

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2351 *Resolución de 15 de enero de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Antonio Boned Boned, contra la negativa del registrador de la propiedad nº 4 de Eivissa, a inscribir una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por Don Antonio Boned Boned, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, Don Álvaro Esteban Gómez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de segregación.

Hechos**I**

Mediante escritura de segregación, carta de pago, permuta, servidumbre, y compraventa autorizada por el Notario de Sant Antoni de Portmany, D. Germán Maria León Pina el veintiocho de diciembre de dos mil siete, Don Antonio Boned Boned procedió a la segregación de parte de una finca como operación previa a otras posteriores de carta de pago, permuta, servidumbre y compraventa. Dicha escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 motivando el asiento de presentación. número 218 del Diario 89.

II

Presentada copia autorizada de dicha acta en el Registro de la Propiedad de fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Tras la correspondiente calificación, y de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, tras su reforma, Ley 24/2001 de 27 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, y de conformidad con lo previsto en los artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del procedimiento administrativo común, se le comunica que la inscripción de dicho título ha sido DENEGADA, con defectos insubsanables, por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: SE DENIEGA la inscripción ya que el artículo 13 de la Ley 6/1997, de 8 de Julio, de regulación del suelo rústico de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares exige en su apartado 2, licencia municipal previa para los actos de parcelación, segregación o división de terrenos o fincas cuando sean conformes con lo dispuesto en esta Ley y en la legislación agraria propia de la Comunidad Autónoma de las Islas Baleares, de manera que, según el citado artículo 13 ap. 2 in fine «serán nulos los actos que se efectúen sin esta licencia». Es cierto que el artículo 33 de la mencionada Ley declara en su último inciso que «la falta de resolución tendrá efectos estimatorios» pero dicho precepto dispone que la corporación municipal tendrá un plazo de dos meses para resolver una vez completo el expediente, de forma que, en el presente caso no es aplicable la doctrina contenida en las resoluciones de la D.G.R.N. de fechas 27, 24 y 31 de mayo de 2002 y 7 de septiembre de 2002 relativas a la obtención de licencia por silencio administrativo positivo, pues la escritura calificada contiene la solicitud de parcelación presentada al Ayuntamiento de San Antonio Abad por don Antonio Boned Boned con el sello de entrada de fecha 16 de octubre de 2007, pero no se acredita por ningún medio de prueba admitido en Derecho la fecha en la cual esté completo el expediente a partir del cual, se contará el plazo de dos meses, transcurrido el cual se habría obtenido la licencia de parcelación por silencio administrativo positivo según los artículos 13

y 33 de la Ley 6/1997, de 8 de Julio de regulación del suelo rústico de las Islas Baleares; y se deniega la inscripción de la modificación de la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad de la finca registral número 2.114 dado que, existen dudas para identificar la finca en cuestión, pues los datos contenidos en la certificación catastral incorporada a la escritura calificada y autorizada por el Notario Don Germán María León Pina el 28 de Diciembre de 2007, número de protocolo 2.495, no se corresponden con los datos inscritos en el Registro de la Propiedad de la finca registral número 2.114, art. 18 L.H., art. 298 R.H. y art. 53 L. 13/96, de 30 de Diciembre. Contra esta calificación, puede interponerse recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes a contar desde la notificación de la calificación, mediante escrito dirigido a este Registro de la Propiedad, y en cualquiera de las oficinas a que se refiere el párrafo tercero del artículo 327 de la Ley Hipotecaria; o bien, puede interponerse potestativamente en y ante los Juzgados de la capital de la provincia, en este caso en plazo de 2 meses. Todo ello sin perjuicio de que el interesado pueda solicitar la calificación del Registrador sustituto con arreglo al cuadro de sustituciones previsto en el artículo 275 bis de la Ley Hipotecaria, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme a las reglas del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, y en los términos que regula el R.D. 1.039/2003 de 1 de Agosto, cuyo artículo 5 apartado 2, establece que el Colegio de Registradores facilitará a los interesados el cuadro de sustituciones que les resulte de aplicación, con indicación del registrador sustituto que corresponda, en cada caso. Prorrogado el asiento por un plazo de 60 días y hechas las notificaciones de calificación negativa, conforme a los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Eivissa, 7 de mayo de 2008. El Registrador. Fdo. Álvaro Esteba Gómez».

III

Contra la anterior nota de calificación, Don Antonio Boned Boned interpone recurso en virtud de escrito de fecha 21 de Mayo de 2008 en base a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre obtención de licencia administrativa por silencio administrativo positivo, ya que según el recurrente han transcurrido los plazos legales para la concesión de la licencia sin que la Administración haya comunicado al interesado la resolución denegatoria. En cuanto a que el cómputo del plazo de dos meses deba efectuarse a contar desde que esté completo el expediente, entiende el recurrente que la actividad que debe estar completada para poder invocar la doctrina del silencio no es la del órgano administrativo, sino la del interesado que insta la iniciación del procedimiento administrativo.

IV

El Registrador emitió informe el día 6 de junio de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos el artículo 33 de la ley 6/1997, de 8 de Julio, de Suelo rústico de las Islas Baleares; el artículo 43 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en la redacción dada al mismo por Ley 4/1999, de 13 de enero; los artículos 47 y 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; así como las Resoluciones de este centro directivo 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, 17 y 23 de junio de 2004; 22 de marzo y 5 de octubre de 2005; 23 de febrero de 2006, 3 de mayo de 2007; y 3 de enero de 2008.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de segregación y compraventa, en la que se testimonia solicitud de licencia para tal segregación con el sello de entrada en la Corporación Municipal, manifestando los solicitantes, en la escritura, que han transcurrido dos meses sin que el Ayuntamiento haya resuelto expresamente esa solicitud, por lo que se ha producido silencio administrativo positivo. El registrador deniega porque entiende que debe acreditarse la conclusión del expediente, fecha a partir de la cual se computaría el plazo para la aplicación de la doctrina del silencio administrativo positivo.

2. Como ya ha señalado reiteradamente este Centro Directivo (véase resoluciones señaladas en los vistos) la concesión de licencias a efectos registrales por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal 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 ello es conforme con el sentido del silencio, previsto en el artículo 33 de la ley 6/1997, de 8 de Julio, de Suelo rústico de las Islas Baleares que prevé que la falta de resolución expresa por la Administración de la solicitud de licencia de segregación, tendrá efectos estimatorios.

3. 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]. 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).

4. 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»).

5. Si bien esta Dirección General en alguna ocasión (véase Resolución de 23 de Junio de 2004) afirmó que a efectos de la doctrina del silencio administrativo positivo no basta con probar la existencia de la solicitud dirigida a la Administración, sino que es necesario probar de alguna manera la inexistencia de contestación de dicha Administración, también es cierto que se ha admitido como medio de prueba, una vez suprimida la certificación del acto presunto por la reforma por Ley 4/1999, de 13 de enero, la manifestación en documento público de los solicitantes de que tal contestación expresa de la Administración no se ha producido (véase Resolución de 3 de Enero de 2008) dada la dificultad de la prueba de hechos negativos.

6. Por otra parte, el plazo para el cómputo del silencio administrativo lógicamente no puede hacerse depender de una actividad unilateral de la Administración en el cierre o conclusión del expediente, sino que el plazo para resolver debe computarse desde la solicitud, siempre que no haya interrupción del mismo mediante una actividad expresa de la Administración de requerimiento al administrado o notificación del algún acto al administrado, que no consta se produjera en este expediente.

7. En definitiva, en el supuesto de hecho de este expediente en el que ha transcurrido el tiempo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, existiendo manifestación de los solicitantes en la propia escritura de que el Ayuntamiento no ha resuelto expresamente, debe procederse a la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 15 de enero de 2009.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.