

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16002 *Resolución de 15 de septiembre de 2009, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Arcos de la Frontera, don Luis Martínez-Villaseñor González de Lara, contra la negativa del registrador de la propiedad de dicha población, a inscribir una escritura de compraventa previa segregación.*

En el recurso interpuesto por el Notario de Arcos de la Frontera, don Luis Martínez-Villaseñor González de Lara, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha población, don Ignacio del Río García de Sola, a inscribir una escritura de compraventa previa segregación.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Arcos de la Frontera don Luis Martínez-Villaseñor González de Lara el 18 de agosto de 2008, doña Dolores H.V. y doña Ana R.P. vendieron a don Francisco G.G. una parcela –rústica– de tres mil setecientos cincuenta metros cuadrados que se segregaba en la misma escritura.

En dicho título se indica que la licencia que ampara la segregación practicada había sido aprobada –sic– por silencio administrativo, lo que se decía acreditar por la notificación municipal del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera (fecha de salida 15 de julio de 2008), que daba traslado de un acuerdo de la Junta de Gobierno local del 16 de junio del citado año en la que se denegaba la licencia de segregación solicitada el día 10 de enero de 2008, incorporándose a la escritura fotocopia de tal solicitud, transcribiéndose en el título determinados párrafos de la Resolución Circular de este Centro Directivo de 26 de julio de 2007, e indicándose, igualmente, que se había comunicado al citado Ayuntamiento previamente la segregación por practicar, requiriéndose también al Notario autorizante de la escritura para que notificara a aquella corporación la segregación practicada. Asimismo, consta en la misma escritura por diligencia posterior que el 25 de agosto de 2008 se remitió por correo certificado oficio comunicando al Ayuntamiento el otorgamiento de dicha escritura acompañado de copia simple de ésta.

II

Copia autorizada de la referida escritura de compraventa fue presentada el 4 de septiembre de 2008 en el Registro de la Propiedad de Arcos de la Frontera, y fue objeto de la calificación negativa que a continuación se transcribe en lo pertinente:

«... ENTRADA N.º: 4537 DEL AÑO: 2008.
Asiento N.º: 222 Diario: 107.
Presentado el 4/09/2008...

...

Hechos.

Escritura autorizada el 18 de agosto de 2.008 por el notario de esta Ciudad don Luis Martínez-Villaseñor González de Lara, 1896/2008 de protocolo, en la que se procede a la compraventa previa segregación de una finca rústica, suerte de tierra de 3750 metros cuadrados de superficie, registral número 13.867.

Documento presentado en persona el 9 –sic– de Septiembre último, retirado el mismo día y reportado el 14 de octubre último en unión de una escritura de subsanación otorgada el seis de octubre de 2008 ante el mismo fedatario en la que se hace constar que la finca segregada es de regadío.

Bajo la entrada 5014, asiento 676 del diario 107 se ha presentado el siguiente documento: Certificación administrativa de fecha 14 de octubre de 2008 expedida por don Marcos Mariscal Ruiz, vicesecretario del Ayuntamiento de esta Ciudad, en la que se solicita anotación de PROHIBICIÓN ABSOLUTA DE DISPONER sobre la finca registral 13.867 donde constan las notificaciones.

Fundamentos de Derecho:

Conforme a los artículos 1, 2, 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y 98 a 111 y siguientes de su Reglamento, se emite la siguiente calificación.

DENEGADA la inscripción de la segregación practicada al no constar la correspondiente licencia de parcelación que los notarios deben testimoniar en la escritura.

No se admite la obtención de licencia de parcelación en virtud de silencio administrativo, al constar presentado en el Registro de la Propiedad bajo la entrada y asiento reseñado Certificación del órgano administrativo competente solicitando la anotación preventiva de prohibición absoluta de disponer en la finca, con notificación a los interesados.

Disposiciones Normativas.—Artículos 52, 66, 169, 172 y 185 de la Ley de ordenación urbanística de Andalucía, Ley 7/2002 de 17 de diciembre, modificada por la ley 13/2005 de 11 de noviembre y artículo 79 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio. Resoluciones de la Dirección General del Registro y del Notariado de 17 de septiembre de 2008 y las citadas en la misma.

Fundamentación.—La obtención de licencia por silencio administrativo positivo está condicionada en el acceso de los correspondientes actos al Registro de la Propiedad al procedimiento establecido en el artículo 79 del R.D. 1093/97, como expresa la resolución citada de la Dirección General.

En el presente caso se obvia dicha notificación al constar presentada la certificación de solicitud de anotación de prohibición absoluta de disponer, en cuanto supone el expreso pronunciamiento del Ayuntamiento, dispuesto en el número 3 del expresado artículo 79.

En consecuencia conforme a la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, el silencio positivo en los actos de parcelación en suelo no urbanizable, requiere la notificación al Ayuntamiento mediante la remisión del título presentado para que adopte el acuerdo pertinente, que siendo denegatorio requerirá la incoación del expediente de infracción urbanística en el plazo de cuatro meses desde la notificación, actuación que se ha producido en el supuesto objeto de esta nota.

Prorrogado el asiento de presentación...

Arcos de la Frontera, a 22 de octubre de 2008. El Registrador. Firmado Digitalmente... por el Registrador don Ignacio del Río García de Sola...»

La certificación administrativa de 14 de octubre de 2008 expedida por don Marcos Mariscal Ruiz, vicesecretario del Ayuntamiento de Arcos de la Frontera, en la que se solicitó la anotación de prohibición absoluta de disponer sobre la finca registral 13.867 (citada en la nota de calificación) fue calificada favorablemente por el Registrador el 4 de noviembre de 2008, practicándose dicha anotación preventiva (letra A) sobre la citada finca por plazo de cuatro años, prorrogable de acuerdo con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. A dicha certificación se acompaña copia de la resolución del referido Ayuntamiento sobre incoación de expediente de restablecimiento de la legalidad urbanística por parcelación ilegal en suelo no urbanizable.

III

Mediante escrito que causó entrada en el mencionado Registro de la Propiedad el 25 de noviembre de 2008, dicho Notario interpuso recurso contra la referida calificación, en el que alega lo siguiente:

1.º Conforme a la Resolución de 17 de septiembre de 2008, citada en la nota de calificación, la concesión de licencia ha de entenderse como una consecuencia del artículo 42 de la Ley 30/1992 y de la legislación del suelo andaluza de 2002, en la cual el silencio administrativo, en caso de licencias de segregación o parcelación es positivo. Conforme al citado precepto, el transcurso del tiempo sin decisión del órgano administrativo produce un

acto administrativo válido, que vincula a cualquier persona física o jurídica, incluidos notarios y registradores de la propiedad (art. 43 de la citada Ley).

La estimación por silencio administrativo tiene, a todos los efectos, la consideración de acto administrativo finalizado del procedimiento –sic– (art. 43 de la citada Ley), de modo que no cabe que la resolución administrativa expresa posterior sea denegatoria, sino solamente confirmatoria, pues no cabe que el acto administrativo que se produce por silencio sea de peor rango ni derecho que el acto administrativo expreso, debiendo someterse su anulación o revisión a los mismos requisitos.

2.º Es improcedente la aplicación al caso del procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, pues en él se parte de la base de que no se aporte licencia municipal como presupuesto de su aplicación y en la escritura calificada existe licencia de segregación obtenida por silencio positivo, acreditado éste conforme a la legislación aplicable y la doctrina del Centro Directivo. Además, porque de entenderse aplicable tal régimen en nada quedaría la doctrina y regulación del silencio positivo, pues quedaría revocado por una vía secundaria, accesoria y fijada por un Reglamento, un derecho reconocido en la Ley, sin posibilidad alguna de defensa para el particular, que ha obtenido un acto administrativo conforme ley y que la Administración actuante en contra de la ley pretende desconocer por vía de los hechos.

IV

El Registrador de la Propiedad informó y elevó el expediente a esta Dirección General, que causó entrada el día 5 de enero de 2009.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis, 24, 25 y 26 de la Ley Hipotecaria; 42, 43, 57, 62.1.f), 63, apartados 1 y 2, y 102 de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 242.6 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; 8.1.b), 17.2, 19.4 y 20 del texto refundido de la Ley de suelo, aprobado Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 52, 66, 68 y 172, Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero de 2009; y las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de marzo, 8 y 18 de abril, 23 de julio y 5 de octubre de 2005, 22 de febrero de 2006, 3 de mayo de 2007, 30 de enero, 17 de septiembre y 28 de noviembre de 2008 y 15 enero y 29 de mayo de 2009.

1. En el supuesto del presente recurso son relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de la escritura de venta de una parcela –rústica– de tres mil setecientos cincuenta metros cuadrados que se formó por segregación de otra (registral número 13.867), en el propio título, expresándose que la licencia que amparaba la segregación practicada se había obtenido por silencio administrativo, según se pretende acreditar por la notificación practicada por el Ayuntamiento correspondiente dando traslado de un acuerdo de la Junta de Gobierno local, del 16 de junio de 2008, en la que se denegaba la licencia de segregación solicitada el día 10 de enero del mismo año. Se añade en el título que se había comunicado previamente al citado Ayuntamiento la segregación que se pretendía. Asimismo, consta en la misma escritura por diligencia posterior que se remitió por correo certificado al citado Ayuntamiento oficio comunicando el otorgamiento de dicha escritura acompañado de copia simple de ésta.

b) El Registrador deniega la inscripción de la segregación practicada por entender que no consta la correspondiente licencia de parcelación, toda vez que respecto del suelo no urbanizable considera inadmisibles la obtención de dicha licencia por silencio administrativo, al haberse presentado en el Registro (el 16 de octubre de 2008, después

de la presentación de la escritura calificada) certificación administrativa, expedida por el vicesecretario del Ayuntamiento competente, en la que se solicitaba la anotación preventiva de prohibición absoluta de disponer sobre la finca registral 13.867, conforme al artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

c) El Notario autorizante de la escritura recurre dicha calificación alegando, en síntesis, que es improcedente la aplicación del procedimiento previsto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, pues tiene como presupuesto de aplicación que no se aporte licencia municipal y en la escritura calificada existe licencia de segregación obtenida por silencio positivo, acreditado conforme a la legislación aplicable y la doctrina de esta Dirección General.

2. Según la doctrina reiterada de este Centro Directivo la concesión de licencias de segregación 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 establecido en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sin que tal conclusión deba verse alterada por lo dispuesto en el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, actual artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo de 20 de junio de 2008 (ni por lo establecido, en su caso, por precepto análogo de las leyes de urbanismo de las correspondientes Comunidades Autónomas), 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, esta Dirección General ha venido entendiendo que la regulación del silencio administrativo positivo determina, en garantía de los particulares, que, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se origina 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).

Según esta misma doctrina, aplicando esos principios a la esfera registral, se estimó 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. De este modo, se consideró que ésta 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, se entendió que en la 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, si no consta que la segregación formalizada contradice palmariamente el planeamiento.

3. No obstante, la doctrina reseñada debe adecuarse necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia del Tribunal Supremo –Sala Tercera– de 28 de enero de 2009, la cual, resolviendo un recurso de casación en interés de ley, ha declarado, «...como doctrina legal, que el artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen

del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, y el artículo 8.1.b), último párrafo, del Texto Refundido de la Ley de suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, son normas con rango de leyes básicas estatales, en cuya virtud y conforme a lo dispuesto en el precepto estatal, también básico, contenido en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, modificado por Ley 4/1999, de 13 de enero, no pueden entenderse adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la ordenación territorial o urbanística...».

Según esta Sentencia, aunque conforme al citado artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, la regla general es la del silencio positivo, la propia norma contiene la salvedad de que otra norma con rango de Ley o norma de Derecho Comunitario Europeo establezca lo contrario, y esto es lo que sucedía con la vigencia antes, en todo el territorio español, del precepto contenido en el aludido artículo 242.6 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992 (declarado vigente en la Disposición derogatoria única de la Ley 1/1998, de 13 de abril, y no derogado por la Disposición derogatoria única de la ley 8/2007) y ahora con lo dispuesto en el artículo 8.1.b), último párrafo, del texto refundido de la Ley de suelo de 2008. Por ello, considera el Alto Tribunal que ha de sustentarse la doctrina jurisprudencial anterior a la ley 4/1999, que modificó el artículo 43.2 de la citada ley 30/1992, entendiéndose que, de este modo, se mantiene una garantía encaminada a preservar la legalidad urbanística.

Vinculando esta doctrina legal a todos los Jueces y Tribunales, no puede en modo alguno ser desconocida por este Centro Directivo ni tampoco por Notarios y Registradores, quienes, a la vista de la ordenación urbanística correspondiente y en el ámbito de sus respectivas funciones, deberán tenerla bien presente a la hora de examinar si el acto que se pretende documentar públicamente, y en su caso inscribir, goza de la cobertura que proporciona la licencia que venga legalmente exigida, la cual, en los supuestos que indica el Tribunal Supremo, no puede en ningún caso entenderse concedida por silencio administrativo positivo.

4. En el supuesto al que se refiere este recurso, adquieren relevancia las disposiciones contenidas en la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía.

El artículo 66.4 de la indicada Ley –según el texto vigente en el momento de la calificación– determina que «Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad»; y añade en su párrafo segundo, que «No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente». El mismo artículo 66, en su apartado 1, define lo que se entiende por parcelación urbanística. Respecto del suelo no urbanizable, que es el caso del presente recurso, establece el párrafo letra b) que se considera como tal parcelación «la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que... pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos».

También el mismo artículo dispone que las licencias sobre parcelaciones y las declaraciones de innecesariedad de éstas se otorgan y expiden bajo la condición de la presentación en el municipio, dentro de los tres meses siguientes a su otorgamiento o expedición, de la escritura pública en la que se contenga el acto de parcelación, de modo que la no presentación en plazo de la escritura pública determina la caducidad de la licencia o de la declaración de innecesariedad por ministerio de la Ley (apartado 5); y se añade que en la misma escritura en la que se contenga el acto parcelatorio y la oportuna licencia o declaración de innecesariedad, los otorgantes deberán requerir al notario autorizante para que envíe copia autorizada de la misma al Ayuntamiento correspondiente, con lo que se dará por cumplida la exigencia de protección a la que se refiere el apartado anterior (apartado 6).

Según el artículo 68.2, «En terrenos con régimen del suelo no urbanizable quedan prohibidas, siendo nulas de pleno derecho, las parcelaciones urbanísticas».

De esta regulación se desprende que la exigencia de aportación de la licencia o declaración de su innecesariedad se encuadra en un específico régimen administrativo de fiscalización municipal previa a la autorización e inscripción de la escritura correspondiente, de suerte que tales preceptos legales imponen un mayor rigor a la hora de examinar aquellos títulos que se pretenda otorgar e inscribir sin cumplir esos controles previos; rigor que, por lo demás, tiene pleno encaje en el cometido que, en pro de la seguridad jurídica preventiva y en el marco del deber de colaboración con la Administración competente, deben desempeñar Notarios y Registradores. Precisamente en este ámbito -en el que, por lo demás, el concepto de parcelación aparece delimitado por la noción de núcleo de población o formación de nuevos asentamientos-, y ante la posibilidad de que los Notarios y los Registradores carezcan de elementos de juicio suficientes para apreciar si el acto correspondiente es o no contrario al planeamiento, cobran sentido determinadas normas, como la contenida en el artículo 19.4 del texto refundido de la Ley de suelo de 20 de junio de 2008 (según el cual, con ocasión de la autorización de escrituras públicas que afecten a la propiedad de fincas o parcelas, los notarios podrán solicitar de la Administración Pública competente información telemática o, en su defecto, cédula o informe escrito expresivo de su situación urbanística) o la del artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, según el cual, cuando del acto de división o segregación de fincas en suelo no urbanizable que se pretenda inscribir surgiera duda fundada sobre el peligro de creación de un núcleo de población, en los términos señalados por la legislación o la ordenación urbanística aplicable (en este caso, el artículo 66 y demás citados de la Ley de 17 de diciembre de 2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía), y no se aportare licencia urbanística o declaración de su innecesariedad, el Registrador de la Propiedad debe actuar de la siguiente forma:

a) Remitirá al Ayuntamiento que corresponda copia del título o títulos presentados, acompañando escrito con solicitud de que se adopte el acuerdo que, en cada caso, sea pertinente y con advertencia expresa de que en caso de no contestación se procederá con arreglo a lo establecido en dicho artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación (apartado 1).

b) Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas. Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de las normas complementarias.

b) Si el Ayuntamiento comunicare al Registrador de la Propiedad que del título autorizado no se deriva la existencia de parcelación urbanística ilegal, el Registrador practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 2).

c) Si el Ayuntamiento remitiere al Registrador certificación del acuerdo del órgano competente, adoptado previa audiencia de los interesados, en el que afirme la existencia de peligro de formación de núcleo urbano o de posible parcelación ilegal, se denegará la inscripción de las operaciones solicitadas y el Registrador de la Propiedad reflejará el acuerdo municipal mediante nota al margen de la finca o resto de la finca matriz (apartado 3).

d) Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente de disciplina urbanística con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas (apartado 4).

e) Finalmente si el Ayuntamiento o, en su caso, el órgano urbanístico competente, incoase expediente de infracción urbanística por parcelación ilegal, en el acuerdo correspondiente podrá solicitarse del Registrador de la Propiedad que la anotación preventiva procedente surta efectos de prohibición absoluta de disponer, en los términos previstos por el artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria (apartado 5).

5. Como antes ha quedado expresado, en el presente supuesto el Registrador indica haber obviado la comunicación al Ayuntamiento por haberse presentado en el Registro (dos días después de la definitiva entrada del título negativamente calificado) la certificación administrativa referenciada, hecho que tiene su relevancia, pues, como entendió esta

Dirección General en su Resolución de 17 de septiembre de 2008, si en supuestos en los que pueda entenderse concedida la licencia por silencio administrativo positivo el Registrador deberá proceder previamente, conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997 citado, con mayor énfasis aún habrá que insistirse en el cumplimiento de las prescripciones del citado artículo en casos como el presente, en los que, a la vista del contenido del artículo 68 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía sobre la nulidad de las parcelaciones urbanísticas en suelo no urbanizable, no es posible entender concedida la licencia por silencio positivo.

Por consiguiente, en el presente caso, y sin olvidar que la exigencia de las notificaciones ulteriores al otorgamiento que deben remitirse a la Administración Local tienen por finalidad que la misma pueda actuar en defensa de la legalidad urbanística, la comunicación en su día cursada al Ayuntamiento correspondiente ha desembocado en una resolución de éste dotada ex lege de una presunción de validez (cfr. art. 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), por lo que de dicho acto administrativo, comunicado al Registro de la Propiedad en la forma expuesta, han de seguirse las consecuencias previstas en la norma aplicada en la calificación (art. 79.3 del citado Real Decreto 1093/1997), que tiene el carácter de norma complementaria al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria en lo relativo a inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

Ciertamente, la comunicación cursada por el Ayuntamiento al Registro de la Propiedad causó entrada en el Registro dos días después de que la escritura inicialmente presentada se reportara de nuevo en unión de una escritura de subsanación, y sobre las cuestiones que provoca la toma en consideración de los títulos presentados en el Diario, a efectos de la prioridad registral y de la formulación de la nota de calificación por parte del Registrador, este Centro Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones, poniendo de manifiesto que la calificación de un documento ha de realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos incompatibles presentados con posterioridad.

No obstante, conforme a la normativa reglamentaria referida, dicha doctrina es compatible con el deber que al Registrador se le impone en casos como el que motiva este recurso -con mayor rigor aún ahora si cabe, a la vista de la doctrina legal reseñada- para proceder según dispone el citado artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, a fin de que la Administración pueda acordar las medidas legalmente previstas en defensa de la legalidad urbanística; medidas que, en este supuesto, han sido ya oportunamente tomadas, pues la certificación de solicitud de anotación de prohibición absoluta de disponer presentada al Registro, supone su expreso pronunciamiento en los términos que prevé el apartado 3 del expresado artículo 79, y no puede operar el silencio administrativo positivo, por lo debe confirmarse la calificación impugnada.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, en los términos que anteceden.

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 septiembre de 2009.-La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.