

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**2487** *Resolución de 24 de enero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Portugalete a la inscripción de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. B. contra la negativa del registrador de la propiedad de Portugalete, don Leopoldo Sánchez Gil a la inscripción de una escritura de segregación.

**Hechos****I**

Se presenta en el Registro escritura otorgada el día 24 de octubre de 1996 ante el notario de Bilbao, don Carlos Ramos Villanueva, y que ya había sido presentada con anterioridad en 1998, por la que don F. V. L., en su propio nombre y como apoderado de sus hermanos, segrega de una parcela de su propiedad, un solar, reconociendo el dominio del terreno segregado a favor del recurrente y su esposa, por haberla comprado con anterioridad. En la escritura se hace constar que los compradores se obligan a solicitar y tramitar en el Ayuntamiento la oportuna licencia de segregación, y el notario formula en el mismo sentido la oportuna advertencia.

A la escritura se acompaña instancia privada en la que el recurrente hace constar:

- 1) Que la casa existente sobre el solar que se segrega fue construida a finales del siglo XIX.
- 2) Que, presentada la escritura en 1998 el registrador suspendió la inscripción por falta de licencia municipal.
- 3) Que, con fecha 4 de noviembre de 2010 solicitó del Ayuntamiento de Ortuella la concesión de la mencionada licencia de segregación, como acredita con copia de la solicitud, que acompaña, donde figura el sello correspondiente del registro de entrada.
- 4) Que ha transcurrido con exceso el plazo máximo de tres meses establecido en el artículo 42.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, por lo que, de conformidad con lo que establece el artículo 43.5 del mismo texto legal, ha de considerarse concedida la licencia por silencio administrativo.

**II**

El registrador suspende la inscripción en méritos de la siguiente nota de calificación: «Don Leopoldo Sánchez Gil, Registrador de la Propiedad de Portugalete: Hago constar: Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes se ha procedido a la calificación del precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho. Hechos 1.º) La precedente escritura otorgada el veinticuatro de Octubre de mil novecientos noventa y seis, ante el Notario de Bilbao, Don Carlos Ramos Villanueva, número 3.755 de su protocolo, ha sido presentada a las diez horas, del día catorce de Septiembre de 2.011, bajo el asiento 1.186 del Diario 78. 2.º) En la estipulación primera del otorgan, se solicita la segregación de la siguiente finca: solar, sito en la avenida (...) numero 114, de la población de Ortuella. Tiene una superficie de ciento setenta y cinco metros cuadrados. Linda: al frente u Oeste, Avenida de su situación; derecha o Sur, e izquierda o Norte, resto de la finca matriz en el que respectivamente, se han levantado edificaciones en las mismas condiciones y que llevan los números 112 y 116 de la misma calle; y fondo o Este, resto de finca matriz. 3.º) Dicha escritura fue calificada el 14 de

julio de mil novecientos noventa y ocho, suspendiéndose la inscripción por no acompañarse la preceptiva licencia de segregación según el artículo 96 de la Ley del Suelo. 4.º) Se pretende inscribir el precedente documento al amparo del artículo 43 de la ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las administraciones públicas y del Procedimiento administrativo común, esto es, suplir la licencia de segregación que previene el artículo 178 del TR Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y artículo 78 de las Normas Complementarias al Reglamento Hipotecario, por silencio administrativo, regulado en dicho precepto legal. Para lo que se acompaña: instancia suscrita por Don J. M. M. B., mayor de edad, con DNI (...), de fecha catorce de Septiembre de dos mil once, manifiesta haber presentado solicitud de licencia de segregación, en virtud de escrito de fecha 4 de Noviembre de dos mil diez, con sello y fecha de entrada 4 de Noviembre de 2.010, que se acompaña, sin contestación alguna y también posterior solicitud de expedición de certificación acreditativa de silencio positivo el día quince de Febrero de dos mil once, con sello y fecha de entrada 15/02/2011, por lo que solicita que se practique la segregación por silencio administrativo. 5.º) Que se ha recibido en este Registro de la Propiedad certificación expedida por Don A. G. R., Secretario del Ayuntamiento de Ortuella, en la que consta el Decreto de Alcaldía n.º 428, de fecha 20 de Abril del dos mil once, por el que se deniega la Licencia de segregación de parcela de terreno en Avda. (...) 114, solicitada por Don J. M. M. B., de conformidad con el informe técnico: "Como conclusión se informa que la venta de la parcela correspondiente a la familia de J. M. M. B., al tener que segregar de una parcela matriz, debería haberse efectuado conforme a la legislación urbanística que le es de aplicación, en parcela segregada de 333 m<sup>2</sup> o la totalidad del solar en régimen de Propiedad Horizontal, no pudiendo el Ayuntamiento conceder una segregación de parcela inferior, debido a las determinaciones urbanísticas del planeamiento vigente". Fundamentos de Derecho: Primero.—Establece el artículo 178 del TR de la Ley sobre el régimen del Suelo y ordenación urbana: "Estarán sujetos a previa licencia, a los efectos de esta ley, los actos de edificación y uso del suelo, tales como las parcelaciones urbanas." Segundo.—Establece el artículo 78 de las Normas complementarias al Reglamento Hipotecario: "Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento". Tercero.—La doctrina legal emanada de la Sentencia del Tribunal. Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero de 2009 y resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 2010, sienta como doctrina legal, que no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias que contradigan la ordenación territorial o urbanística. Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se suspende la inscripción del precedente documento, por carecer de licencia de segregación y no pudiendo entenderse adquirida por silencio administrativo dicha licencia de segregación, pues es contraria al Planeamiento Vigente de Ortuella, según resulta del Decreto de Alcaldía número 428, por el que se deniega la licencia de segregación, dado que dicha parcelación es inferior a las determinaciones urbanística del planeamiento vigente d Ortuella. En caso de discrepancia contra cualquier aspecto de la presente calificación: (...) Se notifica esta calificación a la Notaría que además es el presentante del documento. Prorrogada la vigencia del asiento de presentación, sesenta días hábiles a contar desde la fecha de notificación. Portugaleta, a 3 de octubre de 2011.—El registrador (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

El recurrente impugna la calificación alegando que la segregación contenida en la escritura ahora aportada es meramente formal, ya que la realidad de la misma venía ya de los años ochenta del siglo XIX, como se desprende de fotocopia de escritura que acompaña, habiendo de estarse a la legislación entonces vigente.

## IV

El registrador se mantuvo en su criterio, remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo, con el oportuno informe, con fecha 18 de noviembre de 2011.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 178 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprobó el Texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 78 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 31 de enero de 2001 y 28 de enero de 2009; así como las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de noviembre de 2004, 12 de junio de 2006, 8 de septiembre de 2009, 27 de octubre de 2010 y 24 de marzo, 14 de abril y 4 de mayo de 2011.

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

– Se presenta en el Registro escritura otorgada en 1996 por la que se segrega un solar y se transmite al recurrente.

– A la escritura se acompaña instancia privada en la que el recurrente hace constar: que la casa existente sobre el solar que se segrega fue construida a finales del siglo XIX; que, presentada la escritura en 1998, el registrador suspendió la inscripción por falta de licencia municipal; que, con fecha 4 de noviembre de 2010, solicitó del Ayuntamiento de Ortuella la concesión de la mencionada licencia de segregación, como acredita con copia de la solicitud, que acompaña, donde figura el sello correspondiente del registro de entrada; y, que ha transcurrido con exceso el plazo máximo de tres meses establecido en el artículo 42.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, por lo que, de conformidad con lo que establece el artículo 43.5 del mismo texto legal, ha de considerarse concedida la licencia por silencio administrativo.

– El registrador suspende la inscripción de la segregación por entender que, de conformidad con lo que establecen la Sentencia del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de 28 de enero de 2009 y la Resolución de este Centro Directivo de 27 de octubre de 2010, no pueden entenderse concedidas por silencio administrativo licencias que contradigan la ordenación territorial urbanística.

2. El primer problema que se plantea es el de dilucidar cuál es la fecha que ha de tenerse en cuenta a efectos de aplicar la legislación urbanística para exigir licencia a efectos de practicar en el Registro una segregación. Pues bien: como ha dicho anteriormente este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos»), el acto jurídico de la segregación ha de entenderse existente desde que el mismo se documente en escritura pública, siendo aplicable la legislación vigente en dicho otorgamiento; por otra parte, la fotocopia de escritura que se aporta (de fecha 11 de noviembre de 1931) no contiene segregación alguna, limitándose a describir una casa que ni está situada en la misma calle ni coincide en su descripción con la que, según los otorgantes de la escritura objeto del recurso, se halla edificada sobre la parcela segregada.

3. Entrando en el tema de si se ha producido o no el silencio administrativo alegado por el recurrente y, en caso afirmativo, cuáles son sus concretos efectos en relación con la solicitud de inscripción debatida, como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución de 27 de octubre de 2010), constando en el presente expediente la negativa del Ayuntamiento a la concesión de la licencia de segregación, aunque sea transcurrido ya el plazo de tres meses, no puede prosperar la pretensión del recurrente. En efecto, como ha declarado la Sentencia del Tribunal Supremo -Sala Tercera- de 28 de enero de 2009, con valor de doctrina legal al resolver un recurso de casación en interés de ley, «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 o 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.

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, 24 de enero de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.