

2. La obtención de licencias de parcelación por silencio positivo es una cuestión que ha sido abordada por este Centro en una doctrina que, a pesar de su aparente dualidad, es plenamente coherente y apropiada para resolver los planteamientos de este recurso. Aplicando la legislación vigente en la materia, y en un intento por mejorar la posición del ciudadano ante la Administración, se han concedido plenos efectos jurídicos al silencio de la misma estimando el mismo como positivo y atribuyendo a este idéntico valor que la concesión formal de una licencia. Entre otras, tal y como señala el recurrente, se encuentran las resoluciones de 27, 28 y 31 de mayo de 2002 y 7, 9 y 10 de septiembre de 2002, las cuales recogían una serie de argumentos que hacían inclinarse a catalogar dicho silencio como positivo, y los mismos eran: 1) Que la normativa aplicable al caso concreto 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 [confróntese los 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 (confróntese los 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 (confróntese los artículos 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 aquél (confróntese el 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 (confróntese el 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; tesis que se reitera en Resoluciones de este Centro de fecha más reciente, como la también citada por el recurrente de fecha de 17 de junio de 2004, en la que se llega a afirmar que «no corresponde al Registrador indagar ante el Ayuntamiento si se ha dictado o no resolución denegatoria de aquellos notificada en plazo, pero, mientras no le conste su existencia, bastará la manifestación expresa del interesado en la inscripción acerca de que, en los plazos legalmente establecidos para la concesión de la licencia solicitada y para la expedición de la certificación del acto presunto, no se le ha comunicado por la Administración la correspondiente resolución denegatoria de la licencia solicitada ni tampoco se le ha expedido la certificación del acto presunto.»

3. No obstante, en todos los casos referidos, se entendía implícitamente que con dicho silencio no se consideraban adquiridas facultades contrarias a la Ley o al Planeamiento. El artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, el cual sigue vigente por establecerlo así la Disposición Derogatoria de la Ley 6/1998, de Régimen del Suelo y Valoraciones, establece la no adquisición por silencio de facultades contrarias a los Planes, disposición que se justifica por los específicos mandatos constitucionales (cfr. artículos 45 a 47 de la Constitución Española) en materia de urbanismo y que no ha sido derogada por la Ley 4/1999 de 13 de enero. Además, la disposición adicional cuarta de la Ley 6/1994 de la Generalitat Valenciana sostiene que se entenderá positivo el silencio, salvo que su contenido sea constitutivo de una contravención grave y manifiesta de la ordenación urbanística. Incluso con posterioridad a la Ley 4/1999, las Comunidades Autónomas han promulgado normas urbanísticas y todas ellas se manifiestan en el mismo tenor, criterio que ha sido corroborado además por la Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de julio de 2001 (Sección 5.^a).

4. Teniendo en cuenta que el Registrador debe efectuar la calificación por lo que resulte del documento presentado y del contenido del Registro en el momento de su presentación (artículo 18 de la Ley Hipotecaria), sin tener en cuenta informaciones extrarregistrales, sobre hechos o documentos, ya sean producto de indagaciones que en ningún caso debe realizar (cfr. Resolución de 17 de junio de 2.004) o de su propio conocimiento personal (cfr. Resolución de 30 de septiembre de 2.000), debemos convenir que en la gran mayoría de los casos, el Registrador dado sus limitados medios de calificación, 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 asiendo correspondiente, quedando abierta a la

Administración la vía judicial para impugnar la validez del acto cuyo acceso registral consideren improcedente, solicitando la adopción por el Juez de las medidas cautelares (anotación de demanda o de prohibición de disponer) que impida que la inscripción despliegue todos sus efectos.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los fundamentos expuestos.

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, 23 de febrero de 2006.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Manises.

6212 *RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Centro del Mueble Cristamer, S. A.», contra la negativa del registrador de la propiedad de Mijas, n.º 2, a practicar una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada Doña Isabel Gómez Zotano, en nombre de « Centro del Mueble Cristamer, S. A. », contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Mijas, n.º 2, don José Torres García, a practicar una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

En autos de Procedimiento de Pieza Separada de Medidas Cautelares, número 454/2001, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, n.º 1, de Marbella, a instancia de « Centro del Mueble Cristamer, S. A. », contra determinada sociedad, fue dictado auto, con fecha de 25 de julio de 2005, en el que se acuerda la adopción de la medida cautelar de anotación preventiva de los inmuebles propiedad de la entidad «D. D C, S. L.» de la existencia del procedimiento y embargo trabado sobre las 120 participaciones que ostenta el demandado.

II

Presentado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Mijas, n.º 2, fue calificado con nota de 6 de octubre denegando la inscripción, fundándose en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, último párrafo.

III

La Letrada, D.^a Isabel Gómez Zotano, en nombre de «Centro de Negocios Cristamar, S. A.», interpuso recurso gubernativo con fecha 10 de octubre de 2005, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad el 4 de noviembre siguiente, adjuntando fotocopia del documento calificado y no acreditando la representación de la sociedad en cuyo nombre interpone el recurso, y alegando que el artículo 726 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, constituye un catálogo meramente enunciativo de medidas que pueden adoptarse con carácter cautelar, dejando claramente de manifiesto que se trata de un «numerus apertus», sin que por ello resulten incompatibles con leyes de rango especial, como es el caso del artículo 42.10 de la Ley Hipotecaria, que permite pedir la anotación preventiva conforme a dicha ley adjetiva u otra.

IV

Con fecha 10 de noviembre de 2005, el registrador de la Propiedad de Mijas, n.º 2 dirige escrito a D.^a Isabel Gómez Zotano requiriéndola para que, en el plazo de 10 días, aporte: 1.º El original del título calificado o testimonio del mismo, de conformidad con el artículo 327.1 de la Ley Hipotecaria; y 2.º Para que acredite la representación de la sociedad «Centro del Mueble Cristamar, S. A. », a cuyo favor se pretende la anotación preventiva, de conformidad con el artículo 325. a) de la Ley Hipotecaria.

V

Con fecha 5 de enero de 2006, el Registrador de la Propiedad eleva el expediente a la Dirección General, e informó que debe declararse el desis-

timiento de la petición del recurrente y, en consecuencia la inadmisión del recurso por no subsanarse los defectos advertidos en el requerimiento, de conformidad con los artículos 325 de la Ley Hipotecaria y 32. 4 y 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 32.4 y 71 de la Ley 30/92, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común; y 325. a) y 327 de la Ley Hipotecaria.

Con fecha 10 de noviembre de 2005, fue requerida la recurrente, en el domicilio que consta en escrito del recurso, por el Registrador de la Propiedad de Mijas, n.º 2, para que aporte el original del título calificado o testimonio del mismo (Artículo 327 de la Ley Hipotecaria), y para que acredite la representación de la sociedad a cuyo favor se pretende la anotación preventiva (Artículo 325. a) de la Ley Hipotecaria), requerimiento que según certificado del empleado de correos consta «Ausencia Reparto» del 7 de diciembre de 2005 y «No retirado» del 9 de diciembre del mismo año.

Transcurrido el plazo legal señalado para que se aportara la documentación requerida sin haberlo hecho procede inadmitir el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado inadmitir 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, 25 de febrero de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Mijas número 2.

6213

RESOLUCIÓN de 25 de febrero de 2006, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Tamargo Predios y Edificaciones, S. L.», contra la negativa del registrador mercantil de Puerto de Arrecife, a inscribir el cese y nombramiento de administrador de dicha sociedad.

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María Esther Tamargo Acebal en nombre de «Tamargo Predios y Edificaciones, S. L.», contra la negativa del Registrador Mercantil de Puerto de Arrecife, a inscribir el cese y nombramiento de administrador de dicha sociedad.

Hechos

I

El 25 de febrero de 2005, mediante escritura autorizada por el Notario de Oviedo D José María Moutas Cimadevilla, se elevaron a público los acuerdos adoptados por la junta general universal de la sociedad «Tamargo, Predios y Edificaciones, S. L.» sobre cese y nombramiento de administradores. La escritura fue otorgada por el nuevo administrador, sobre la base de una certificación expedida por el mismo. Además, en tal escritura se solicita la inscripción parcial de la misma, conforme al artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil.

II

Presentada en el Registro Mercantil de Puerto de Arrecife copia autorizada de dicha escritura, fue calificada con la nota siguiente: «El Registrador Mercantil que suscribe previo examen y calificación del documento precedente de conformidad con los artículos 18-2 del Código de Comercio y 6 del Reglamento del Registro Mercantil, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impiden su práctica. Defectos: No consta practicado el depósito de las cuentas correspondientes al ejercicio 2002 2003 lo que comporta el cierre del Registro de acuerdo con lo prevenido en los artículos 378 del Reglamento del registro Mercantil, 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y 84 de la Ley de Responsabilidad Limitada. Contra la presente calificación cabe interponer recurso en este Registro Mercantil para la Dirección general de los registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de notificación en los términos de los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Todo ello, sin perjuicio del derecho de los interesados a instar

la aplicación del cuadro de sustituciones conforme a lo establecido en el RD 1039/2003 de 1 de agosto. Arrecife 4 de marzo de 2005. El Registrador mercantil de Lanzarote. Fdo. Sergio Regulez Díaz.

III

Contra dicha calificación Doña María Esther Tamargo Acebal, en nombre y representación de «Tamargo Predios y Edificaciones, S. L.» interpuso recurso alegando: Que los títulos relativos al cese o dimisión de administradores se encuentran expresamente contemplados entre las excepciones recogidas por el artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil. Que, en igual sentido se pronuncia la Doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras resoluciones la de 11 de marzo de 2005 en la que el registrador viene a reconocer que la falta de depósito de las cuentas no sería obstáculo para inscribir el cese de los administradores.

IV

El Registrador Mercantil de Arrecife de Lanzarote, emitió el preceptivo informe remitiendo las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 84 de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada; el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas (redactado según disposición adicional segunda –apartado 20– y disposición final segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada); los artículos 108, 109, 147, 192.2 y 378; y las Resoluciones de 24 de marzo y 23 de junio de 1994, 23 de mayo y 30 de junio de 1997, 21 de abril, 17 de mayo y 2 y 28 de octubre de 1999, 21 de marzo de 2000, 11 de abril de 2001 y 11 de marzo de 2005.

1. Según la nota de calificación, el Registrador rechaza la inscripción porque la hoja de la sociedad ha sido cerrada, conforme al artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil, por falta de depósito de las cuentas anuales.

2. Respecto de las consecuencias que se derivan del incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales, el claro mandato normativo contenido en el artículo 221 de la Ley de Sociedades Anónimas (redactado según disposición adicional segunda –apartado 20– y disposición final segunda de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada) así como en el artículo 378 y en la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil, no deja lugar a dudas: transcurrido más de un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se haya practicado en el Registro Mercantil el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas, no puede inscribirse documento alguno relativo a la sociedad mientras el incumplimiento persista (salvo las excepciones expresamente previstas y entre ellas la relativa al cese o dimisión de administradores, aunque no el nombramiento de quienes hayan de sustituirles en dicho cargo).

En el presente caso, el defecto no debe de ser mantenido en los términos expresados ya que, según la doctrina de este Centro Directivo la falta de depósito no puede constituir obstáculo alguno a la inscripción del cese de administrador ahora debatido. Habiendo solicitado la recurrente la inscripción parcial de la escritura conforme a lo establecido en el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil, debió de proceder a la inscripción del cese y mantener el cierre en cuanto a la inscripción del nuevo administrador.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso, con la correspondiente revocación de la decisión del Registrador, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de derecho, es decir en el sentido de que la dimisión de los administradores es inscribible aunque, por estar cerrado el Registro, no pueda ser inscrito el nombramiento del nuevo administrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Mercantil de la provincia donde radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 25 de febrero de 2006.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Arrecife.