

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 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.

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.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Coruña 6 fue objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad n.º 6 de A Coruña. Hechos. Con fecha 5 de Noviembre último, se presentó bajo el asiento 666 del Diario 8, escritura otorgada ante el Notario de esta Ciudad Don José Manuel Lois Puente, número Protocolo; que fue devuelta con fechas 5 de Noviembre y 23 de Diciembre últimos, y nuevamente reintegrada a esta oficina el día 14 de Enero del presente año; con relación a la finca registral número 46.681 hoy finca número 2.435-N de este Registro, o sea la vivienda sita el Bloque n2 56 de la casa número 3, planta 31, puerta A del Grupo Las Flores, en el Polígono de Elviña; la cual consta inscrita a favor de Da María Isabel González Pose Pose, casada con Don Emilio García Ramón, con carácter presuntivamente ganancial, en virtud de escritura de compraventa otorgada el 5 de Abril de 2002, ante la Notario de A Coruña Doña María Mercedes Bermejo Pumar, número 451 de su Protocolo. Los titulares registrales adquirieron la citada finca por compra al «Instituto Galego da Vivenda e Solo», y tiene la Calificación de Vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública. Fundamentos de derecho. No se acredita la correspondiente notificación de la transmisión al «Instituto Galego da Vivenda e Solo», conforme establecen los artículos 35 a 39 reguladores de los derechos de tanteo y retracto de la Ley 4/2003, de 29 de Julio de Vivienda de Galicia, artículos cuya disposición transitoria segunda declara aplicables desde la entrada en vigor de la misma «a todas las edificaciones, cualquiera que sea la fecha de construcción de las mismas». Se trata de una vivienda de Protección Oficial de Promoción Pública y no ha transcurrido el plazo de diez años a que se refiere el número 2 del artículo 35 de la citada Ley desde la venta por el Instituto a los ahora transmitentes. Calificación. Por todo lo expuesto, y teniendo lo reseñado en el Fundamento de Derecho, el carácter de subsanable, se suspende la inscripción. Contra la presente cabe recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en los términos prevenidos por los artículos 324 a 328 de la Ley Hipotecaria y que se presentará en este Registro, en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria en el plazo de quince días desde la notificación. A Coruña, 31 de Enero de 2005. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante Don José Manuel Lois Puente interpuso recurso contra la anterior calificación basado en los siguientes argumentos: 1) No es aplicable el artículo 35 de la Ley de Vivienda Gallega porque la vivienda fue adquirida por los ahora transmitentes en 1970 aunque fue documentada en 2002; 11) que la norma no puede aplicarse a las viviendas adquiridas antes de la entrada en vigor de dicha Ley cuando el Instituto Galego da Vivenda e Solo no hubiera establecido los derechos de tanteo y retracto pues ello evidenciaría que los adquirentes ya habían cumplido los requisitos de permanencia; 111) que la Ley no puede tener eficacia retroactiva expropiando, sin indemnización, una facultad dominical lo que es contrario a la Constitución Española.

IV

El día 31 de marzo de 2005 la Registradora de la Propiedad emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1 al 10 de la Ley Orgánica 2/1979, de 3 de octubre, del Tribunal Constitucional, artículos 26, 38 Y 326 de la Ley Hipotecaria, 35 y siguientes de la Ley 4/2003 de vivienda de Galicia, disposiciones transitorias del Real Decreto-Ley 31/1978, de política de Viviendas de Protección Oficial y del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, por el que se desarrolla.

1. La única cuestión que se plantea en este recurso es la si enajenación por venta de una vivienda sujeta al régimen de viviendas de protección oficial de promoción pública se halla sujeta a las limitaciones derivadas del Título 11 de la Ley 4/2003 de 29 de julio, de vivienda de Galicia y especialmente de la derivada de sus artículos 35 a 38 que establecen unos derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración Autonómica y que vedan el acceso al Registro de la Propiedad en tanto no se acredite que se han llevado a cabo las notificaciones previstas en el articulado. Es de tener en cuenta que la disposición transitoria segunda establece que lo dispuesto en dicho título 11 «será de aplicación desde la entrada en vigor de la presente ley a todas las edificaciones, cualquiera que sea la fecha de construcción de las mismas». También es señalable, por lo que luego se

dirá, que la falta de notificación fue subsanada por el interesado y la inscripción reclamada se llevó a cabo.

2. El Notario recurrente basa su recurso en primer lugar en la fecha de adquisición de la vivienda que fija en 1970 en base a determinada documentación que aporta junto con el recurso. Del título presentado a inscripción y sujeto a la calificación objeto de este procedimiento resulta que los vendedores adquirieron en 2002 del Instituto Galego da Vivenda y Solo sin reserva alguna. El contenido del Registro de la Propiedad coincide en que el título de adquisición del transmitente es del año 2002. Como pone de relieve el artículo 326 de la Ley Hipotecaria debe rechazarse cualquier pretensión que se base en documentos no presentados en tiempo y forma por lo que la resolución de este recurso debe hacerse sin tener en cuenta dichas alegaciones ni la documentación en que se basan. Si el Notario consideraba que los datos que publicaba el Registro, amparados por la presunción de exactitud, eran erróneos tendría que haberlo puesto de relieve en el momento procedimental oportuno pero no puede pretender ahora destruir la presunción derivada del artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

3. En segundo lugar afirma el recurrente que la norma vigente no puede aplicarse a las viviendas adquiridas antes de la entrada en vigor de la Ley (6 de febrero de 2004) si el Instituto Gallego de Vivienda y Suelo no hubiera establecido tanteo y retracto voluntario, al amparo de la legislación entonces vigente, pues ello evidenciaría que los adquirentes ya habían cumplido los requisitos de permanencia temporal. Dicho argumento no puede aceptarse si se tiene en cuenta: a) que la norma no tiene reserva alguna en relación a la fecha de adquisición de la vivienda enajenada sujeta a tanteo y retracto, b) que bien al contrario la disposición transitoria segunda de la Ley Gallega extiende el régimen aplicable a cualquier vivienda con independencia de la fecha de adquisición, c) que el argumento se basa en una conjetura, la de considerar que de no haber transcurrido el plazo entonces establecido para la enajenación sin sujeción a tanteo y retracto la Administración los habría hecho constar en la escritura.

4. Finalmente alega el recurrente que otra interpretación implicaría la retroactividad de la norma y la vulneración de la Constitución en sus artículos 9 y 33. Este motivo debe ser igualmente rechazado. Por un lado el régimen de las viviendas de protección oficial de promoción pública se caracteriza por su larga duración y por la imposición al dominio de una serie de restricciones a las facultades de uso, disfrute y disposición. La observancia de estas restricciones está encomendada a la Administración la cual dispone de medios jurídicos diversos para llevarla a cabo. En los largos años transcurridos desde la creación del régimen jurídico específico de este tipo de viviendas no siempre la Administración ha sido capaz de cumplir con su obligación de velar por el cumplimiento de la Ley, no solo por incapacidad operativa, sino también por insuficiencia de los medios jurídicos de los que disponía. Por esta razón, en diversas reformas y por distintas Administraciones (estatales, autonómicas) se han incorporado soluciones jurídicas que permitiesen el mejor cumplimiento de la obligación de velar por el cumplimiento del régimen jurídico de las viviendas de protección oficial de promoción pública. Estas reformas se han aplicado a las viviendas sujetas al régimen con independencia de la fecha de su publicación y solo, cuando la reforma ha implicado nuevas limitaciones para los particulares se ha excluido de su régimen a las viviendas sujetas a normas anteriores (confróntese por ejemplo el contenido de la disposición transitoria quinta del Real Decreto-Ley 31/1978, de 31 de octubre, sobre Política de Viviendas de Protección Oficial y con las disposiciones transitorias segunda y duodécima de su reglamento 3148/1978, de 10 de noviembre con la disposición transitoria tercera del Real Decreto 1932/1991, de 20 de diciembre, sobre medidas de financiación de actuaciones protegibles en materia de vivienda del plan 1992-1995). Nótese que con la regulación introducida por la Ley Gallega no se agrava un ápice la situación de los titulares de la vivienda enajenada: los derechos de tanteo y retracto ni privan de la facultad de disposición ni imponen el cumplimiento de otras condiciones que las ya establecidas en la Ley (señalada mente la existencia de un precio máximo y las condiciones que han de reunir los compradores). Pero es que aún si se admitiese lo contrario no es desde luego este procedimiento el adecuado para apreciar una eventual inconstitucionalidad de la norma pues la competencia para ello esta atribuida, en exclusiva, al Tribunal Constitucional.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación del Registrador de la Propiedad.

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 La Coruña número 6.