 7, 9 y 10 de septiembre de 2002.

1. Se debate en el presente recurso un supuesto que ciertamente no es igual al resuelto en las Resoluciones citadas en los «vistos», pues ahora ha de decidirse si la denegación de la inscripción de una segregación, que el Registrador funda en la no acreditación de la obtención de licencia de división exigida por la legislación urbanística [artículos 82.2 y 166.1.ª, Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de marzo), y contra lo que alega el recurrente que se aporta al título calificado justificación de la solicitud de declaración municipal de innecesariedad de aquella licencia al ser la parcela segregada finca catastral independiente, presentada en el Ayuntamiento el 5 de marzo de 2002, así como justificación de que el Decreto del Ayuntamiento de 4 de junio de 2002, resolviendo no otorgar tal certificado de innecesariedad, le que fue notificado el 6 de junio de 2002.

2. Ciertamente conforme a la regulación legal del silencio administrativo, el plazo máximo 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, (no bastando para excluirlo que en dicho plazo se adopte la Resolución, pero se notifique una vez cumplido aquél —cfr. artículos 42.3.6 y 43.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común—).

Por otra parte, la evidente analogía entre la solicitud de licencia de parcelación —si se considera que ésta es necesaria— y la de la declaración de que éste es innecesario, cuando así se estimase, obliga a considerar que los principios legales sobre el juego del silencio en el primer caso han de operar igualmente en el segundo caso (cfr. artículo 4 del Código Civil).

Si a lo anterior se añaden las consideraciones ya recogidas en las Resoluciones de este Centro Directivo citadas en los «vistos», habría de entenderse que en el caso debatido no podrá denegarse la inscripción pretendida al quedar acreditado el juego del silencio positivo, desde las cero horas del 6 de junio de 2002.

3. Ahora bien, si se tiene en cuenta: a) Que por Decreto del Ayuntamiento de 9 de marzo de 2002 —incorporado al documento calificado— se había denegado una licencia de división para la misma parcela, solicitada con anterioridad; b) Que no cabe el juego del silencio positivo respecto de una petición que ya ha sido desestimada anteriormente de forma expresa; habrá de concluirse que en el supuesto debatido, no quedan acreditados todos los presupuestos para que el Registrador pueda apreciar el juego del silencio positivo respecto de la solicitud de declaración de innecesariedad de licencia de parcelación; se requeriría para ello la demostración de que el citado Decreto de 9 de marzo de 2002 tampoco fue notificado en tiempo oportuno —antes del 10 de marzo de 2002—; esto es, que no pudo excluir respecto de la primera petición, el juego del silencio positivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en los términos referidos y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario.

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, 28 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Puerto Rosario 1.

13693 RESOLUCIÓN de 29 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña María Rosa Fuentes Cruz, a inscribir una escritura de opción de compra.

Hechos

I

Por escritura otorgada en Castro del Río el 7 de agosto de 2002, ante la Notaria, doña Gloria Calero González, en sustitución de su compañero don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, don Alfonso M.V. y don Juan C.S. formalizaron un derecho de opción de compra sobre la finca 9.670, inscrita en el Registro de la Propiedad de Castro del Río.

En dicha escritura figuran, entre otras, las estipulaciones que constan transcritas en el fundamento de derecho 1.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro del Río fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le pongo de manifiesto que calificada, conforme al artículo 18 de la mentada Ley, la copia auténtica de la escritura pública autorizada por doña Gloria Calero González, como sustituta accidental y para su protocolo, escritura de opción de compra, el 7 de agosto del presente año, número 763 de protocolo, y que fue presentada en este Registro el 12 de septiembre de 2002, asiento 576 del Diario 26, se suspende la inscripción por haberse observado los siguientes Hechos y Fundamentos de derecho: 1. El párrafo segundo del n.º 1 de

la letra a) de las estipulaciones, la letra c) y la d) carecen de trascendencia real. Artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 51.6.ª del Reglamento Hipotecario.

2. El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. Artículo 10 de la Ley Hipotecaria y 14 del Reglamento Hipotecario. Lo que se comunica a los efectos oportunos. Los defectos son subsanables. Contra la presente nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo en el plazo de un mes, a contar desde la recepción de la esta comunicación, ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, por el procedimiento que regulan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Queda prorrogado el asiento de presentación motivado por el documento de referencia durante el plazo de sesenta días. Castro del Río a 24 de septiembre de 2002.—La Registradora. Fdo.: M.ª Rosa Fuentes Cruz.

III

El Notario de Castro del Río, don Manuel Rodríguez-Poyo Segura, interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la Registradora no distingue entre hechos y fundamentos de derecho y se limita a poner una serie de artículos de la Ley y Reglamento Hipotecarios que ella debe suponer violados, por lo que no se cumple con lo establecido en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Que por lo que se refiere al defecto número 2, resulta, que el precio de la compra futura es cierto y determinado, lo que ocurre es que se conviene respecto de él, además, un derecho de elección a favor del futuro vendedor, que es un pacto lícito (artículo 1.255 del Código Civil) y razonable como forma de protección del futuro vendedor. Que por lo que respecta al defecto número 1, no se incumple el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, por que no se pretende la cancelación de ningún asiento, sino la inscripción del título, ni tampoco el artículo 51.6.º del Reglamento Hipotecario, pues la trascendencia real o personal no puede predicarse de un pacto en concreto, sino que debe estudiarse respecto del contrato en su conjunto, ya que el incumplimiento de cualquiera de los pactos convenidos, tenga o no trascendencia real provocaría, vía artículo 1.124 del Código Civil la resolución del contrato, por ello al efecto de inscribir el artículo 51.6.º del Reglamento Hipotecario utiliza la palabra «todo» cuando dice que en el asiento debe constar «todo lo que, según el título determine el derecho...».

IV

La Registradora en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que en cuanto al primer defecto de la nota recurrida, y frente a las alegaciones del recurrente, la doctrina habla del principio de especialidad o determinación. Que por lo que respecta al segundo defecto de la nota recurrida resulta que el precio se expresa de manera contradictoria, y el principio de especialidad o determinación impide su acceso al Registro. Que por lo que se refiere al primer defecto de la nota es tan evidente como el anterior, de modo que los comentarios del recurrente a los artículos 98 y 51.6.º del Reglamento Hipotecario de muestran que no los entiende, pues son un apoyo doctrinal y legal a lo que constituye el objeto del derecho inmobiliario: propiedad y derechos reales sobre bienes inmuebles, quedando cerrado el Registro a los derechos personales y facilitando al Registrador su expulsión del mismo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9.2 y 10 de la Ley Hipotecaria, 14, 51.6.ª y 98 de su Reglamento, 153 del Reglamento Notarial y las Resoluciones de esta Dirección General de 18 de marzo de 1972, 11 de marzo y 7 de diciembre de 1978, 1 de junio de 1993, 23 de abril de 1997, 28 de mayo, 22 y 26 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001 y 14 de febrero de 2003.

1. Se presenta en el Registro una escritura de concesión del derecho de opción de compra sobre una finca. En la escritura se contienen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Dicha opción de compra se concede con «arreglo a lo siguiente»: Para ello, los concedentes de la opción se obligan a llevar a cabo las operaciones hipotecarias (agrupaciones, agregaciones, segregaciones o divisiones) que sean necesarias». En cuanto al precio del ejercicio del derecho, se establece así: «El precio de la compra futura será el resultante de elegir, por la parte concedente, uno de los tres siguientes sistemas: El equivalente a cuarenta y cuatro mil ciento cuarenta y cinco euros y cincuenta y cuatro céntimos de euro (44.145,54 euros) (7345200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintidós céntimos de euro —1200 pesetas—). El equivalente a treinta y dos mil ciento veinticinco euros y treinta céntimos de euro (32.125,30 euros) por fanega de tierra (5,25 euros —873 pesetas—), más un 14 % del suelo neto, una

vez deducidas las cesiones obligatorias. El 33 % del citado suelo neto». «El titular del derecho de opción de compra se obliga, en el momento de ejercitarla, a constituir servidumbre de paso de cuatro metros de anchura para dar acceso desde el Polígono a las fincas matrices de donde proceden las aportadas». «Todos los gastos e impuestos que se deriven del otorgamiento de esta escritura, los de la compraventa futura en caso de ejercitarse la opción y del resto de operaciones hipotecarias que sean necesarias, serán de cargo del optante o comprador».

La Registradora suspende la inscripción por los siguientes defectos: 1) El párrafo segundo del n.º 1 de la letra a) de las estipulaciones —el anteriormente transcrito referente a las agrupaciones, segregaciones, etc.—, la letra c) —la que se refiere al derecho de paso— y la d) —la relativa a los gastos— carecen de trascendencia real. 2) El precio de la compra futura no está perfectamente determinado. El Notario recurre la calificación.

2. Dejando de lado las destempladas críticas del Notario sobre la nota de calificación, ha de afirmarse que el artículo 326 de la Ley Hipotecaria impide entrar en los defectos no atribuidos al título por la Registradora, pero lo cierto es que no se señala en el mismo si la opción se concede a título oneroso (pues no se establece contraprestación) o gratuito.

3. Por lo que se refiere a la obligación de llevar a cabo las segregaciones, agrupaciones, agregaciones y divisiones, es lo cierto que en la escritura se dice que los concedentes «se obligan» a llevarlas a cabo, por lo que el pacto se configura con carácter meramente obligacional, y, en consecuencia, no puede tener acceso al Registro.

4. En cuanto al derecho de paso, tampoco es inscribible, independientemente de su naturaleza, por su notable imprecisión. En efecto: se dice que las personas afectadas por el plan tendrán un derecho de paso y que la finca de donde se realiza la segregación será predio dominante; por lo tanto, ni se establece el predio sirviente ni se consignan las mínimas características exigibles para la inscripción de una servidumbre de tal tipo.

5. En cuanto a la cláusula de gastos transcrita, es evidente que no puede inscribirse por carecer de trascendencia real. Alega el Notario recurrente que, como lo que se inscribe es un contrato de opción, ha de inscribirse con todos sus pactos, y que, concretamente en este caso es irracional que se prive al concedente del derecho a que las operaciones señaladas no supongan gasto alguno para él. Sin embargo, y dejando aparte la naturaleza jurídica de la opción, es lo cierto que no todos los pactos que integren la misma deben tener acceso al Registro, pues para asegurar los mismos habría de acudir a la constitución de un derecho real de garantía, que no se constituye, o configurarse dichos gastos como parte del precio de la opción, lo que tampoco resulta con claridad.

6. En cuanto al precio de las fincas en caso de ejercicio del derecho de opción, dice la Registradora que no está perfectamente determinado, alegando el Notario que se establece una determinación alternativa perfectamente posible. Y, si bien esto último es cierto, también lo es que, aunque quizá pudiera vislumbrarse lo que se quiere decir, la caótica redacción que se deriva de la falta de determinados signos de puntuación exige una aclaración para asegurar que la interpretación realizada es la verdaderamente querida por los interesados. Y dicha aclaración no cabe duda de que podrá realizarla el Notario por sí, por aplicación del artículo 153 del Reglamento Notarial.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 29 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.

13694 RESOLUCIÓN de 30 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Ruiz Chávarri, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño, don Fernando Canals Brage, a inscribir ciertos compromisos asumidos por el comprador en una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando Ruiz Chávarri, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Logroño, don Fernando Canals Brage, a inscribir ciertos compromisos asumidos por el comprador en una escritura de compraventa con subrogación de hipoteca.