

ni las facultades para las modificaciones hipotecarias ni las servidumbres necesarias para no «encerrar» el resto de finca matriz. Que por lo que se refiere al defecto número 3, 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 2, 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 para inscribir el derecho de opción, que no recaiga sobre la totalidad de la superficie de las tres fincas, hay que especificar cuantos metros corresponden a cada una de ellas y expresar el lugar concreto, dentro de cada finca, sobre el que queda establecido el derecho, para que los terceros puedan conocer no sólo que existe un derecho de opción sobre varias fincas, sino además en que medida está afectada cada una de ellas, siendo preciso indicar por dónde se efectuarán las futuras segregaciones y cómo quedarán las fincas resto, y todo ello por el principio de especialidad o determinación, por lo establecido en el artículo 9-2.º de la Ley Hipotecaria y 51-6.º del Reglamento Hipotecario y resolución de 7 de diciembre de 1978. Que por lo que respecta al tercer 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 segundo 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 tres fincas. En la escritura se contienen, entre otras, las siguientes estipulaciones: Se concede el derecho de opción sobre determinados metros cuadrados «delimitados en el plano que se adjunta como parcela número cuatro, que están integrados en las fincas descritas». Dicha opción de compra se concede con «arreglo a lo siguientes: 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) (7.345.200 pesetas) por fanega de tierra (siete euros y veintitín céntimos de euros; 1.200 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». «Las parcelas afectadas parcialmente, en su caso, por el plan tendrán un derecho de paso por el propio polígono resultante, siendo predio dominante el resto de finca no afectada». «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) Falta de especificación de la parte de cada finca sobre la que se concede el derecho y de determinar la forma en que se efectuarán las futuras segregaciones y la descripción de las fincas resto. 2) 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. 3) 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. En cuanto al primero de los defectos, ha de ser confirmado. Es cierto que la descripción de las fincas o partes de ellas objeto del derecho que se concede pueden describirse con referencia a un plano, como el que se protocoliza. Pero, para ello, es preciso que, entre la escritura y el plano, se consiga una claridad de la que, en el presente caso, carecen, pues ni el plano es claro, ni resultan del mismo las fincas sobre las que se efectúa la segregación.

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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, 27 de mayo de 2003.—La Directora General, Ana López-Monís Gallego.

Sr. Registrador de la Propiedad de Castro del Río.

13692 RESOLUCIÓN de 28 de mayo de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por Delval Internacional, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 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 de Delval Internacional, S.A., contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario n.º 1, don José Manuel Muñoz Roncero, a inscribir una escritura de segregación.

Hechos

I

El 13 de junio de 2002, mediante escritura pública otorgada ante don Francisco Bañegil Espinosa, Notario de Puerto del Rosario, Delval Internacional, S.A., segrega de la finca registral 951, del Registro de la Propiedad de dicha ciudad, una parcela o solar urbano en el casco de Corralejo, y sus aledaños en el término municipal de La Oliva, con una superficie de 271 m², que linda: Al norte, con la calle Hernán Cortés; sur, calle Churruga; este, finca matriz, y oeste, calle Cánovas del Castillo, identificada catastralmente con el número 0893601.

II

Presentada copia de la citada es en el Registro de la Propiedad de Puerto Rosario n.º 1 (a la que se acompaña solicitud de documento de innecesariedad de la licencia de segregación por estar debida y catastralmente segregada municipalmente la finca, de fecha 5 de marzo de 2002 y Resolución del Alcalde-Presidente de la Corporación Municipal de La Oliva, de fecha 4 de junio de 2002, notificado el 6 de junio de dicho año) fue calificada con la siguiente nota: «Calificado desfavorablemente el precedente documento autorizado el trece de junio de dos mil dos, por el Notario de Puerto del Rosario, don Francisco Bañegil Espinosa, con el número 1.287 de su protocolo, presentado bajo el asiento 200, diario 46, el Registrador que suscribe, suspende la inscripción, por observarse el siguiente defecto subsanable: 1) 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 (BOC 15 de mayo de 2000), y artículo 78 del Real Decreto 1.093/1997, 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. Según resulta de decreto del Ayuntamiento de La Oliva de fecha 4 de junio de dos mil dos, Registro de Salida 4.552, que se testimonia en la presente escritura, con fecha 9 de marzo de 2002, mediante decreto de Alcaldía debidamente notificado fue denegada la licencia de segregación, y en el propio decreto se resuelve no otorgar el certificado de innecesariedad solicitado. No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, contra la anterior calificación, podrá recurrirse gubernativamente, dentro del plazo de un mes, a contar desde la fecha en que se haya recibido la notificación de esta calificación negativa, por medio de escrito/recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado. Este escrito de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, podrá presentarse bien en el propio Registro calificador, bien en los Registros y Oficinas previstas en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, bien en cualquier otro Registro de la Propiedad, debiendo acompañar en todos los casos el título objeto de la calificación efectuada.—Puerto del Rosario a 12 de julio de 2002.—El Registrador. Fdo.: José Manuel Muñoz Roncero».

III

Don Manuel Jiménez del Valle, en nombre de Delval Internacional, S.A., interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota de calificación viene a señalar lo siguiente: 1. Que no se entiende acreditado el alegado acto presunto; 2. Que no se aporta licencia de segregación o declaración sustitutiva. Que la calificación es contradictoria, pues la acreditación de cualquiera de las licencias o certificados eximía de obtener la otra. Por lo que la calificación induce a error y confusión. 1.º Artículo 43 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre sobre Procedimiento Administrativo Común y Régimen Jurídico de la Administración del Estado. Que dicho artículo regula la forma de acreditarse los actos administrativos que han de entenderse plenamente confirmados en los casos del silencio positivo (actos presuntos). Que dicho artículo está erróneamente interpretado. Que la propia literalidad del precepto no ofrece ninguna duda; la certificación es opcional, pudiendo ser probado por cualquier medio de prueba admitido en derecho. El régimen de la Ley 30/1992 le es aplicable y obligatorio a las Corporaciones Locales, en virtud de lo dispuesto en los artículos 1 y 2. Que el Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en Sentencia de 17 de febrero de 1999, interpreta

el alcance de los denominados actos presuntos, considerando que en aplicación de los artículos 43.1 y 44.2 de la Ley citada, el acto presunto se produce con el mero transcurso del plazo para resolver, siendo la certificación de actos presuntos una mera declaración de que el mismo se ha producido en uno u en otro sentido, pero no es constitutivo de este. Por tanto, el acto presunto se ha producido, es plenamente 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. Artículo 166 del Decreto 1/2001, de 8 de mayo sobre el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. Que el Ayuntamiento de La Oliva a la hora de resolver expresamente una licencia sobre el uso del suelo, debe resolver dicha petición expresa en el plazo máximo legal de tres meses [artículo 166.5.b)]. Que transcurrido dicho plazo podía entenderse a todos los efectos otorgada la licencia interesada [artículo 166.5.c)]. Que el único límite que impone la Ley es no ser contaría la licencia adquirida a la propia ley. (artículo 166.6). Que, por tanto, la fundamentación en sentido negativo que realiza la calificación registral es incorrecta a la vista de la literalidad del precepto discutido. Que el artículo 42.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, establece que el cómputo de los plazos se realiza desde la notificación al interesado (desde la fecha de notificación). Que hay que señalar lo que dice la sentencia del Tribunal Supremo de 20 de diciembre de 1995. Que el artículo 41.3 de la Ley citada igualmente advierte que los plazos se computarán en su notificación al interesado. Que hay un incumplimiento del Ayuntamiento para resolver las solicitudes, ya que, a efectos del interesado, la fecha de Resolución fue el 6 de junio de 2002, por lo que la resolución sólo pudo ser acordada en sentido positivo a la pretensión. 2.º Que la calificación del Registrador es errónea al considerar que no existe declaración de innecesariedad de licencia de segregación concedida, cuando de los artículos 43 de la Ley 30/1992 y 166.5c) de la Ley Territorial Canaria se desprende por mandato legal lo contrario. 3.º Que se incorporó al documento notarial dos documentos en los que se incluía la solicitud de innecesariedad de licencia de segregación de fecha 5 de marzo de 2002, donde se acredita que el Ayuntamiento notificaba fuera de plazo la misma. Que los documentos que fueron protocolizados que dan fe pública en ambos casos de la fecha de solicitud y resolución, son medios de prueba admitidos en derecho. 4.º Que las menciones a la no acreditación de licencia de segregación de conformidad con el artículo 78 del Real Decreto 1.093/1997, de 4 de julio, no son de aplicación al caso de haber obtenido licencia de segregación por aplicación del instituto del silencio administrativo positivo. 5.º Que la Resolución de 9 de marzo de 2002 no es aplicable hipotéticamente al asunto sobre el que versa la calificación del señor Registrador, que la solicitud de innecesariedad es de 5 de marzo de 2002 y la mencionada por el Registrador es de 9 de marzo con cuatro días de intervalo.

IV

El Notario autorizante del documento informó: 1) Que la acreditación de la licencia prevista por la legislación urbanística o la declaración municipal de su innecesariedad, en el presente caso, viene dada por los escritos de solicitud de innecesariedad de licencia de segregación, así como por la resolución de la misma, notificada por la Jefatura de la Policía Local, con fecha 6 de junio de 2002. De los anteriores escritos se deducía que la resolución administrativa había sido extemporánea, según lo dispuesto en el artículo 166.5b) del Decreto 1/2000 de 8 de mayo del Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y Espacios Naturales de Canarias. Que puesto en relación el anterior precepto con el artículo 43 de la Ley 30/1992, en su redacción dada por la Ley 4/1999, resultaba claro que se había producido un silencio de la Administración, al que la Ley confería valor positivo. Que la calificación señala que fue denegada la licencia de segregación con fecha 9 de marzo de 2002, lo cual no obsta a lo anterior, ya que la citada denegación fue notificada una vez transcurrido el plazo máximo legal. 2) Que la mención del artículo 78 del Real Decreto 1093/1997, que hace la calificación, es inaplicable, dado que el Texto Refundido 1/200 es una norma posterior y de mayor rango, que únicamente exige (artículo 166) el transcurso del plazo legal de tres meses para entender otorgada la licencia. 3) Que la cuestión de la forma de acreditar el silencio administrativo positivo ante el Registro de la Propiedad, ya ha sido objeto de Resolución de la Dirección General de fecha 27 de mayo de 2002.

V

El Registrador de la Propiedad informó: Que hay que hacer notar que de la lectura atenta del documento calificado, en ningún momento se alega el silencio administrativo, y si bien el Registrador en su calificación ha

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 innecesiedad 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 innecesiedad, 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 innecesiedad, 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 innecesiedad. 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 innecesiedad, 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 innecesiedad. Que comparando dicho artículo con el 82, se deduce que la declaración de innecesiedad 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 innecesiedad 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 innecesiedad 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 innecesiedad, 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 innecesiedad 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