II

Presentado testimonio del anterior mandamiento en el Registro de la Propiedad, número siete de Sevilla, fue calificado con la siguiente nota: Presentado en este Registro el día 5 de noviembre de 2002 con el número 2271 del Diario 33, procedo a emitir la siguiente calificación negativa verificada conforme a lo ordenado en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria. Hechos: Los que resultan del mandamiento indicado, resultando del Registro que la finca está inscrita a nombre de la entidad V. F., S.A., por adjudicación de doña Luisa B. V., con el consentimiento de su esposo don Joaquín A. H., mediante escritura otorgada en Sevilla el 5 de septiembre de 1996, ante el Notario Don Pedro Antonio Romero Candau, quien a su vez la adquirió por adjudicación en la disolución de los gananciales con su esposo don Joaquín A. H., en virtud de escritura otorgada en Sevilla, el 23 de febrero de 1998, ante el Notario don Pedro Antonio Romero Candau. Fundamentos de Derecho. Conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la demanda ha de estar dirigida contra la persona que sea titular según el Registro. La demanda ha sido dirigida contra la entidad A. y don Joaquín A. H., siendo la citada entidad y dicho señor personas distinta de la titular registral. (Resoluciones de 04 y 07 de junio y 24 de septiembre de 1991). Por todo ello he resuelto la no inscripción de la anotación solicitada. En cumplimiento del artículo 322 de la Ley Hipotecaria, se procede a notificar esta calificación negativa al presentante y al señor Recaudador Ejecutivo ordenante del título calificado. Se prorroga el asiento de presentación conforme al artículo 323 de la misma. Contra esta calificación podrá interponerse recursos ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, -artículo 324 de la Ley hipotecaria-en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, y artículo 326 de la misma Ley, debiéndose presentar el escrito de interposición, bien en este Registro, artículo 327 de la Ley Hipotecaria, o bien en los Registros y oficinas previstos en el artículo 38-4 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre. Sevilla, a cinco de diciembre de 2002. El Registrador. Firma ilegible.

III

Don José Luis Martínez Castrillón y Gil Días Fernández, en nombre y representación de la entidad P.L. del V. del E., interpuso, contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que la nunca se ha solicitado ni el Juzgado ha acordado practicar una nueva anotación de embargo sino ampliar las cantidades por las cuales, en su momento y forma correcta, se practicó la previa anotación que actualmente sigue en vigor y tiene su reflejo en el Registro de la Propiedad. Que no está de acuerdo con la aplicación que del artículo 20 de la Ley Hipotecaria hace el Registrador pues estamos en presencia de un acto complementario a un previo embargo, sin el cual no tendría sentido ni eficacia aunque el bien inmueble siguiera perteneciendo a la misma persona. Que nada se puede decir sobre la ausencia de buena fe de la entidad actual titular del bien embargado, ni nada se puede decir de la nulidad de dicho tracto al amparo del artículo 33 de la Ley Hipotecaria.

IV

El Registrador de la Propiedad, número siete de Sevilla, Don Manuel Ridruejo González, emitió informe y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 575, 610, 613 y 659 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 20 de la Ley Hipotecaria, 140 y 322 a 328 de su Reglamento y las Resoluciones de esta Dirección General de 17 de octubre y 19 de noviembre de 2002 y 26 de septiembre de 2003.

1. Se presenta en el Registro mandamiento de ampliación de un embargo ya anotado para que el mismo se extienda a determinada cantidad en concepto de intereses vencidos, y otra cantidad presupuestada en concepto de los restantes intereses y costas de la ejecución. El Registrador no practica la ampliación de la anotación por hallarse ahora la finca inscrita a favor de persona distinta, ya que la misma se transmitió después de la anotación del embargo. La entidad embargante recurre.

2. Como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 26 de septiembre de 2003), si se trata de ampliar el embargo por intereses y costas sobre lo inicialmente previsto en la ejecución en que se acordó, puede hacerse constar la ampliación (constancia que deberá realizarse mediante la correspondiente nota marginal) aunque la finca se halle inscrita a nombre de otra persona, salvo la hipótesis del artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (es decir, salvo que la finca haya sido adquirida por virtud de otra ejecución), ya que el embargo atribuye al acreedor el derecho a cobrarse íntegramente con el precio de realización del bien trabado, cobro íntegro que no puede ser impedido por el adquirente posterior de la finca, salvo cuando éste sea el adquirente en otra

ejecución (cfr. artículo 613.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil), único supuesto en que las cantidades derivadas del mismo crédito operan como límite de responsabilidad, y que no es el supuesto que en este caso se contempla.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 1 de octubre de 2005.-La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sevilla número 7.

18974 *RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Pérez Jiménez, contra la negativa del registrador de la propiedad de Vila-Seca/Salou, a inscribir una escritura de segregación y compraventa de una finca.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Roberto Pérez Jiménez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Vila-Seca/Salou a inscribir una escritura de segregación y compraventa de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Vila-Seca, don Francisco-Javier Pajares Sánchez el trece de agosto de dos mil cuatro, doña Carmen Calvo Huguet, doña María del Carmen Ochoa Calvo, doña Olga Ochoa Calvo y doña Marta Isabel Ochoa Calvo segregaron de una finca descrita como «pieza de tierra» de una hectárea, cuarenta y una áreas, noventa y dos centiáreas y treinta decímetros cuadrados dos fincas, una de setecientos un metros cuarenta y cinco decímetros cuadrados y otra de seiscientos ochenta y seis metros ochenta y dos decímetros cuadrados, y las vendieron a continuación a don Roberto Pérez Jiménez.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de VilaSeca/Salou fue calificada con la siguiente nota: «Defectos: 1.-Falta la inscripción del título previo de herencia. 2.-Debe aportarse la licencia municipal de segregación o parcelación, o en su caso, certificado del ayuntamiento acreditando su innecesariedad, todo ello de conformidad con los artículos 183 al 188 de la Ley Catalana de Urbanismo 2/2002, de 14 de marzo. Lo que se notifica en cumplimiento de lo dispuesto en el art. 322 de la L. H. Recurso: Contra la presente nota cabe interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, mediante escrito presentado en este Registro de la Propiedad. Asimismo podrá presentarse en las oficinas y registros previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1.992, de 26 de noviembre, de régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo común, o en cualquier Registro de la Propiedad /art. 322 a 329 de la Ley Hipotecaria). Puede solicitarse asimismo la designación de Registrador sustituto (arts. 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria). Salou, 29 de septiembre de 2004. El Registrador [firma ilegible]».

III

El 29 de octubre de 2004 Don Roberto Pérez Jiménez interpuso recurso contra la anterior calificación y alegó: Que con fecha 10 de septiembre de 2003 fue solicitada al Ayuntamiento de Salou el otorgamiento de la oportuna licencia de parcelación, con tal de segregar de la finca registral n° 3.729 cuatro parcelas independientes de acuerdo con su situación catastral entre las cuales se encontraban las parcelas objeto de la segregación y compraventa cuya inscripción se pretende; Que con fecha 5 de marzo de 2004 y habiendo transcurrido en exceso el término para resolver la solicitud de licencia de parcelación sin que se hubiera notificado la correspondiente resolución, conforme dispone el artículo 43 de la LRPAC se solicitó del Ayuntamiento de Salou la emisión de la correspon-

diente certificación acreditativa de la concesión de la licencia por silencio positivo; Que con fecha de 15 de marzo de 2004 fue comunicado a los comparecientes por acuerdo de la junta de gobierno del Ayuntamiento de Salou de 26 de enero de 2004 por el que se acuerda denegar la licencia de parcelación solicitada; Que el día 15 de abril de 2004, sin que existiese nueva solicitud, ante la evidencia de la nulidad del acuerdo adoptado, se notifica un nuevo acuerdo adoptado por la junta de gobierno del Ayuntamiento de Salou de 29 de marzo de 2004 que sustituye a la resolución anterior en el que se acuerda otorgar parcialmente la licencia de parcelación por lo que respecta a dos parcelas, denegando la autorización de las otras dos parcelas, que son objeto de la compraventa y de la segregación; Que dado que por el transcurso de los plazos la licencia debe entenderse concedida por silencio administrativo positivo, previa acreditación al Notario de tales hechos, se procedió a otorgar la escritura de segregación y compraventa; Que la parte vendedora procedió a subsanar el primer defecto de la nota de calificación; Que la calificación negativa del Registrador de la Propiedad obvia manifiestamente el régimen del silencio administrativo positivo establecido en el artículo 43 de la LRJAPPAC, al no resultar necesaria la obtención de certificación de acto presunto, de conformidad con el artículo 43.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, que establece que en los casos de estimación por silencio administrativo positivo la resolución posterior sólo podrá dictarse por ser confirmatoria del mismo, que es coherente con la consideración del silencio administrativo como verdadero acto administrativo con todos los efectos legales, o que lleva a considerar que la Resolución posterior sea nula de pleno derecho de conformidad con los artículos 102 y 62.1.e) por constituir un acto revocatorio de derechos dictados prescindiendo absolutamente del procedimiento legalmente establecido a estos efectos, lo que es conforme con la doctrina del Tribunal Supremo, como ha entendido la Dirección General de Registros y del Notariado al admitir la concesión de licencias por silencio administrativo positivo sin necesidad de aportación de certificado administrativo de actos presuntos citándose las Resoluciones de 27 y 31 de mayo y 10 de septiembre de 2002.

IV

El Registrador de la Propiedad interino, don Manuel Alonso Ureba, el 9 de noviembre de 2004, elevó el expediente, con su informe, a esta Dirección General mediante escrito de 9 de noviembre de 2004.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 149.1 de la Constitución; 43, 62, 63 102 y 103 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 5.2 y 179 a 188 de la Ley 2/2002, de 14 de marzo, de Urbanismo de Cataluña; y las Resoluciones de esta Dirección General de 27, 28 y 31 de mayo y 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, 28 de mayo de 2003, 12 de enero, 10 de febrero y 17 de junio de 2004 y 22 de marzo de 2005.

1. La cuestión central que se suscita en este recurso se circunscribe a si es inscribible una escritura de segregación y compraventa de varias fincas en la que la licencia de parcelación se estima concedida por silencio administrativo positivo, teniéndose en cuenta lo siguiente: a) La solicitud de segregación se presentó en el Ayuntamiento de Salou el 10 de septiembre de 2003; b) El 5 de marzo de 2004 se presentó en el mismo Ayuntamiento escrito por el que se solicita la expedición de la certificación administrativa acreditativa del otorgamiento de licencia o declaración de innecesariadad por silencio positivo; c) Con fecha de 15 de marzo de 2004 se comunica al interesado acuerdo de la Junta de Gobierno del mismo Ayuntamiento de fecha 26 de enero de 2004 por el que se acuerda denegar la licencia de parcelación solicitada; d) Con fecha de 15 de abril de 2004 se comunica al interesado acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de 29 de marzo de 2004 por el que se autoriza parcialmente la segregación de dos parcelas y se deniega respecto de las otras dos.

2. La concesión de licencias de segregación por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo de tres meses para que la administración resuelva sobre la solicitud del interesado, es una consecuencia de lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y así lo ha reconocido este Centro Directivo reiteradamente (Resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo, 7, 9 y 10 de septiembre de 2002 y 17 de junio de 2004).

En la escritura calificada queda acreditado que el plazo indicado, sin que el interesado haya recibido durante él contestación del órgano administrativo, ha transcurrido sobradamente, como así lo confirma la comunicación denegatoria que el Ayuntamiento realiza después de transcurrido aquél, por lo que en este extremo no queda sino confirmar el recurso interpuesto.

3. La anterior conclusión no debe verse alterada por lo dispuesto en el artículo 5.2 de la Ley de Urbanismo de Cataluña, trasunto del artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1.992, de 26 de junio –precepto este último cuya vigencia ha sido recordada por la Resolución de 22 de marzo de 2005–, 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, no puede olvidarse que la regulación del silencio administrativo positivo determina, en garantía de los particulares, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, la producción de 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). Pero 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). Aplicando esos principios a la esfera registral, es evidente que, no mediando esa declaración, el acto administrativo presunto debe reputarse inicialmente válido, por lo que procederá su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia. Esta 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 (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, como señala la Resolución de 22 de marzo de 2005, en la gran mayoría de los casos, el Registrador carecerá, según la documentación aportada, de elementos de juicio suficientes para apreciar si el derecho que se pretende adquirido por silencio es o no contrario al planeamiento, por lo que tendrá que actuar dando por adquirido por silencio tal derecho, y practicar el asiento correspondiente, como procede en el presente caso, en el que no consta que la segregación formalizada contradiga palmariamente el planeamiento urbanístico (contravención que ni siquiera ha sido alegada por el Registrador).

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 5 de octubre de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Vila-Seca i Salou.

18975

RESOLUCIÓN de 5 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el notario de La Coruña don José Manuel Lois Puente, frente a la negativa del registrador de la propiedad de La Coruña n.º 6, a inscribir una escritura de compraventa.

En el recurso interpuesto por el Notario de La Coruña D. José Manuel Lois Puente, frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de La Coruña 6, Doña Isabel Julia González Dorrego, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

En escritura autorizada por el Notario recurrente el día veintinueve de abril de 2004 los esposos D.ª María Isabel González Pose y D. Emilio García Ramón vendieron una vivienda a los también esposos D. Ramón Francisco Álvarez Fernández y D.ª Ana Isabel García González.