

establece la Ley de Procedimiento Administrativo, el medio más idóneo sería el Certificado de la Administración que deberá emitirse en el plazo máximo de quince días desde que haya sido solicitado. Que no es admisible la resolución administrativa posterior a los tres meses denegatoria de la licencia solicitada, ya que vulneraría las más elementales normas de procedimiento administrativo y, en donde la única actuación administrativa posible sería la impugnación por la Administración de la licencia que ha concedido por silencio administrativo positivo.

## V

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que en la propia escritura calificada, el Notario autorizante hace la advertencia expresa de que la escritura no podrá ser inscrita hasta que termine la tramitación de la licencia de segregación que el otorgante tiene solicitada. 2. Que el recurrente en su escrito alega que tiene licencia por haberla obtenido por silencio administrativo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, sin prueba alguna de dicha manifestación, pues no se estima probado suficientemente a efectos registrales, el haber obtenido licencia de segregación por silencio administrativo, únicamente con los documentos aportados, por los siguientes motivos: a) El artículo 166 del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias, no resuelve el problema. b) La manera de probarse el silencio administrativo está contenida en el artículo 43 redactado por Ley 4/1999 de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. Que hay que señalar lo que dicen las Sentencias del Tribunal Superior de 7 de abril de 1991, 18 de mayo de 1990 y 1 de julio de 1988. Que el núcleo central del problema que se está examinando se reduce a precisar como puede probarse el silencio administrativo, no bastando para su prueba la simple incorporación a la escritura de determinados documentos administrativos, cuando de la propia escritura parece deducirse que ni el interesado ni el Notario lo tienen claro. Que existe un argumento que resulta definitivo para mantener la calificación: La notificación del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 13 de noviembre de 2001, que el recurrente considera extemporánea, es denegatoria del otorgamiento de la licencia de segregación por existir informe técnico desfavorable. ¿Por qué frente al artículo 43 número 4 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común que es claro y terminante, el Ayuntamiento de La Oliva, dicta una resolución denegatoria? Que en vista a lo expuesto, se considere que al no haberse aportado la licencia de segregación, ni haberse probado la obtención de la misma por silencio administrativo, el documento no es inscribible.

## Fundamentos de Derecho

Vistos artículos 35.c); 38.3, 43, 46 y 58 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común.

1. La única cuestión debatida en el presente recurso es la de si puede entenderse suficientemente acreditada, a efectos registrales, la obtención por silencio positivo de licencia de parcelación, cuando a la escritura correspondiente se aporta ejemplar de la solicitud de la licencia presentada en el Ayuntamiento correspondiente, el 18 de julio de 2001 y notificación de la resolución desestimatoria del Ayuntamiento adoptada el 22 de octubre de 2001, con fecha da salida de 25 de octubre de 2001.

2. Si se tiene en cuenta: 1. Que la normativa aplicable al caso concreto —y sobre esto no hay cuestión planteada— confirma la aplicación del silencio positivo a las solicitudes de licencia de parcelación, transcurridos tres meses desde la formulación de la petición sin que haya recaído resolución expresa; 2. El carácter categórico del número 5 del artículo 43 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común, al hacer plenamente eficaces los actos de la administración producidos por silencio administrativo; 3. Que la constancia en el duplicado de la solicitud aportada, del sello de entrada en el Ayuntamiento correspondiente, con la fecha en que ello se produjo, acredita fehacientemente la fecha a partir de la cual empieza el cómputo del plazo para resolver (cfr. artículos 35.c), 38.3 y 46 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 4. Que la notificación de la resolución desestimatoria del Ayuntamiento correspondiente tiene inequívoco carácter de documento público y, por tanto, acredita «erga omnes» el contenido y fecha del acto administrativo notificado (cfr. artículos 46 y 58 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 5. Que la existencia de esta resolución administrativa desestimatoria al estar dictada fuera de plazo, confirma de manera incuestionable la esti-

mación por silencio positivo de la solicitud, estimación que ya impedirá la posterior resolución denegatoria (cfr. artículo 43.4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 6. Que el certificado del acto administrativo presunto no es el medio exclusivo, sino uno más de los que pueden utilizarse para la acreditación de aquel (cfr. artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 7. Que si hubiera habido suspensión del plazo para resolver (cfr. artículo 42.5 y 6 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común), esta hubiera debido reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues, actúa como presupuesto de validez de la misma; no puede confirmarse el defecto impugnado, cualquiera que sean las razones del retraso en resolver expresamente,

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario.

**14933** *RESOLUCIÓN de 1 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid don Mariano Jesús Mateo Martínez contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número cinco, doña María José Triana Álvarez, a inscribir un acta de manifestación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Valladolid, don Mariano Jesús Mateo Martínez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Valladolid número cinco, doña María José Triana Álvarez a inscribir un acta de manifestación de finalización de obra nueva.

## Hechos

### I

El 12 de marzo de 2001, el Notario de Valladolid, don Mariano Jesús Mateo Martínez autorizó acta de manifestación en la que el Administrador único de la Sociedad «Amadeus Valladolid, Sociedad Limitada» hace constar que con fecha 28 de febrero de 2001 han quedado finalizadas las obras correspondientes a un edificio de cuatro plantas y otra bajo cubierta y tres plantas de sótano en Valladolid destinado a uso residencial-hoteler.

### II

Presentada copia de la anterior escritura junto con certificado del mismo técnico que certificó la obra nueva en construcción, con firma legitimada y visado por el Colegio de Arquitectos correspondiente, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el precedente documento el día 4 de marzo de 2002, bajo el asiento 385 del diario 31, el Registrador que suscribe ha procedido a su calificación y, previo examen de los antecedentes del Registro y de la diligencia extendida el día 1 de marzo de 2002 por el Notario autorizante para hacer constar que en esta escritura, se omitió transcribir el último párrafo de la descripción de la obra nueva contenido en la escritura ante su fe de fecha 10 de septiembre de 1999 número 1620 de protocolo que dice así: La superficie de la parcela ocupada asciende a 387,41 metros cuadrados, y el total de los metros cuadrados edificados asciende a 2.483,93 metros cuadrados útiles y 3.028,82 metros cuadrados construidos, queda así subsanada la citada omisión; ha resuelto suspender la práctica del asiento solicitado, por observarse el siguiente defecto: No haberse procedido en la forma que preceptúa al efecto el artículo 49 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. Contra la presente calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, según el trámite previsto en los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación de la calificación, recurso que se deberá presentar en este Registro para la Dirección General de

los Registros y del Notariado, debiéndose acompañar el título objeto de la calificación, en original o por testimonio y una copia de la calificación efectuada. La resolución expresa o presunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado será recurrible ante los órganos del orden jurisdiccional civil, siendo de aplicación las normas del juicio verbal. La demanda deberá interponerse en el plazo de dos meses desde la notificación de la resolución practicada al interesado, o tratándose de recurso desestimado por silencio administrativo, en el plazo de un año desde la fecha de interposición del recurso gubernativo ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que está situado el inmueble. Todo ello sin perjuicio del derecho que asiste a los interesados a contener entre sí acerca de la eficacia o ineficacia del acto o negocio contenido en el título calificado o la de este mismo. Valladolid, a 18 de marzo de 2002. El Registrador, Firma Ilegible.»

### III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación, y alegó: 1.º Que la causa o causas impeditivas de la inscripción puede estar en el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, o en cualquiera de los por él llamados; y, como consecuencia de lo anterior (concreción de la causa) no hay en la nota motivación jurídica de la misma, y se solicita que para conocer la motivación jurídica, se dé traslado al recurrente del informe de la Registradora a este recurso, conforme a lo dispuesto en los artículos 84.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común. 2.º Que no obstante lo anterior, por economía temporal, en base a la transmisión verbal del empleado de la Registradora al interesado, parece ser que la causa impeditiva de la inscripción se encuentra en que la certificación del técnico, justificativa de la finalización de la obra se sirve del modelo de certificación final de obra de la Orden de 28 de enero de 1972, y por su antigüedad no puede cumplir lo exigido en el Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. 3.º A. Que parece notorio la diferente exigencia del artículo 22 de la Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril (posterior a 1997), a igual que ya lo hace el artículo 37.2 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, según se trate: a) de edificios ya construidos; b) edificios en construcción y c) obra nueva en construcción, ya inscrita respecto de la que se pretende hacer constar en el Registro de la Propiedad la finalización de la obra. B. Que consta ya en el Registro, la denominada por la doctrina, triple concordancia descriptiva entre escritura de obra nueva en construcción, licencia y certificación, cuando se inscribe la declaración de obra nueva en construcción y esa descripción y sus concordancias, están ya bajo la salvaguardia de los Tribunales y no se ha modificado la misma. El técnico que emite el certificado del final de la obra es el mismo que en su día emitió la anterior certificación y asumió una determinada descripción. C. Que es mayoritaria la posición doctrinal de que inscrita una obra-nueva en construcción, finalizada esta para hacer constar en el Registro dicha circunstancia sí pueden utilizarse los certificados finales de obra a que se refiere la Orden Ministerial de 28 de enero de 1972, lo que también parece resultar de la Resolución de 21 de noviembre de 2001.

### IV

La Registradora en defensa de la nota, informó: Que se trata de determinar si a efectos de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la terminación de la obra nueva declarada en construcción, es adecuado el certificado final de la Dirección de la Obra, expedido conforme al modelo oficial, o si es lo mismo si dicho certificado, reúne los requisitos establecidos al efecto en el capítulo VI 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. Que a partir de la Ley del Suelo de 1990, la legislación urbanística exige unos requisitos para la inscripción de la declaración de obra nueva en el Registro de la Propiedad, que hasta entonces no exigió la legislación hipotecaria. Esta exigencia recogida posteriormente en el texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, ha sido confirmada por el Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y por la nueva Ley del Suelo 6/1998, de 13 de abril. Dichos requisitos son: a) la licencia municipal de edificación; y b) la certificación del técnico competente acreditativa de que la obra nueva se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia. Que para acreditar que la obra nueva declarada en la escritura se adapta al proyecto y a la licencia, se precisa el certificado del técnico competente exigido por el artículo 22 de la citada Ley del Suelo 6/1998 de 13 de abril y también los artículos 46, 47, 49 y 50 del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. El artículo 46 citado exige que la

certificación de finalización de obra, contenga la triple concordancia descriptiva entre escritura, licencia y certificación; e insiste al aludir a que la obra nueva se ajusta al proyecto correspondiente, en cuanto a dichos extremos, es decir en cuanto a la descripción que contiene la escritura de obra nueva. Que el artículo 49 del citado Real Decreto establece como ha de justificarse por el técnico competente los extremos a que se refieren los artículos anteriores (45 y siguientes): Por incorporación a la matriz de la escritura o del acta de previa certificación del técnico, con firma legitimada notarialmente, que contenga la descripción de la obra nueva, coincidente con la del propio título en cuanto a los extremos que deban acreditarse. Es decir, se exige, entre otros extremos, que en la certificación del técnico consta la descripción de la obra nueva y es evidente que en el certificado incorporado al acta, cuya nota de calificación se recurre esta descripción no se contiene, ni tampoco ha comparecido el técnico en el acto de otorgamiento de la escritura conforme al apartado a) del artículo citado ni se ha presentado la certificación que expresa el apartado c) del mismo artículo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 22 de la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, 46 a 50 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio y las Resoluciones de esta Dirección General de 4 de marzo de 1996, 23 de octubre de 2000 y 21 de noviembre de 2001.

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

Se presenta en el Registro una escritura de declaración de terminación de una obra nueva a la que se incorpora el certificado del mismo técnico que certificó la obra nueva en construcción, cuya firma se legitima, y que está visado por el Colegio de Arquitectos correspondiente.

La Registradora suspende la inscripción por «no haberse procedido en la forma que preceptúa al efecto el artículo 49 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio».

2. Aunque, dada una nota de calificación que adolece de imprecisión, no es fácil dilucidar cuál es el defecto a que se refiere la Registradora, parece que ha de tratarse de que en el certificado de final de obra no consta la descripción de la finca. A este respecto cabe decir que, si el certificado de final de obra se extiende por el mismo arquitecto que certificó la obra en construcción (que está inscrita), y la firma de éste es legitimada por el Notario y visada por su Colegio Profesional, el único obstáculo que podría oponerse a la constancia registral del fin de la obra sería la duda sobre la identidad de la obra inscrita y aquella a la que se refiere la certificación ahora presentada. Pero no existiendo en el presente supuesto ninguna duda al respecto, debe procederse a la constancia registral que ahora se solicita, advirtiendo a la Registradora de su obligación de utilizar la debida precisión y claridad en las notas de calificación.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando la nota de la Registradora.

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 junio de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 5 de Valladolid.

**14934** *RESOLUCIÓN de 3 de junio de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santander número 1, doña Concepción Molina Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Administración de la Seguridad Social, en representación de la Tesorería General de la Seguridad Social, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Santander, número 1, doña Concepción Molina Serrano, a practicar una anotación preventiva de embargo.