

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11712 *Resolución de 29 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Benidorm a practicar inscripción de una escritura de protocolización de un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por doña A. D. R como apoderada de la mercantil «Prometosa Construcciones, S. L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Benidorm, doña Ruth Juste Ribes, a practicar inscripción de una escritura de protocolización de un proyecto de reparcelación.

Hechos

I

El día 25 de enero de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 1, bajo el asiento 657 del Diario 42, escritura otorgada el día 13 de enero de 2012 ante el notario de Benidorm, don Pablo Madrid Navarro, número 25 de protocolo, por la que la sociedad «Prometosa Construcciones, S.L.», protocoliza, en su condición de agente urbanizador, un proyecto de reparcelación del Sector PAU-1 Murtal del municipio de Benidorm.

II

La registradora suspendió la inscripción solicitada mediante nota de fecha 1 de febrero de 2012 con arreglo a lo siguiente: «Ruth Juste Ribes, Registrador de la Propiedad de Benidorm 1, Calificado el precedente mandamiento que ha causado el asiento de presentación número 657 del Diario 42, se suspende su inscripción en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Primero.–Se presenta para su inscripción en el Registro de la Propiedad, acta de subsanación y protocolización del Proyecto de Reparcelación del Programa de Actuación Integrada del Sector PAU 1, «El Murtal» del Plan General de Ordenación Urbana de Benidorm.–Fundamentos de Derecho: Primero.–No se presenta la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto tal y como establece el artículo 425.4º del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística aprobado por Decreto 67/2006 de 12 de Mayo que dispone: «4.–Cuando la elevación a público del contenido del Proyecto de Reparcelación se efectúe mediante escritura pública, será el secretario quien, en todo caso, certifique, la aprobación y firmeza del proyecto de reparcelación, como condición necesaria para su inscripción», y en concordancia con el artículo 180 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre; artículo 3 de la Ley Hipotecaria y artículo 6 del Decreto de 4 de julio de 1997 sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Siendo un defecto que afecta al título inscribible, no se ha entrado a calificar los posibles defectos que pudiera tener el contenido del proyecto de reparcelación, contenido que se calificará en el momento oportuno.–Contra el presente acuerdo (...). Benidorm, 1 de febrero de 2.012. La Registradora. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Ruth Juste Ribes».

El día 14 de febrero de 2012 se presenta como documento complementario y subsanatorio del defecto alegado en la calificación anterior una sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante, en la que se resuelve la no necesidad de expedición del certificado acreditativo del silencio administrativo en base al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana, siendo reiterado el defecto en los mismos términos por

entender la registradora que para la inscripción en el Registro de la Propiedad del título presentado es necesaria la certificación municipal de la aprobación y firmeza del proyecto de reparcelación, reiterando los fundamentos de la nota anterior.

III

Doña A. D. R como apoderada, de la sociedad «Prometosa Construcciones S.L.», interpone recurso gubernativo mediante escrito que se remite por correo el 23 de marzo de 2012 y que tiene entrada en este Centro Directivo el día 28 de marzo. Se remite al Registro el recurso, teniendo entrada en el mismo el día 4 de abril de 2012. En dicho escrito resultan formuladas las siguientes alegaciones: «Que ha recibido calificación del Registro de la Propiedad de Benidorm número 1 por el que suspende la inscripción de las actas de protocolización del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU-1 Murtal, por no haber sido aportada certificación del secretario municipal que acredite la aprobación definitiva del proyecto, por lo que, al amparo de lo establecido en el artículo 35 de la LRJ-PAC, en relación con el artículo 177 de la LUV, formula en tiempo y forma recurso contra la calificación, en base a los siguientes fundamentos de hecho: Primero.—La mercantil «Prometosa Construcciones, S.L.» ostenta la condición de Agente Urbanizador del P. D. A. I. del Sector PAU-1, «El Murtal», del P. G. O. U. de Benidorm, en virtud acuerdo plenario del Ayuntamiento de Benidorm de fecha 3 de julio de 2000, en el que se aprueba simultáneamente el Expediente de Homologación y Plan Parcial de dicho Sector. Segundo.—El 22 de abril de 2002, se constituye ante en el Ayuntamiento de Benidorm de aval bancario por importe de 1.562.280,91 €, en concepto de garantía para el cumplimiento de las obligaciones dimanantes de la adjudicación de la condición de Urbanizador. Tercero.—En fecha 4 de abril de 2003, tiene lugar la Resolución del Conseller de Obras Publicas, Urbanismo y Transportes de la Generalitat Valenciana que aprueba definitivamente el Expediente de Homologación y Plan Parcial del Sector PAU-1 «El Murtal» (BOPA, núm. 121, de 28 de mayo de 2003, y DOGV núm. 4519 de 11 de junio del mismo año). Cuarto.—En fecha 29 de junio de 2006, se firma el Convenio Urbanístico para el desarrollo del Sector PAU-1 «El Murtal» y se abona, de conformidad con su estipulación novena la cantidad de 1.202.024,21 €, en concepto de primer pago de la carga económica de 8.569.517,26 € establecida en el Programa. Quinto.—En fecha 29 de junio de 2006, se presenta el Proyecto de Reparcelación del Sector PAU-1 ante el Ayuntamiento de Benidorm. En fecha 25 de julio de 2006, se dicta Decreto del concejal delegado de Urbanismo que acuerda el sometimiento a información pública del Proyecto de Reparcelación del sector PAU-1 por plazo de cuarenta y cinco días naturales, así como la solicitud al Registrador de la Propiedad de Benidorm número 1 de la práctica de la nota marginal de las fincas afectadas por el mismo y la expedición de la correspondiente certificación de dominio y cargas, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997, en concordancia con el artículo 177.1 b) de la LUV. El día 28 de julio de 2006, tiene lugar la publicación de edicto de información pública por plazo de 45 días naturales en los periódicos Información de Alicante y ABC. El 24 de agosto de 2006, tiene lugar la publicación edicto de información pública en el Diario Oficial de la Generalitat Valenciana (DOGV Núm. 5.331), por igual plazo de 45 días naturales. Sexto.—Ante la inactividad del Ayuntamiento de Benidorm y transcurridos los plazos legalmente establecidos, el secretario general de la Corporación don F. G. M. emitió en fecha 21 de mayo de 2008 informe favorable a la emisión del certificado de aprobación del Proyecto de Reparcelación por silencio administrativo positivo (Doc. 2. Séptimo.—En fecha 10 de julio de 2008 el urbanizador aporta nuevo texto refundido del Proyecto de Reparcelación, que es de nuevo sometido a información pública. Tras este trámite, y acatando el cumplimiento de la STS de 7 de septiembre de 2007, presenta nuevo Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación en fecha 19 de febrero de 2009. El urbanizador, en ejercicio del derecho que le asiste se dirige en fecha 25 de agosto de 2009 al Ayuntamiento de Benidorm poniéndole de manifiesto la aprobación por silencio administrativo positivo del Proyecto de Reparcelación del PAU 1, con efectos de fecha 19 de julio de 2009. Octavo.—La Sentencia 50/2011 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de Alicante,

en seno del procedimiento ordinario 623/09, confirma que el Proyecto de Reparcelación está aprobado por silencio administrativo desde el 19 de julio de 2009, disponiendo expresamente la citada Sentencia 50/2011 en su Fundamento Jurídico Sexto que: «A pesar de los esfuerzos de argumentación esgrimidos por la Administración demandada y partes codemandadas lo cierto es que, como también alegó la parte actora, al existir alegaciones en el expediente administrativo tramitado, la última de fecha 29 de abril de 2009, la Administración tenía el plazo de un mes para resolverlas (29 de mayo de 2009) o en su defecto, conforme establece el precitado artículo, redactar por sus medios otro Proyecto de Reparcelación en el mismo plazo, y si no lo hizo, el Proyecto de Reparcelación tramitado quedaba aprobado definitivamente por silencio administrativo. Así el Proyecto de Reparcelación del PAU-1 se encontraba aprobado definitivamente en el momento en que se dictó el Decreto de suspensión del trámite de aprobación de la reparcelación (23 de julio de 2009) y en mayor medida en el momento que se notificó el expresado Decreto de suspensión (11 de septiembre de 2009). El desencadenamiento automático «ope legis» de los efectos del silencio administrativo en el presente supuesto impide que se pueda adoptar la medida provisional impugnada en este recurso contencioso, viciando de anulabilidad la misma. Y esto es así, sea cual se el supuesto de cómputo de fechas para entender aprobado por silencio el Proyecto de Reparcelación que nos ocupa, por cuanto al no haberse notificado la decisión de suspensión al Urbanizador hasta el día 11 de septiembre y no tener constancia de que por la Administración demandada se iba a proceder a redactar nuevo proyecto de urbanización, es lógico que dicha suspensión no pueda ser tenida en cuenta para el cómputo del plazo máximo de resolución y notificación. Y es que el legislador ha configurado el instituto del silencio administrativo para que el interesado sepa a qué atenerse al vencimiento del plazo, sin más demora, tanto si dispone como si carece de una resolución expresa, sin que su incertidumbre pueda quedar desvirtuada por cualquier acto (decisión de suspensión) que la Administración le notifique en un momento posterior.» Noveno.—Por tanto, al amparo de lo establecido en los artículos 177 de la LUV y artículo 423 del ROGTU, el Proyecto de Reparcelación del Sector PAU-1 está aprobado definitivamente, y es eficaz a tenor del artículo 43 de la LRJPAC, procediendo su protocolización en escritura pública para su inscripción en el Registro de la Propiedad, constanding de 247 folios y 12 planos que quedan incorporados, desplegando todos sus efectos desde el 19 de julio de 2009, en los términos que establece el artículo 180 LUV y artículo 426 ROGTU. Décimo.—Que, en cumplimiento de sus obligaciones como agente urbanizador, ha procedido a la protocolización del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU-1 El Murtal en escritura pública, otorgada ante el notario de Benidorm, don Pablo Madrid Navarro, en fecha 13 de enero de 2012, constanding de 247 folios y 12 planos, procediendo a su presentación en el Registro de la Propiedad número 1 de Benidorm para su inscripción (se acompaña acta de protocolización como documento número 4). Decimosegundo.—Que ha recibido resolución del Registro de la Propiedad número 1 de Benidorm por el que suspende la inscripción de las actas de protocolización del Proyecto de Reparcelación del Sector PAU-1 Murtal, por no haber sido aportada certificación del secretario municipal que acredite la aprobación definitiva del proyecto, por lo que, al amparo de lo establecido en el artículo 35 de la LRJ-PAC, en relación con el artículo 177 de la LUV, interpone recurso contra la citada calificación, siendo de aplicación los siguientes, Fundamentos Jurídicos. Primero.—Eficacia de la aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Funcionamiento ope legis del silencio administrativo. Al amparo de lo establecido en los artículos 177 de la LUV y artículo 423 del ROGTU, el Proyecto de Reparcelación del Sector PAU-1 está aprobado definitivamente, y es eficaz a tenor del artículo 43 de la LRJPAC, procediendo su inscripción en el Registro de la Propiedad, desplegando todos sus efectos desde el 19 de julio de 2009, en los términos que establece el artículo 180 LUV y artículo 426 ROGTU. Y esto es así por aplicación del artículo 177 de la LUV, que se reproduce a continuación: «Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio

se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador y el ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el Ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente». El examen de los antecedentes expuestos permite establecer que el régimen jurídico se concreta en la combinación del artículo 43 LRJPAC, artículo 177 LUV y 423 ROGTU. Algo asumido por las partes. El mandato de la LUV es aplicable a este supuesto por cuanto la misma entró en vigor en fecha 31 de diciembre de 2005, todo ello en congruencia con el contenido del apartado 1 de su disposición transitoria primera, dado que la información pública del Proyecto de Reparcelación se produjo como es sabido en los meses de julio y agosto de 2006. En el mismo sentido la disposición transitoria tercera, letra e), del ROGTU, aprobado por Decreto 67/2006, de 19 de mayo, que reclama la aplicación de su disposición final segunda. Los artículos 42 y 43 LRJPAC establecen el régimen jurídico general aplicable a este expediente, los citados artículos 177 LUV y 423 ROGTU, el particular. En la última fase del procedimiento se presenta un último texto refundido del Proyecto de Reparcelación en fecha 27 de febrero de 2009 en cumplimiento del Decreto de Alcaldía de 20 de enero de 2009, que abordó todas las cuestiones planteadas en el seno del expediente. El artículo 177.1.e) LUV exige como requisito para la producción del silencio administrativo positivo, en el caso que se hubieran formulado alegaciones, como así ocurrió, que deben ser resueltas en el plazo de un mes, esto es, antes del 5 de junio de 2009. El urbanizador informa estas alegaciones en fecha 19 de junio de 2009 sin aceptar modificaciones al Proyecto de Reparcelación. El Ayuntamiento de Benidorm debía haber aprobado definitivamente la Reparcelación dentro del mes siguiente, esto es, antes de la fecha de 19 de julio de 2009, o en su caso, haber formulado otro Proyecto de Reparcelación (artículo 177.1.e) LUV y artículo 423.7 ROGTU), también dentro de ese plazo. De ahí que se sostenga de forma indubitada que el Proyecto de Reparcelación del PAU 1 se encuentra aprobado definitivamente desde la fecha 19 de julio de 2009, esto es, transcurrido el plazo del mes siguiente a que el urbanizador hubiera informado las alegaciones del último trámite de audiencia, sin que el Ayuntamiento hubiera resuelto expresamente o hubiera formulado otra Reparcelación con anterioridad a la fecha de 19 de julio dicha. El desencadenamiento automático «ope legis» de los efectos del silencio administrativo en el presente supuesto nos lleva a la conclusión de entender aprobado definitivamente el Proyecto de Reparcelación protocolizado, procediendo su inscripción. Y es que el legislador ha configurado el instituto del silencio administrativo para que el interesado sepa a qué atenerse al vencimiento del plazo, sin más demora, tanto si dispone como si carece de una resolución expresa, sin que su incertidumbre pueda quedar desvirtuada por cualquier acto que la Administración le notifique en un momento posterior. El texto legal en que nos fundamos es claro: «Si pasado este plazo el Ayuntamiento no hubiere redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente» (artículo 177.1e LUV). La eficacia del silencio administrativo positivo es exactamente igual al pronunciamiento expreso, así resulta del artículo 43 LRJPAC. Y a esto se debe prestar especial atención, ya que, éste título administrativo, la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del PAU 1 de fecha 19 de julio de 2009 es eficaz y resulta del mandato contenido en los artículos 177 LUV y 423 ROGTU. Con éste título el urbanizador debe proceder a la inscripción en el Registro de la Propiedad del Proyecto de Reparcelación sin que por la naturaleza del mismo quepa objeción alguna. No cabe entender que la aprobación así obtenida sea de menos calidad que la expresada. Sus efectos son los mismos, y obliga a la Administración. Por tanto, la calificación formulada por el Registro de la Propiedad número 1 de Benidorm suspendiendo la inscripción carece de fundamento y debe ser revocada. El actual marco jurídico, el artículo 43 LRJPAC, que resulta de las novedades introducidas por la Ley 4/1999, de 8 de enero, confiere absoluta y total virtualidad, la misma eficacia ejecutiva a la aprobación obtenida por silencio, como a la obtenida a través de un acto expreso. Hay que asumir esta teleología y letra de la ley,

que se rebela contra la inactividad de la administración y aumenta las garantías del ciudadano frente a la misma. Basta citar el contenido de la EM de la Ley 4/1999. La aprobación definitiva así obtenida tiene la eficacia jurídica ejecutiva de un acto administrativo, «la estimación por silencio administrativo tiene a todos los efectos la consideración de acto administrativo finalizador del procedimiento» (artículo 43.3 LRJPAC). La Administración queda vinculada por los señalados efectos, de tal manera, que en estos casos «la resolución expresa posterior a la producción del acto podría dictarse de ser confirmatoria del mismo» (artículo 43.4 LRJPAC). La aprobación obtenida por el instituto del silencio administrativo positivo vincula a la administración y tiene efectos ante terceros, «Los actos producidos por silencio administrativo se podrán hacer valer tanto ante la Administración como ante cualquier persona física o jurídica, pública o privada. Los mismos producen efectos desde el vencimiento del plazo máximo en el que debe dictarse y notificarse la resolución expresa sin que la misma se haya producido» (artículo 43.5 LRJPAC). La aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación del PAU 1, que tiene efectos con fecha 19 de julio pasado, produce la total eficacia que al efecto establece el artículo 180 LUV y artículo 426 ROGTU. Segunda.—Innecesaria Certificación del secretario municipal. De lo dispuesto en el artículo 43 de la LRJ-PAC queda claro que no es necesaria la certificación administrativa de la aprobación por silencio administrativo para que se desplieguen los efectos del silencio y la aprobación sea eficaz. Es más, esta cuestión ya ha sido aclarada expresamente por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Alicante, en el recurso 746/2009, que termina con Sentencia número 187/2011, interpuesto por «Prometosa Construcciones, S.L.» reclamando precisamente que se obligara al Ayuntamiento de Benidorm a otorgar el certificado administrativo acreditativo del silencio. La conclusión del Juzgado no puede ser más clara, no se puede obligar a la administración a expedir el certificado, pero eso no es óbice para que el acto administrativo obtenido por silencio sea eficaz, sin necesidad de certificado que acredite la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación. Así, la citada Sentencia número 187/2011, establece: «Partiendo de dicho precepto (artículo 43 de la Ley 30/1992), la mercantil recurrente parece entender que sobre el Ayuntamiento demandado pesa la obligación legal de expedir el certificado acreditativo del acto administrativo producido por silencio positivo. La redacción del precepto deja claro que la Administración debe emitir el certificado en el plazo máximo de 15 días, no utilizando términos de carácter imperativo que impongan una obligación expresa de expedición de dicho certificado. Asimismo, el acto presunto, al igual que el acto expreso, existe como tal y despliega la totalidad de sus efectos jurídicos. Lo que el precepto transcrito dice es que la existencia del acto administrativo producido por silencio administrativo puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en derecho, entre los que se encuentra, el certificado acreditativo del silencio producido que pudiese ser solicitado. Con ello, lo que quiere ponerse de manifiesto es que el acto presunto, si se ha producido, existe como tal, al margen de que la Administración correspondiente emita o no el certificado acreditativo del silencio producido. El certificado en cuestión no deja de ser un medio más de prueba encaminado a acreditar la existencia del acto administrativo producido por silencio administrativo. Así las cosas, la no expedición por el Ayuntamiento demandado del certificado de acto administrativo producido por silencio no impide la continuación del procedimiento relativo al Proyecto de Reparcelación del PAU 1 de Benidorm. Si la mercantil recurrente entiende que el Texto Refundido del Proyecto de Reparcelación ha sido aprobado por silencio administrativo, dicho acto administrativo debe desplegar los efectos previstos en el artículo 180 de la Ley 16/2005.» En el mismo sentido se ha pronunciado ya la Dirección General de los Registros y del Notariado, siendo sumamente ilustrativa la Resolución de 15 de enero de 2009, en el recurso interpuesto por don A. B. B., contra la negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, a inscribir una escritura de segregación, publicada en el Boletín Oficial del Estado, que revoca la calificación del Registro porque la regulación del silencio positivo determina, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, la producción de un acto administrativo susceptible de causar sus efectos —y

consiguientemente su inscribibilidad– (artículos 42 y 43. 3 y 5 LRJAP y PAC) sin que éste obste a su posible calificación como acto nulo o anulable, pero esta ineficacia requerirá la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido. Y aunque en algún momento el propio Centro Directivo afirmó que no bastaba con probar la existencia de la solicitud, sino también era necesario probar de alguna manera la inexistencia de contestación de la Administración, hoy, una vez suprimida la certificación del acto presunto por la reforma por Ley 4/1999, se ha admitido como medio de prueba la manifestación de los solicitantes de que tal contestación no se ha producido (Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 3 de enero de 2008) dada la dificultad de la prueba de hechos negativos. En cuanto al momento en que empieza a contarse el plazo para el cómputo del silencio, debe hacerse desde la solicitud ya que lógicamente no puede hacerse depender de una actividad unilateral de la Administración como es el cierre o conclusión del expediente. La citada Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de enero de 2009 dispone expresamente que: «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 éste 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). 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»). Si bien la Dirección General de los Registros y del Notariado 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. 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 el mismo sentido cabe citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de febrero de 2006, publicada en el Boletín Oficial del Estado de 6 de abril de 2006, que confirma que el registrador no puede entrar a valorar la adecuación del acto a inscribir con el planeamiento, sino que ha de proceder a su inscripción, y será la Administración la que, si lo considera contrario al planeamiento vigente, deberá iniciar los procedimientos de revisión en vía administrativa que procedan, y así dispone expresamente: «Segundo: 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 (RJ 2003, 1054), 28 (RJ 2002, 6197) y 31 de mayo de 2002 (RJ 2002, 6355) y 7 (RJ 2002, 8918), 9 (RJ 2002, 8919) y 10 de septiembre de 2002 (RJ 2002, 8920), 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 (RCL 1992, 2512, 2775 y RCL 1993, 246), al hacer plenamente eficaces los actos de la administración producidos por silencio administrativo; (...) Cuarto. 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 [RCL 1946, 886]), 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 2004 [RJ 2004, 5485]) o de su propio conocimiento personal (cfr. Resolución de 30 de septiembre de 2000 [RJ 2000, 10209]), 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 asiento 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.» Por tanto, resulta claro y manifiesto: a) que el Proyecto de Reparcelación del Sector PAU 1 El Murtal de Benidorm ha sido aprobado definitivamente por silencio administrativo, b) que despliega todos sus efectos jurídicos, siendo un acto administrativo eficaz, y c) que debe continuar el procedimiento de inscripción aún sin el certificado administrativo, procediendo a la revocación de la calificación formulada por el Registro de la Propiedad de Benidorm número 1».

IV

La registradora emitió su informe el día 19 de abril de 2012, en el que hace constar entre otros extremos, que en relación con el mismo proyecto de reparcelación constan presentados en el Registro, en las fechas que se dirá, los siguientes documentos: 1º con fecha 19 de enero de 2012 se presenta escrito del Ayuntamiento de Benidorm, firmado por el alcalde, poniendo en conocimiento de la registradora que derivado del incumplimiento por el agente urbanizador del requerimiento de redactar y aportar al Ayuntamiento nuevo texto refundido del Proyecto de Reparcelación adaptado a diversas resoluciones judiciales, civiles y contencioso-administrativas recaídas durante la tramitación del expediente, por Decreto de la Alcaldía número 5897 de fecha 21 de diciembre de 2011, se acordó tener por decaído el derecho de la mercantil «Prometosa Construcciones, S.L.», como agente urbanizador a redactar el Proyecto, y proceder a la licitación del mismo de oficio; 2º con fecha 2 de febrero de 2012 se presenta nuevo escrito del Ayuntamiento de Benidorm como continuación del anterior, solicitando se tenga al Ayuntamiento por parte interesada, aportando nuevos documentos; 3º con fecha 16 de febrero de 2012, se presenta escrito formulado por doña C. R. S., abogada, en representación de varias mercantiles, propietarias de terrenos incluidos en el sector,

complementado por otro escrito de 28 de marzo de 2012, compareciendo en el expediente y formulando alegaciones sobre la improcedencia de la inscripción de la escritura pública de protocolización del Proyecto de Reparcelación, por no haberse dado cumplimiento a la sentencia firme del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, que declaró nulo el acuerdo del Ayuntamiento de fecha 31 de octubre de 2000, acuerdo que dispuso que la cesión del 34 % del aprovechamiento urbanístico debía hacerse en dinero y no en suelo, ya que con dicho acuerdo se estaba obligando a los propietarios a ceder aprovechamiento que excede el 10 % máximo fijado por la Ley del Suelo de 13 de abril de 1998, razón por la cual el Ayuntamiento debía fijar un nuevo coeficiente de retribución, el cual quedó fijado por decreto de la alcaldía de 17 de junio de 2011, por lo que debía redactarse un nuevo texto refundido del Proyecto de Reparcelación. Finalmente la registradora elevó el expediente a esta Dirección General.

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 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 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; artículo 23 del Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio; artículo 177 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana; artículo 425 en sus apartados 3 y 4 del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística 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; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero y 7 de julio 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, 15 de enero, 29 de mayo y 15 de septiembre de 2009, 17 de junio y 27 de octubre de 2010, 14 y 31 de mayo de 2011, y 13, 14 y 24 de enero, 8 de febrero y 16 de mayo de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) El Pleno del Ayuntamiento de Benidorm de 3 de julio de 2000 aprueba el Expediente de Homologación del Plan Parcial y Programa de Actuación Integrada para la ejecución del Sector PAU-1 «El Murtal» de Benidorm y se designa agente urbanizador a la mercantil «Prometosa Construcciones, S.L.»

b) Por sentencia dictada por la Sala Tercera del Tribunal Supremo, Sección 5ª, el día 7 de septiembre de 2007, se estima parcialmente el recurso contencioso administrativo interpuesto contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de 3 de julio de 2000 por el que se aprobó la Alternativa Técnica y adjudicación del Programa de Actuación Integrada del Sector P.A.U «Murtal» y contra el acuerdo del mismo Ayuntamiento de fecha 31 de octubre de 2000 por el que se dispuso que la cesión del 34 % del aprovechamiento de ese sector se hiciese en dinero y no en suelo, alcanzando la cantidad de 1.425.847.698 pesetas, acuerdos que se declaran disconformes en Derecho y se anulan en la medida en que en ellos se obliga a los propietarios a ceder aprovechamiento que excede del 10 % del aprovechamiento del sector.

c) Con fecha 10 de julio de 2008 el urbanizador aporta al Ayuntamiento de Benidorm texto refundido del proyecto de reparcelación que es sometido a información pública. Tras este trámite el día 27 de febrero de 2009 tiene entrada en el Ayuntamiento de Benidorm un nuevo texto refundido del proyecto de reparcelación de fecha 19 de febrero de 2009, acatando, según el título presentado, la citada sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007.

d) Por decreto de 23 de julio de 2009 del concejal delegado de urbanismo del Ayuntamiento de Benidorm se resolvió: «Primero: Requerir a «Pueblo Nuevo S.L.»; «Ida S.A.2; y «Promociones Carlos Meseguer, S.L.», para que en su condición de

favorecidos por el fallo promuevan incidente de ejecución de la Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007, en el plazo máximo de quince días a contar desde la notificación de la presente resolución, caso contrario, deberá promoverse dicho incidente de ejecución por el propio Ayuntamiento; Segundo: Suspender el procedimiento de aprobación del proyecto de reparcelación forzosa del sector PAU-1 «El Murtal», hasta en tanto se resuelva el incidente de ejecución por el Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007 (...).

e) Por Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 3 de Alicante el día 26 de enero de 2011 se declara la nulidad de dicho acuerdo, considerando que es al propio Ayuntamiento al que corresponde llevar a puro y debido efecto el contenido del fallo judicial de la citada Sentencia del Tribunal Supremo, y precisando que aquella sentencia «no supone una declaración judicial de aprobación del proyecto de urbanización (cuestión que se está ventilando en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de esta capital en el PO 746/08) pues el presente procedimiento se dirige contra un específico acto administrativo de trámite especialmente cualificado sin que su nulidad vaya más allá y sin que surta efectos de cosa juzgada material en el procedimiento 746/08 en el que se podrá llegar a un resultado distinto en atención a la mayor amplitud de lo allí juzgado...».

f) El día 25 de agosto de 2009 tiene entrada en el Ayuntamiento de Benidorm escrito de 20 de julio de 2009 por el que la sociedad «Prometosa Construcciones S.L.», como agente urbanizador, solicita del Ayuntamiento de Benidorm la emisión del certificado acreditativo de silencio administrativo positivo del proyecto de reparcelación forzosa que se tramita en ese Ayuntamiento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 43.5 de la Ley de Régimen Jurídico y Procedimiento Administrativo Común. El Ayuntamiento responde que no es procedente la emisión del mismo ya que el referido proyecto se encuentra suspendido en virtud de decreto de la alcaldía número 4458 de 23 de julio de 2009, en tanto en cuanto no se resuelva el incidente de ejecución de sentencia del Tribunal Supremo de 7 de septiembre de 2007 formulada por «Pueblo Nuevo S.L.» y Promociones «Carlos Meseguer S.L.»

g) Contra el citado acuerdo se interpone recurso contencioso administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante, dictándose Sentencia el día 30 de marzo de 2011 en la que se inadmite el recurso al haberse dirigido frente a una resolución de mero trámite, estimando que la administración demandada no tiene obligación legal de expedir el certificado de acto presunto, ya que éste no es más que uno de los medios de prueba encaminados a acreditar la existencia de un acto administrativo producido por silencio administrativo, sin que la citada sentencia prejuzgue la concurrencia o no del acto presunto como tal.

h) El día 19 de enero de 2012 se recibe en el Registro de Benidorm escrito remitido por el Ayuntamiento de Benidorm del que resulta que se ha dictado decreto por el alcalde del citado municipio el día 21 de diciembre de 2011 en el que se comunica al agente urbanizador, «Prometosa Construcciones S.L.», que ha decaído su derecho a redactar el proyecto de reparcelación y que procede a la licitación, mediante contrato de servicios, conforme a la legislación de contratos del sector público, por procedimiento abierto y ordinario, de la redacción de un texto refundido de la reparcelación forzosa del Sector, con el fin de proceder a su tramitación prevista en la Ley Urbanística Valenciana y a su Reglamento, de forma previa a su aprobación y elevación a documento público e inscripción en el Registro de la Propiedad.

i) El día 25 de enero de 2012 se otorga escritura pública por la sociedad «Prometosa Construcciones S.L.», en su condición de agente urbanizador, en la que se protocoliza el proyecto de reparcelación indicado y se invoca la aprobación por silencio administrativo del mismo citando el fundamento jurídico sexto de la Sentencia dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo número 3 de Alicante el día 26 de enero de 2011, sentencia que no es firme en el momento de la presentación del documento.

j) Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 1 el día 25 de enero de 2012, la registradora suspende la inscripción el día 2 de febrero de 2012 por no presentarse la certificación del secretario municipal acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto tal como establece el artículo 425.4º del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de Valencia, aprobado por Decreto 67/2006 de 12 de mayo.

k) El día 2 de febrero de 2012 se recibe nuevo escrito remitido por el alcalde en el que se hace constar que el Ayuntamiento no ha expedido certificación administrativa de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación. Que la solicitud de aprobación de febrero de 2009 fue desestimada mediante oficio de 11 de septiembre de 2009 y que fue inadmitido a trámite el recurso contencioso administrativo interpuesto por el urbanizador contra la denegación del certificado mediante sentencia firme número 187/2011, de 30 de marzo de 2011.

2. El día 14 de febrero de 2012 se presenta como documento complementario la sentencia citada y la registradora confirma la nota considerando que si bien no discute con arreglo al artículo 177 de la Ley Urbanística Valenciana la posibilidad de que el proyecto de reparcelación pueda estar aprobado por silencio e incluso la innecesariedad del certificado acreditativo del silencio para que dicho proyecto se considere definitivamente aprobado, para que dichos efectos se produzcan frente a terceros, es necesaria la inscripción en el Registro de la Propiedad y que el artículo 425 4º y 5º del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial Urbanística de 12 de mayo de 2006 exige que se acompañe la certificación emitida por el secretario de la aprobación y firmeza del proyecto de reparcelación, como condición necesaria para la inscripción.

3. Como cuestión previa debe recordarse que conforme al artículo 326.1 de la Ley Hipotecaria, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. Por ello, todas las alegaciones que se han realizado en el expediente por quienes se consideran interesados a fin de que todas las actuaciones se realicen con los mismos, y que no pudieron ser tenidos en cuenta por la registradora para la formulación de la nota de calificación, tampoco podrán ser considerados a los efectos del presente recurso.

4. Entrando en el fondo de la cuestión central que se plantea en el presente recurso, hay que recordar cómo la Resolución de 15 de septiembre de 2009 de este Centro Directivo adecuó la doctrina que en materia de silencio positivo había sostenido 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 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. Frente al artículo 43.2 reseñado, el artículo 23 Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, ha optado por el silencio negativo para el caso de que la Administración no conteste en plazo a la solicitud de una serie de actos de intervención y uso de suelo. Esta disposición, si bien no es aplicable al supuesto objeto del presente recurso por razón de su fecha y objeto, tiene un indudable valor interpretativo a la vista de las explicaciones que sobre tal precepto ofrece el Preámbulo del citado Real Decreto-Ley, en el que se señala que «se confirma la regla, ya contenida en la Ley estatal de Suelo, de la imposible adquisición por silencio administrativo, de facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística, y que culminan determinando la nulidad de pleno derecho de estos actos. La sentencia de 28 de enero de 2009, de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, ha fijado como doctrina legal que el artículo 8.1,b) de la citada Ley de Suelo constituye una norma con rango de ley básica estatal, con los mencionados efectos. Para ello, nada mejor que explicitar el carácter negativo del silencio en los procedimientos más relevantes de declaración de conformidad, aprobación o autorización administrativa en dichos ámbitos, lo que sin duda contribuirá a una mayor seguridad jurídica, impidiendo que la mera pasividad o inexistencia de actuaciones tempestivas de los Ayuntamientos permita entender a cualquier privado que le han sido concedidas licencias urbanísticas del más variado tipo».

5. Atendiendo a esta doctrina, dos son los problemas que plantea el silencio positivo en sede registral y singularmente en materia urbanística. En primer lugar la forma que debe revestir su acreditación; en segundo lugar, la necesaria constancia indubitada de que el acto que se pretende inscribir no es contrario al planeamiento.

Pues bien, en cuanto a lo primero, la tesis del recurrente se basa en la premisa de entender aplicable de forma general e incondicionada la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y en concreto su regulación sobre el silencio administrativo. Sin embargo, esta tesis por no ser conforme a Derecho no puede ser acogida favorablemente. En efecto, es lo cierto que tal aplicación general e incondicionada no se compadece con la naturaleza jurídica especial del procedimiento registral y con el régimen legal a que queda sujeto.

6. En el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general, como ha declarado reiteradamente este Centro Directivo, es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, y además rige el principio general de titulación auténtica, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, criterio y principio, ambos, incompatibles con la admisión del silencio administrativo acreditado mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho (cfr. artículo 43.5 de la Ley 30/1992), como título material y formal inscribible. Estos criterios son aplicables no sólo en el ámbito de los asientos de inscripción, sino también, incluso con mayor fundamento (cfr. artículo 1, párrafo 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), respecto de las cancelaciones, cancelaciones que en la inscripción del proyecto de reparcelación afectarán a los asientos practicados en las fincas de procedencia u origen (vid. artículo 11 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística). Así resulta con claridad, en particular, de lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento

auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos». De esta regla tan sólo se excepcionan —a salvo los casos de ciertas normas especiales que sobre determinadas cancelaciones establece la propia Ley Hipotecaria— los supuestos en que el «derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva» (vid. párrafo segundo del citado artículo 82 de la Ley Hipotecaria), excepciones en las que, por tanto, no se incluyen los supuestos de actos administrativos presuntos.

Por ello tiene plena lógica que, en los casos de elevación a público del proyecto de reparcelación, se requiera complementariamente, a fin de integrar la documentación necesaria para la inscripción, la certificación del secretario del Ayuntamiento sobre la aprobación y firmeza del proyecto. En este sentido resulta inequívoco el artículo 425, en sus apartados 3 y 4, del Decreto 67/2006, de 19 de mayo, del Consell, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de Valencia, cuando señala que «3. La elevación a público del contenido íntegro del proyecto de reparcelación podrá producirse mediante certificación del Secretario Municipal o mediante escritura pública. En este segundo supuesto, si el Urbanizador no otorgara la referida escritura en el plazo de un mes a contar desde el momento en que el acuerdo de aprobación sea firme en vía administrativa, el Ayuntamiento, de oficio, deberá elevar a público la reparcelación y presentarla en el Registro de la Propiedad para su inscripción, en el plazo de dos meses. 4. Cuando la elevación a público del contenido del Proyecto de Reparcelación se efectúe mediante escritura pública, será el Secretario quien, en todo caso, certifique la aprobación y firmeza del Proyecto de Reparcelación, como condición necesaria para su inscripción». Precepto concordante con el artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, conforme al cual, en relación con la inscripción de los proyectos de equidistribución, establece que será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de «la aprobación definitiva del proyecto».

7. Por otra parte, en aquellos supuestos no comprendidos en el artículo 23 Real Decreto Ley 8/2011, de 1 de julio, o cuando se trate de derechos adquiridos por silencio con anterioridad a la entrada en vigor de dicho Real Decreto-Ley, de la documentación presentada debe resultar de modo indubitado que la operación en cuestión no contradice el planeamiento, pues así lo impone la doctrina legal resultante de la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009. Ciertamente, el artículo 177 e) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana establece que «La Aprobación del Proyecto de Reparcelación Forzosa será acordada por el Ayuntamiento dentro del plazo máximo de tres meses desde la presentación de la totalidad de la documentación exigible. El silencio se entenderá positivo, si no hay alegaciones pendientes de resolución. Si existieran alegaciones, deberían ser resueltas en el plazo de un mes, transcurrido el cual sin resolución expresa se entenderá desestimada la reparcelación propuesta por el agente urbanizador, y el Ayuntamiento deberá redactar el proyecto definitivo y proceder a su aprobación. Si pasado este plazo el Ayuntamiento no hubiese redactado el documento definitivo, el proyecto tramitado se entenderá aprobado definitivamente». Pero este precepto debe entenderse en el contexto de la legislación básica estatal. En particular ha de ponerse en relación con 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, que es norma con rango de ley básica estatal, conforme al cual «En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística», precepto que ha de entenderse en la forma fijada por la doctrina legal sentada en su interpretación por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera) de 28 de enero de 2009, transcrita en el fundamento de derecho tercero de esta Resolución.

8. A la vista de las anteriores consideraciones no puede sino concluirse en la desestimación del recurso basado en la idea de que resulta innecesario para la inscripción del proyecto de reparcelación debatido el certificado del secretario del Ayuntamiento relativo a su aprobación y firmeza. Varios son los argumentos que apoyan dicha conclusión. En primer lugar, porque en el supuesto de hecho planteado no queda acreditado de modo auténtico la aprobación por silencio del proyecto de reparcelación. Lo único que ha quedado acreditado, según el relato fáctico de antecedentes hecho en el fundamento de derecho primero, es que este extremo es objeto de controversia entre el urbanizador, el Ayuntamiento y otros interesados. En segundo lugar, en modo alguno puede considerarse acreditada la conformidad al planeamiento del proyecto de reparcelación cuando el propio Ayuntamiento sostiene explícitamente lo contrario. En tercer lugar, porque el artículo 425.4 del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de Valencia, en los supuesto de elevación a escritura pública del proyecto, exige sin excepción el certificado del secretario del Ayuntamiento de la aprobación y firmeza del proyecto de reparcelación, y por tanto sin distinguir el modo, expreso o presunto, en que ésta se haya producido.

En virtud de lo anterior, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada 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, 29 de junio de 2012.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.