

2. Alega el Registrador que el recurrente no está legitimado para recurrir. Ello no es así, pues, al ser el recurrente el titular de tres de los elementos subdivididos tiene interés en el asunto, aunque no sea el presentante ni el otorgante, y siendo interesado, tanto el Reglamento Hipotecario en la redacción anterior a la vigente, fecha en que se realizó la calificación (cfr. artículo 112), como la Ley Hipotecaria actual, vigente al tiempo de presentación del recurso (cfr. artículo 325) le conceden legitimación para el mismo. Ahora bien, ello no quiere decir, como alega el recurrente, que se le ha causado indefensión al no notificarle la calificación pues, sobre ser la misma anterior a la Ley 24/2001, el Registrador no puede saber todas las personas que pueden hipotéticamente tener tal interés para realizar dicha comunicación.

3. Entrando en el fondo del problema planteado, el recurso no puede prosperar. El consentimiento de la Comunidad no existe a efectos registrales, pues, aunque el recurrente alegue que ha prestado dicho consentimiento en diversas ocasiones, tanto de forma expresa como tácita, el mismo no figura reflejado en documento alguno que se haya presentado para la calificación, por lo que no puede ser tenido en cuenta para ella (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria). En cuanto al defecto consistente en que el otorgante no es el único dueño del local dividido, también debe ser mantenido por imperativo del artículo 397 del Código Civil.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando 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, 6 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Lloret de Mar.

19784 RESOLUCIÓN de 7 de septiembre 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 de la finca registral 951, la siguiente porción de terreno «urbana: parcela o solar del casco de Corralejo, término municipal de La Oliva. Tiene una superficie de 202 metros y 56 decímetros cuadrados. Linda Oeste, finca catastral 07955 07; Sur, calle Almirante Nelson; Este, calle Almirante Carrero Blanco y al Norte finca catastral 07955 05. Dicha parcela que se segrega está identificada catastralmente con el número 0795506FS1709N 0001 FG».

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 13 de septiembre de 2001, por el Notario de este Madrid, don Francisco Javier Monedero San Martín, con el número 4.910 de su protocolo, presentado nuevamente bajo el asiento 750, 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 1.544 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 Decreto-ley 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» de 15 de mayo de 2000), 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 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» de 15 de mayo de 2000), 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 innecesariedad 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 innecesariedad. 3) Asimismo no se hace constar en la finca segregada el lindero naciente, de conformidad con el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 del Reglamento. 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, 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 desprenden 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 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. ¿Porqué 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 estimación 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 mas 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), ésta 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, 7 de septiembre de 2002.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

19785 RESOLUCIÓN de 10 de septiembre de 2002, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Blas Alonso Vera, 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 y compraventa.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Blas Alonso Vera, 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 y compraventa.

Hechos

I

El 13 de septiembre de 2001, ante don Francisco Javier Monedero San Martín, Notario de Madrid, «Deval Internacional, S. A.», otorga escritura por la que segrega y vende a don José Blas Alonso Vera, una parcela de terreno de la finca registral número 591. Dicha parcela está identificada catastralmente con el número 0896710 y 896713.

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