

con rango de Ley que se han señalado en este recurso. El precepto señalado por el Sr. Registrador ha de ser interpretado en el sentido de que si se «acredita el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista en la legislación urbanística aplicable...» y, el nuevo sistema operado por la Ley 4/1999 permite esa acreditación de los mandatos que el artículo 166 ya mencionado, debe entenderse concedida la licencia de segregación. Quinto.—Sin perjuicio de no ser esta la vía procesal válida para entrar al fondo de la segregación urbanística y, solamente por haber servido de fundamento expreso y suficiente al Sr. Registrador en su Calificación, el decreto de 4 de junio del alcalde-presidente de La Oliva está basado en un fundamento de hecho segundo totalmente erróneo ya que se refiere a otra escritura de fecha y notario diferente, siendo por tanto intrascendente la mención que tanto el Ayuntamiento como el Registro reiteran para denegar incorrectamente la segregación y sus efectos hipotecarios. Fundamentarse en una resolución de 9 de marzo no aplicable hipotecariamente al asunto sobre el que versa la calificación del Sr. Registrador, provoca falta de claridad, sin perjuicio igualmente de que la redacción del decreto mencionado posee, a simple vista, una redacción inconexa y arbitraria realizada como celeridad. La solicitud de innecesariedad es de fecha de 5 de marzo de 2002 y la mencionada por el Registrador es de 9 de marzo, con cuatro días de intervalo. Sexto.—Que los ciudadanos no pueden quedar al arbitrio de decisiones municipales que no se amparan en derecho ni los Registradores de la Propiedad pueden rechazar los derechos que, constituidos en forma expresa o presunta, le sean presentados y tengan naturaleza registral. Séptimo.—En aplicación de lo expuesto, lo recogido por esta Dirección General en sus resoluciones de fecha de 27, 28 y 31 de mayo de 2002, instadas a solicitud de esta empresa. Por todo ello, Solicito a la Dirección General de Registros y del notariado, que por presentado este escrito se sirva admitirlo junto con los documentos anexos y tenga por formulado recurso gubernativo contra la calificación negativa del Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Puerto del Rosario de fecha de 12 de julio de 2002 y, previos los trámites legales acuerde anular la citada calificación negativa y proceder a inscribir el documento público de referencia, por haberse acreditado en derecho la existencia de licencia de segregación de la finca cuya inscripción se solicitó.

#### IV

Con fecha 31 de agosto de 2002, don José Manuel Muñoz Roncero, Registrador de la Propiedad número uno de Puerto del Rosario emitió informe.

También consta en el expediente informe emitido por el Sr. Notario, don Francisco Bañegil Espinosa.

#### 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 del Procedimiento Administrativo Común; 82.2 y 166.1.a) del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio de Canarias y Espacios Naturales de Canarias, y Resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo, de 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, de 28 de mayo de 2003, de 12 de enero y de 10 de febrero de 2004.

1. Se debate en el presente recurso 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], en contra de lo que alega el recurrente que se aporta al título calificado, justificación de la solicitud de declaración municipal de innecesariedad 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 innecesariedad, le 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 ésta es innecesaria, 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 innecesariedad 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; 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.

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, 25 de enero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

#### 4381

*RESOLUCIÓN de 26 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Purificación Muñoz Pacheco, contra la negativa del registrador de la propiedad n.º 3, de Móstoles, a practicar una prórroga de anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Alberto Narciso García Barrenechea, en representación de doña Purificación Muñoz Pacheco, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Móstoles, don Julio Jesús Fernández Vara, a practicar una prórroga de anotación preventiva de embargo.

#### Hechos

##### I

Por el Juzgado de Instrucción número 1 de Móstoles se expide mandamiento, con fecha 9 de septiembre de 2004, por el que se ordena la prórroga de la anotación preventiva de embargo de la finca 7.464.

##### II

Presentado el indicado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Móstoles es calificado del siguiente modo: «Calificado el precedente mandamiento causante del asiento 595 del Diario 31, no se ha practicado la prórroga del embargo por lo siguiente: Hechos.—El día 19 de octubre de 2004, se presenta mandamiento de Prórroga de embargo practicado a favor de don Pablo Javier Bravo Espuela y doña Purificación Muñoz Pacheco, sobre la finca 7464 de Móstoles. Fundamentos de Derecho.—La prórroga de embargo no se ha practicado por encontrarse cancelado, según nota extendida al margen de la anotación letra E con fecha 21 de Septiembre de 2004, de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento.—Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, en la forma prevista en el artículo 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria, mediante escrito dirigido a la Dirección General de los Registros y del Notariado o alternativamente solicitar calificación sustitutiva en el plazo de 15 días desde la fecha de la notificación, en la forma prevista en el Real Decreto 1039/2003 de 1 de agosto, mediante escrito dirigido al Registrador sustituto que corresponda según cuadro de sustituciones rotativo previsto en dicho Real Decreto. Todo ello sin perjuicio de poder ejercitar ante los Tribunales las demás acciones que legalmente le competan conforme reconoce el artículo 66 de la Ley Hipotecaria.—En ambos casos el escrito correspondiente se presentará, en este Registro de la Propiedad o en las oficinas previstas en el artículo 38-4 de la Ley 30/92 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. El Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad o este Registro le podrán informar sobre el Registro que en cada momento

sea competente para efectuar la calificación sustitutiva antes mencionada. Móstoles, a veinticinco, de octubre de dos mil cuatro, el Registrador, Firma Illegible».

### III

Con fecha 26 de noviembre de 2004, don Alberto Narciso García Barrenechea, en nombre y representación de doña Purificación Muñoz Pacheco, interpone recurso, alegando: Condiciones formales del recurso: Primera: El presente recurso se interpone en representación voluntaria de D.<sup>a</sup> Purificación Muñoz Pacheco como se acredita por medio del citado poder declarado bastante y, por tanto, el que suscribe tiene personalidad al efecto a tenor de lo dispuesto en el artículo 1.9 del artículo 112 de Reglamento Hipotecario. Segunda: A su vez, mi mandante D.<sup>a</sup> Purificación Muñoz Pacheco, tiene acción para interponerlo, por ser parte interesada en la calificación que a su título de mandamiento judicial de prórroga de embargo se ha practicado por el Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de Móstoles, tal y como consta en la nota que se adjunta a este escrito como documento n.º 1, firmada, sellada y enviada por fax por el Registrador. Tercera: El recurso se interpone dentro del plazo de un mes, a contar desde la notificación de la nota de calificación que fue comunicada por fax el 27 de Octubre de 2004; Hechos: Primero: Con fecha 19 de Octubre de 2004 se presenta por el Procurador que suscribe este recurso, en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Móstoles, mandamiento judicial expedido por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 1 de Móstoles sobre prórroga de embargo que existía sobre la finca registral n.º 7464 de Móstoles, como consecuencia de procedimiento de menor cuantía 566/95. Adjunto dicho mandamiento de prórroga de embargo como documento n.º 2. Dicho embargo tenía como finalidad, garantizar el pago de 25.543,01 Euros de principal más 2.785,42 Euros de costas, para lo cual se embarga una sexta parte de la finca de la que es titular el demandado. Como prueba de ello adjunto como documento n.º 3, nota simple del registro donde se hace constar este embargo reseñado. Segundo: Al no haberse satisfecho las cantidades a las que fue condenado el titular del bien embargado, en fecha 4 de Mayo de 2004, se presenta en el juzgado escrito solicitando la prórroga del embargo. Adjunto copia del escrito como documento n.º 4. Tercero: El juzgado en contestación a dicho escrito, dicta una providencia de fecha 13 de Mayo de 2004, notificada a la parte en fecha 21 de Mayo de 2004, exigiendo el cumplimiento de unos requisitos previamente a acordar la prórroga del embargo. Adjunto dicha providencia como documento n.º 5. Con fecha 26 de Mayo de 2004 se presenta escrito contestado a dicho requerimiento. Adjunto dicho escrito como documento n.º 6. Contra la providencia de fecha 13 de Mayo de 2004 se interpuso recurso de reposición adjunto copia de dicho recurso como documento n.º 7. Con fecha 6 de Septiembre de 2004, el juzgado dicta un auto anulando la providencia de 13 de Mayo de 2004, acordado expedir mandamiento al Registro de la Propiedad n.º 3 de Móstoles al objeto de prorrogar el embargo de la finca n.º 7464, Libro 83, Tomo 1282. Adjunto dicho auto como documento n.º 8. El día 19 de Octubre de 2004 se presenta en el Registro de la Propiedad n.º 3 de Móstoles, mandamiento de prórroga de embargo practicado a favor de D.<sup>a</sup> Purificación Muñoz Pacheco y don Pablo Javier Bravo Espuela, que se ha adjuntado a este recurso como documento número dos. Con fecha 27 de Octubre de 2004 se notifica mediante fax al presentante del documento, nota expedida por el Registrador denegando la prórroga del embargo solicitado por encontrarse el mismo cancelado, dicha nota se ha adjuntado a este recurso como documento número uno. Cuarto: Con la denegación de la prórroga del embargo, se ha producido a esta parte recurrente un grave perjuicio, desde el momento que la misma solicitó la prórroga dentro de los plazos fijados por la ley, y por circunstancias ajenas a mi representada, el juzgado ha tardado más de cuatro meses, en expedir el mandamiento al Registrador acordando dicha prórroga, y cuando dicho mandamiento es presentado en el Registro de la Propiedad, el Registrador deniega la inscripción acordada judicialmente. La anotación preventiva de embargo es un asiento de carácter temporal, cuya vigencia viene predeterminada por la ley y que como consecuencia de su acceso al registro concede una garantía de raigambre real. Por ello entiende la recurrente que la expresada nota es improcedente y que en consecuencia la calificación registral, no se ajusta a derecho por cuanto la propia Ley Hipotecaria establece que las inscripciones y anotaciones hechas en virtud de mandamientos judiciales no se cancelarán sino por providencia ejecutiva. Consideraciones legales: 1.-Artículo 83 de la Ley Hipotecaria. 2.-Artículos 19, 66, 363 y ss de la Ley Hipotecaria y 117 del Reglamento hipotecario. En su virtud, procedo y solicito a esta Dirección General de Registros y del Notariado: Que teniendo por presentado este escrito con los documentos acompañados, tenga por formulado en tiempo y forma y a nombre de D.<sup>a</sup> Purificación Muñoz Pacheco, Recurso Gubernativo, contra la calificación del Sr.Registrador de la Propiedad n.º 3, a que se contrae y consta en la nota mencionada; dar al recurso la tramitación prevista en los artículos 114 y ss de Reglamento Hipotecario, referido al Sr Registrador, a efectos de la extensión de la correspondiente nota marginal, y en definitiva, apreciando la procedencia de este recurso,

dictar resolución ordenando la inscripción del referido mandamiento judicial de prórroga de embargo de la finca 7464 de Móstoles que causa el asiento 595 del Diario 31 a favor de D.<sup>a</sup> Purificación Muñoz Pacheco y D. Pablo Javier Bravo Espuela anulando en consecuencia la nota de calificación registral. En Móstoles a veintiséis de Noviembre de dos mil cuatro.

### IV

Con fecha 14 de diciembre de 2004, don Julio Jesús Fernández Vara emite informe. Se acompaña escrito de don Isaac Fernández Moreno, en nombre y representación de «Explotaciones y Alquileres Inmobiliarios, S.L.» como actual titular registral de la participación indivisa embargada.

### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 77 y 86 de la Ley hipotecaria, y las Resoluciones de este Centro Directivo de 25 de septiembre de 1992, 26, 27 y 29 y 30 de junio, 1, 2 y 30 de julio de 1998, 10 de enero, 19, 25, 26 de mayo y 8 de noviembre de 2000, y 3 de septiembre de 2002.

1. La presente Resolución tiene por objeto resolver el recurso interpuesto por don Alberto Narciso García Barrenechea, en representación de doña Purificación Muñoz Pacheco, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 3 de Móstoles, don Julio Jesús Fernández Vara, a practicar una prórroga de anotación preventiva de embargo.

Son hechos a tener en cuenta en la Resolución del presente Recurso los siguientes:

1.1 Con fecha 22 de mayo de 2000 se toma anotación preventiva de embargo letra E, sobre 1/6 parte indivisa de la finca registral 7.464, a favor de don Pablo Javier Bravo Espuela y doña Purificación Muñoz Pacheco.

1.2 Con fecha 19 de enero de 2004 se inscribe la venta de dicha participación indivisa a favor de «Explotaciones y Alquileres Inmobiliarios, S.L.».

1.3 Con fecha 21 de septiembre de 2004 se cancela la anotación preventiva de embargo letra E, por caducidad de conformidad con los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 353 de su Reglamento, por haber transcurrido más de cuatro años desde su fecha.

1.4 Con fecha 19 de octubre de 2004 se presenta en el Registro de la Propiedad mandamiento de prórroga de la anotación de embargo letra E.

2. El recurso debe ser desestimado. El artículo 86 de la Ley Hipotecaria determina que las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve, pudiendo prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento ordenando la prórroga sea presentado antes de que caduque el asiento.

Habiendo caducado el asiento, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (confrontar los vistos), y como así lo dispone expresamente el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, no puede practicarse su prórroga.

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, 26 de enero de 2006.-La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Móstoles número 3.

### 4382

*RESOLUCIÓN de 27 de enero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Antonio Gutiérrez Enríquez, notario de Tudela de Duero, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Tordesillas, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Antonio Gutiérrez Enríquez, Notario de Tudela de Duero, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Tordesillas, doña Marta Polvorosa Mies, a inscribir una escritura de declaración de obra nueva y constitución de régimen de propiedad horizontal.