

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13521 *Resolución de 12 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Puerto del Rosario n.º 1 a practicar la inscripción de un expediente para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de parte de una finca registral.*

En el recurso interpuesto por doña R. M. P. y don E. P. G. contra la negativa del registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, don Miguel Crespo González, a practicar la inscripción de un expediente para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de parte de una finca registral.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 2 de octubre de 2023 por la notaria de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 1.390 de protocolo, y escritura complementaria, autorizada el día 22 de enero de 2025 por dicha notaria con el número 111 de protocolo, doña R. M. P. y don E. P. G. reanudaron el tracto sucesivo interrumpido de parte de la finca registral número 892 de Puerto del Rosario, describiéndose la finca como: «Urbana: Terreno urbano, sin edificar, de forma triangular, con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados (231,00 m²), situado en la calle (...) municipio de Puerto del Rosario», y en la que la notaria autorizante hacía constar que el expediente había finalizado con la declaración de haber quedado justificada la titularidad a efectos de la reanudación del tracto sucesivo.

II

Presentadas dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación de la escritura autorizada el dos de octubre de dos mil veintitrés, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 1.390 de su protocolo, y escritura complementaria autorizada el veintidós de enero de dos mil veinticinco, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 111 de protocolo, presentadas bajo el asiento 222 del diario 2025, en unión de diligencias de presentación y pago en la Agencia Tributaria Canaria, aportándose posteriormente el acta de inicio autorizada el once de mayo de dos mil veintitrés, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 653 de su protocolo, el Registrador que suscribe suspende la inscripción por el defecto que consta al final de la presente nota:

Hechos:

1. Se ha tramitado expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo, a solicitud de don E. P. G. y doña R. M. P., para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de parte de la finca 892 de Puerto del Rosario, describiéndose la finca como: urbana: terreno urbano, sin edificar, de forma triangular, con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados (231,00 m²), situado en la calle (...) municipio

de Puerto del Rosario, y en la que la Notario autorizante hace constar que el expediente ha finalizado con la declaración de haber quedado justificada la titularidad a efectos de la reanudación del tracto sucesivo, objeto del expediente.

2. La finca 892 de Puerto del Rosario de la que procede la finca objeto de la presente, tiene una superficie, según el Registro, de siete mil cuatrocientos treinta y uno con ochenta y cinco metros cuadrados.

3. Se acompaña la escritura complementaria referida anteriormente, en la cual, dichos don E. P. G. y doña R. M. P., exponen que el día doce de febrero de dos mil veinticuatro (registro de entrada 2024/003917), los otorgantes solicitan al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, la licencia de segregación, o en su defecto la innecesariedad de la licencia de segregación, o en su defecto, de certificación de prescripción de la finca registral número 36.510 de Puerto del Rosario, admitida a trámite el catorce de marzo de dos mil veinticuatro, sin haber sido resuelta hasta la fecha de otorgamiento, acompañando justificante de presentación y de admisión a trámite en el Ayuntamiento de Puerto del Rosario. Que transcurrido el plazo de 3 meses (artículo 343 LSENPC), no se obtiene respuesta por parte de la Administración Pública, instándose por el compareciente la emisión de forma expresa de certificado de silencio administrativo positivo el día 07/11/2024, y que queda anexo a la presente, y que tampoco ha obtenido respuesta. Que en base a lo expuesto, y con fundamento los artículos 24.1 de la LPACAP y al 345.3 de la Ley 4/2017 de 13 de Julio de LSENPC y resolución JUS/2322/2022 de 18 de Julio, se entiende concedida por silencio administrativo positivo la licencia de segregación de la finca referida, reseñándose además que la finca objeto de la presente tiene el carácter de urbana.

Fundamentos Derechos:

1. Del artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en que se determinan las actuaciones sujetas a licencia, entre otros, las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, resultando además del artículo 78 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio, que los registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

2. El artículo 345 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que regula el silencio administrativo positivo, determina en su punto 1, que fuera de los supuestos previstos en el artículo anterior (silencio administrativo negativo), el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado.

3. El artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, del que resulta en su punto 3 que. Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística», resultando del apartado 4, Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen: a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación. b) Las obras de edificación, construcción e implantación de instalaciones de nueva planta. c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos

incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público. 5. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable, y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses, será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios. Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente, como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado, deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.

4. Doctrina dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 3 de julio de 2015, según la cual... «A los efectos expuestos, se ha de entender que la doctrina legal sentada por el Tribunal Supremo y determinante del sentido de la presente Resolución es aplicable a lo previsto en el artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias por lo que el silencio administrativo positivo al que el mismo se refiere no producirá efectos registrales sin una previa declaración administrativa de la que resulte que el silencio tuvo lugar, por no haber dado lugar a la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística. En definitiva, no es que no sean admisibles la [sic] licencias adquiridas por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo admita, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el Registrador pueda acceder a la inscripción de la obra nueva».

En base a los referidos hechos y fundamentos de Derecho se suspende la inscripción por observarse el siguiente defecto subsanable: No se aporta la licencia municipal de segregación necesaria para la inscripción de una finca procedente de otra de mayor cabida, y para el caso de que se pretenda la obtención de la misma por silencio administrativo positivo, se deberá certificar por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario de que, las facultades adquiridas por silencio, no contravienen de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud.

No se toma anotación de suspensión, por no haber sido solicitada.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación que señala el artículo 323.1 de la Ley Hipotecaria.

De conformidad (...)

El registrador. Fdo. Miguel Crespo González.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Miguel Crespo González registrador/a titular de Puerto del Rosario n.º 1 a día doce de marzo del dos mil veinticinco».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña R. M. P. y don E. P. G. interpusieron recurso el día 1 de abril de 2025 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos

I. Que los recurrentes tramitaron expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo interrumpido de parte de la finca 892 de Puerto del Rosario, describiéndose como: urbana: terreno urbano, sin edificar, de forma triangular, con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados (231,00 m²), situado en la calle

(...) municipio de Puerto del Rosario, otorgando a tal fin el 11 de mayo de 2023, Acta de Notoriedad para la reanudación del tracto (Inicio), en escritura pública ante la Ilustre Notaria del Colegio de Canarias Dña. Davinia Peña Duarte, con número 653 de su protocolo (...)

II. Que el 2 de octubre de 2023 se otorgó Escritura de Expediente de Dominio, ante la Ilustre Notaria del Colegio de Canarias Dña. Davinia Peña Duarte, con número 1.390 de su protocolo (...) donde la Notario autorizante hizo constar:

«Que habiéndose practicado todas las pruebas y trámites exigidos legalmente y los que se han considerado por mí, procedentes, el expediente ha finalizado con la declaración de haber quedado justificada la titularidad a efectos de la reanudación del tracto sucesivo, objeto del expediente.»

III. Que presentada dicha escritura (Acta de Notoriedad) ante el Registrador de la propiedad de Puerto del Rosario 1, bajo asiento 964 del diario 99, con fecha 19 de diciembre de 2023 el Registrador suspendió la inscripción solicitada por el defecto subsanable siguiente:

«No se acompaña licencia municipal de segregación, o innecesariedad de la misma, dado que la finca 892 de Puerto del Rosario queda reducida, en cuanto a la cabida de la finca objeto del procedimiento».

Dicha calificación se basó en el artículo 78 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, por el cual los registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento, resultando además del artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en que se determinan las actuaciones sujetas a licencia, entre otros, las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación (...)

IV. Que con fecha 9 de febrero de 2024 (efectos de cómputo 12 de febrero de 2024), los recurrentes solicitaron al Ayuntamiento de Puerto del Rosario (...): «Solicitud de licencia de segregación, o en su defecto de innecesariedad de licencia de segregación, o en su defecto, de certificación de prescripción, de la finca registral número 36.510 (...)

V. Que con fecha 14 de marzo de 2024, se notificó a los comparecientes la admisión a trámite por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario de la solicitud de licencia de segregación de la finca registral número 36.510 (...) En dicha comunicación de admisión a trámite notificada por el Ayuntamiento a los recurrentes se indicó que:

«El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de tres meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales de acuerdo con el 343.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias» y además que «Asimismo se le informe que el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará a la persona interesada a considerar desestimada u otorgada su solicitud de acuerdo con los supuestos recogidos en los artículos 344 y 345 de la antecitada ley respectivamente».

VI. Que con fecha 3 de abril de 2024, los comparecientes comunicaron al Ayuntamiento el pago de las tasas correspondientes (...)

VII. Que con fecha 12 de abril de 2024, los comparecientes aportaron Certificación Registral de la finca matriz de la que se pretende segregar la nueva finca (...)

VIII. Que transcurrido el plazo de tres meses para resolver y notificar la licencia urbanística desde su presentación en el registro municipal (el plazo finalizó el 12 de mayo de 2024), establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo

y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC, no se realizó notificación alguna del Ayuntamiento de Rosario a los recurrentes.

IX. Que con fecha 7 de noviembre de 2024 los recurrentes, entendiéndose que la licencia de segregación solicitada se había otorgado por silencio administrativo positivo, según lo establecido en el artículo 345.3 de la LSNEPC, solicitaron al Ayuntamiento de Puerto del Rosario (...) de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, en adelante LPACAP, que establece que «en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado, el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, como es el caso, al no darse ninguno de los supuestos por los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario»; y con su artículo 24.4 que determina que:

«Los actos administrativos 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 expedido, y su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido. Este certificado se expedirá de oficio por el órgano competente para resolver en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el interesado podrá pedirlo en cualquier momento, computándose el plazo indicado anteriormente desde el día siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver», solicitaron al Ayuntamiento que:

– (...) se emita certificado acreditativo de la concesión de la licencia urbanística de segregación solicitada producida por silencio administrativo [sic] positivo en el plazo máximo de quince días.

– (...) con independencia de lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 345.3 de la LSENPC, se dicte resolución expresa por ese Ayuntamiento de concesión de licencia de segregación, que sólo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado.

De esta solicitud no se obtuvo respuesta alguna por parte del Ayuntamiento.

X. Que el 22 de enero de 2025 los comparecientes otorgaron Escritura Complementaria de Otra ante la Ilustre Notaria del Colegio de Canarias Dña. Davinia Peña Duarte, con número 111 de su protocolo (...), donde hicieron constar los siguientes antecedentes:

I. Que el día dieciséis de junio de dos mil veintidós mediante documento privado de compraventa debidamente liquidado en la Agencia Tributaria Canaria el 15/07/2022 con número de expediente número (...) los otorgantes, compraron a (...) y adquirieron por mitades e iguales partes indivisas, con carácter privativo, la siguiente finca: urbana: Terreno urbano, sin edificar, de forma triangular, con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados (231 m²), situado en la calle (...) municipio de Puerto del Rosario, provincia de Las Palmas (...) Con referencia catastral: 1019314FS1511N0001ZA.

II. Que (...) el día 11/05/2023 los comparecientes, iniciaron un expediente para la reanudación del tracto sucesivo de la finca de su propiedad, anteriormente descrita, la cual formaba parte de la finca registral 892 de Puerto del Rosario, inscrita en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario.

Dicho expediente en virtud de escritura otorgada (...) en Puerto del Rosario, el día 11/05/2023, con el número 653 de mi protocolo, y habiéndose practicado todas las pruebas y trámites exigidos legalmente, quedó concluido con la declaración de haber quedado justificada la titularidad a efectos de la reanudación del tracto sucesivo; y por

tanto obteniendo número de finca registral 36.510 de Puerto del Rosario, con referencia catastral número 1019314FS1511N0001ZA.

III. Que con fecha uno de diciembre de dos mil veintitrés el Registro de la Propiedad expide calificación defectuosa del expediente anteriormente referido, solicitando para su inscripción, la correspondiente licencia municipal de segregación o en su defecto, la declaración de innecesaria de la misma.

IV. En consecuencia, para subsanar el referido defecto, el día doce de febrero de dos mil veinticuatro solicitan al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, la licencia de segregación, o en su defecto la innecesaria de la licencia de segregación, o en su defecto, de certificación de prescripción de la finca registral número 36.510 de Puerto del Rosario, admitida a trámite el catorce de marzo de dos mil veinticuatro, sin haber sido resuelta hasta la fecha de hoy (...)

Que transcurrido el plazo de 3 meses (artículo 343 LSENPC), no se obtiene respuesta por parte de la Administración Pública, instándose por el compareciente la emisión de forma expresa de certificado de silencio administrativo positivo el día 07/11/2024 (...) y que tampoco ha obtenido respuesta.

V. Que en base a lo expuesto, y con fundamento en los artículos 24.1 de la LPACAP y al 345.3 de la Ley 4/2017 de 13 de Julio de LSENPC y Resolución JUS/2322/2022 de 18 de Julio, se entiende concedida por silencio administrativo positivo la licencia de segregación de la finca referida, reseñándose además que la finca objeto de la presente tiene el carácter de urbana.

VI. Y esto expuesto, según concurren en esta escritura.

Y disponiendo en dicha escritura:

Primero: Segregan la finca objeto de la presente conforme a la descripción contenida en el expositivo 11 de la presente matriz (...)

Segundo: Los señores comparecientes, en el concepto en que intervienen, aceptan esta Escritura en todas sus partes.

Todo lo demás queda íntegramente subsistente y sin modificación alguna y en el resto de datos se remiten a la escritura que por la presente se complementa.

XI. Que el 3 de febrero de 2025 se presentaron en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario 1, con número de entrada 527/2025 y bajo el asiento 222 del diario 2025, la escritura de Expediente de Dominio, autorizada el dos de octubre de dos mil veintitrés por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte con el número 1.390 de su protocolo, la escritura complementaria de otra, autorizada el veintidós de enero de dos mil veinticinco por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 111 de protocolo, en unión de diligencias de presentación y pago en la Agencia Tributaria Canaria (...) aportándose posteriormente la escritura de Acta de Notoriedad para la reanudación del tracto (inicio), autorizada el once de mayo de dos mil veintitrés, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 653 de su protocolo.

XII. Con fecha 12 de marzo de 2025, notificada a los comparecientes el 24 de marzo de 2025, el Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario 1 acordó suspender la inscripción solicitada por observarse el siguiente defecto subsanable (...):

«No se aporta la licencia municipal de segregación necesaria para la inscripción de una finca procedente de otra de mayor cabida, y para el caso de que se pretenda la obtención de la misma por silencio administrativo positivo, se deberá certificar por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario de que, las facultades adquiridas por silencio, no contravienen de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud.»

Para lo cual se basa el Registrador en los siguientes fundamentos de derecho:

1. Del artículo 330 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en que se determinan las actuaciones sujetas a licencia, entre otros, las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación, resultando además del artículo 78 del R.D. 1093/1997 de 4 de Julio. que los registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento.

2. El artículo 345 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias que regula el silencio administrativo positivo, determina en su punto 1, que fuera de los supuestos previstos en el artículo anterior (silencio administrativo negativo). El vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado.

3. El artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, del que resulta en su punto 3 que «Todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística» resultando del apartado 4, Con independencia de lo establecido en el apartado anterior, serán expesos, con silencio administrativo negativo. los actos que autoricen: a) Movimientos de tierras, explanaciones, parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación. b) Las obras de edificación. construcción e implantación de instalaciones de nueva planta. c) La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes. d) La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva en terrenos incorporados a procesos de transformación urbanística y, en todo caso, cuando dicha tala se derive de la legislación de protección del dominio público. 5. Cuando la legislación de ordenación territorial y urbanística aplicable sujete la primera ocupación o utilización de las edificaciones a un régimen de comunicación previa o de declaración responsable. y de dichos procedimientos no resulte que la edificación cumple los requisitos necesarios para el destino al uso previsto, la Administración a la que se realice la comunicación deberá adoptar las medidas necesarias para el cese de la ocupación o utilización comunicada. Si no adopta dichas medidas en el plazo de seis meses. será responsable de los perjuicios que puedan ocasionarse a terceros de buena fe por la omisión de tales medidas. La Administración podrá repercutir en el sujeto obligado a la presentación de la comunicación previa o declaración responsable el importe de tales perjuicios. Tanto la práctica de la comunicación previa a la Administración competente. como las medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que aquella pudiera adoptar en relación con el acto comunicado. Deberán hacerse constar en el Registro de la Propiedad, en los términos establecidos por la legislación hipotecaria y por esta ley.

4. Doctrina dictada por la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 3 de julio de 2015, según la cual... «A los efectos expuestos, se ha de entender que la doctrina legal sentada por el Tribunal Supremo y determinante del sentido de la presente Resolución es aplicable a lo previsto en el artículo 166 del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias por lo que el silencio administrativo positivo al que el mismo se refiere no producirá efectos registrales sin una previa declaración administrativa de la que resulte que el silencio tuvo lugar, por no haber dado lugar a la adquisición de facultades contrarias a la ordenación

urbanística. En definitiva, no es que no sean admisibles las licencias adquiridas por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo admita, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el Registrador pueda acceder a la inscripción de la obra nueva.

Fundamentos de Derecho.

1. Sobre el deber de la Administración de resolver expresamente y la ilicitud de que la misma se beneficie de su incumplimiento.

La Constitución Española en su artículo 103.1 establece que la Administración Pública sirve con objetividad los intereses generales y actúa de acuerdo con los principios de eficacia, jerarquía, descentralización, desconcentración y coordinación, con sometimiento pleno a la ley y al Derecho.

Este principio se plasma actualmente en el artículo 21 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que:

«la Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación.»

a) Doctrina del Tribunal Constitucional.

Según el Fundamento Jurídico 4 de la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 14/2006, de 16 de enero (BOE núm. 39, de 15 de febrero de 2006):

«Pues bien, esta situación de falta de respuesta por la Administración –siempre indeseable– nunca puede causar perjuicios innecesarios al ciudadano, sino que, equilibrando los intereses en presencia, normalmente debe hacer valer el interés de quien ha cumplido correctamente con las obligaciones legalmente impuestas... Por todo ello, el silencio administrativo positivo producirá un verdadero acto administrativo eficaz, que la Administración pública sólo podrá revisar de acuerdo con los procedimientos de revisión establecidos en la Ley (...).»

El Fundamento Jurídico II de la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 239/2007, de 10 de diciembre (BOE núm. 310, de 27 de diciembre de 2007) considera que:

«El deber de la Administración de resolver expresamente en plazo las solicitudes de los ciudadanos... entronca con la cláusula del Estado de Derecho, así como con los valores que proclaman los arts. 24.1, 103.1 y 106.1 CE»

Según el Fundamento Jurídico 4.b de la Sentencia del del Tribunal Constitucional n.º 52/2014, de 10 de abril (BOE núm. 111, de 07 de mayo de 2014):

La Ley 30/1992 profundizó en los criterios que había alumbrado la regulación de la Ley de procedimiento administrativo de 17 de julio de 1958, la primera que estableció una normativa uniforme y garantista del silencio administrativo: «El silencio administrativo, positivo o negativo, no debe ser un instituto jurídico normal, sino 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»; «el objetivo de la Ley no es dar carácter positivo a la inactividad de la Administración cuando los particulares se dirijan a ella. El carácter positivo de la inactividad de la Administración es la garantía que se establece cuando no se cumple el verdadero objetivo de la Ley, que es que los ciudadanos obtengan respuesta expresa de la Administración y, sobre todo, que la obtengan en el plazo establecido» (exposición de motivos, epígrafe IX.)

Debe aclararse que el artículo 42.1 de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común establecía que:

«la Administración está obligada a dictar resolución expresa en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como la desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.»

Esta misma obligación es recogida de forma prácticamente idéntica por la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que en su artículo 21.1 establece:

«La Administración está obligada a dictar resolución expresa y a notificarla en todos los procedimientos cualquiera que sea su forma de iniciación. En los casos de prescripción, renuncia del derecho, caducidad del procedimiento o desistimiento de la solicitud, así como de desaparición sobrevenida del objeto del procedimiento, la resolución consistirá en la declaración de la circunstancia que concurra en cada caso, con indicación de los hechos producidos y las normas aplicables.»

b) Doctrina del Tribunal Supremo.

El Fundamento Jurídico noveno de la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 5078/1997 (procedimiento de Apelación) de 16 de julio de 1997, deja meridianamente su posición sobre el silencio administrativo:

«Pues bien; el silencio administrativo, tanto negativo como positivo, está establecido en beneficio del administrado, y, en consecuencia, es a él a quien corresponde utilizarlo para su conveniencia o desconocerlo cuando le perjudique. No le es lícito a la Administración beneficiarse del incumplimiento de su deber de resolver expresamente, porque hay, en efecto, un principio general del Derecho (expresado con distintas formulaciones en el artículo 115-2 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y en el artículo 1288 del Código Civil), según el cual ningún infractor puede alegar en su propio beneficio su incumplimiento de las normas, principio a través del cual se pretende introducir en el campo jurídico un valor ético. Y la diferencia de naturaleza entre el silencio negativo (que es una pura ficción en beneficio del administrado), y el silencio positivo (que provoca un auténtico acto administrativo) no les hace distintos a este respecto, ya que, en ambos casos, el silencio se ha producido por una conducta ilegítima de la Administración, que no puede redundar en su beneficio. (...) si a la vista de tal inseguridad, repetimos, el actor prefirió desconocer los efectos del silencio positivo y aguardar a que la Administración cumpliera con su deber de resolver expresamente, no le es lícito a ésta, que ha callado durante un año y medio, esgrimir después frente al administrado un instituto que, como el del silencio positivo administrativo (positivo o negativo) no ha sido ideado por el ordenamiento jurídico para que la Administración infractora saque de él ventajas directas o indirectas.»

Y el Fundamento Jurídico Quinto de la Sentencia 2673/2021 de 17 de junio de 2021 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, en el procedimiento de Recurso de Casación Contencioso-Administrativo, no deja dudas sobre los efectos el silencio administrativo positivo:

«Y esta tesis, que el Ayuntamiento recurrido comparte, no puede ser asumida por la Sala porque no se ajusta a la consolidada doctrina de esta Sala, así como del Tribunal Constitucional, sobre el silencio administrativo que, en la medida en que supone el incumplimiento de la obligación legal de resolver que incumbe a la Administración (art. 42 de la Ley 30/1992, aquí aplicable, actual art. 21 de la Ley 39/2015), no puede

perjudicar al administrado ni beneficiar a la Administración, no pudiéndose calificar de razonable una interpretación que prime esa inactividad y coloque a la Administración en mejor situación que si hubiera cumplido su obligación de resolver y efectuar una notificación con todos los requisitos legales.

Esta doctrina que sucintamente hemos reflejado es una constante en la interpretación sobre el silencio administrativo, tanto por el Tribunal Constitucional (SSTC 6/1986, 14/2006, 52/2014, entre otras muchas) como por el Tribunal Supremo (por todas, STS de 21 de marzo de 2006, rec. 125/2002, o de 5 de febrero de 2020, rec. 6287/2018, esta última, dictada por esta misma Sección y citada por los recurrentes).

Quizás no esté de más recordar la propia Exposición de Motivos de la Ley 30/1992, en la medida en que hace hincapié en la configuración del silencio administrativo, positivo o negativo, como garantía de los derechos de los particulares en su relación con la Administración. Dice así esta Exposición de Motivos, apartado IX, en clarificadores términos:

«El silencio administrativo, positivo o negativo, no debe ser un instituto jurídico normal, sino 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»; «El objetivo de la Ley no es dar carácter positivo a la inactividad de la Administración cuando los particulares se dirijan a ella. El carácter positivo de la inactividad de la Administración es la garantía que se establece cuando no se cumple el verdadero objetivo de la Ley, que es que los ciudadanos obtengan respuesta expresa de la Administración y, sobre todo, que la obtengan en el plazo establecido».

Y a esta doctrina jurisprudencial uniforme sobre la configuración del silencio administrativo, positivo o negativo, como garantía de los particulares frente a la Administración que impide que pueda invocarse en su perjuicio, responde la STS de 16 de julio de 1997, rec. 13929/1991, invocada por los recurrentes en la instancia –y en esta casación–, cuyos postulados debemos reiterar.

B) Aunque su contenido es conocido por las partes, dado que se cuestiona, tanto en la sentencia recurrida como en el escrito de oposición, su aplicabilidad al presente caso, resulta necesario que reproduzcamos aquí sus razonamientos sustanciales. También allí, como en el caso de autos, se trataba de una declaración de caducidad de una licencia de obras producida a pesar de que el interesado nunca recibió respuesta a su solicitud de alineaciones y rasantes, condición necesaria, según la propia licencia, para el inicio de las obras.

En esta sentencia se concluye, en consonancia con la doctrina a la que venimos haciendo mención, que la Administración, que con su silencio ha producido el acto positivo presunto, no puede esgrimir su inactividad en perjuicio del administrado. Se argumenta para ello lo siguiente:

«Pues bien; el silencio administrativo, tanto negativo como positivo, está establecido en beneficio del administrado y, en consecuencia, es a él a quien corresponde utilizarlo para su conveniencia o desconocerlo cuando le perjudique. No le es lícito a la Administración beneficiarse del incumplimiento de su deber de resolver expresamente, porque hay, en efecto, un principio general del Derecho (expresado con distintas formulaciones en el artículo 115-2 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y en el artículo 1288 del Código Civil), según el cual ningún infractor puede alegar en su propio beneficio su incumplimiento de las normas, principio a través del cual se pretende introducir en el campo jurídico un valor ético. Y la diferencia de naturaleza entre el silencio negativo (que es una pura ficción en beneficio del administrado), y el silencio positivo (que provoca un auténtico acto administrativo) no les hace distintos a este respecto, ya que, en ambos casos, el silencio se ha producido por una conducta ilegítima de la Administración, que no puede redundar en su beneficio.

En el presente caso, el actor pudo dar por otorgadas presuntamente las alineaciones y rasantes, pero si, a la vista de la gran inseguridad jurídica que produce el silencio positivo (ya que, según el artículo 178-3 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 9 de Abril de 1976, no pueden entenderse adquiridas por silencio facultades contrarias a la normativa urbanística, lo que echa sobre las espaldas del administrado el inmenso riesgo -podríamos decir gráficamente- de edificar en el aire), si a la vista de tal inseguridad, repetimos, el actor prefirió desconocer los efectos del silencio positivo y aguardar a que la Administración cumpliera con su deber de resolver expresamente, no le es lícito a ésta, que ha callado durante un año y medio, esgrimir después frente al administrado un instituto que, como el del silencio positivo administrativo (positivo o negativo) no ha sido ideado por el ordenamiento jurídico para que la Administración infractora saque de él ventajas directas o indirectas.»

C) (...) Sin embargo, esta objeción no puede ser compartida porque, además de transformar en obligación el derecho de los ciudadanos a estar informados del estado de los procedimientos que les atañen (art. 35.a/ de la Ley 30/1992, actualmente, art. 53.a/ de la Ley 39/2015), supone una interpretación del silencio administrativo, en este caso positivo, en perjuicio del ciudadano, interpretación que no casa con la doctrina que venimos explicando. Como gráficamente recuerda la STC 14/2006, FJ 2, «es absolutamente inaceptable que una Administración pública, que debe actuar «con sometimiento pleno a la ley y al Derecho», desatienda, primero, el cumplimiento de sus obligaciones para con los ciudadanos y, sin embargo, manifieste luego un extremado celo en la exigencia de las de éstos, pues ninguna pretendida eficacia administrativa puede justificar el desconocimiento de unos de los valores superiores de nuestro Ordenamiento jurídico: el valor justicia (art. 1.1 CE)».

c) Doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Según el Fundamento Jurídico 2 de la Resolución de 14 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado:

Según 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. Esta solución se entendió 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 tal derecho, y practicar el asiento correspondiente, si no consta que la segregación formalizada contradice de forma manifiesta el planeamiento.

Según el Fundamento Jurídico 3 de dicha Resolución:

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, al prever que 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 13 de la Ley 6/1997, de 8 de julio, de las Illes Balears), 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 (apartado 2). Todo ello sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 80 de las normas complementarias. 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).

Finalmente, según su Fundamento Jurídico 5:

Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, a saber: en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística -salvo, en cuanto a esto último, que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior (...)

En el Fundamento de Derecho 5 de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de octubre de 2014, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Torrelaguna, por la que se suspende inscripción de una segregación formalizada en escritura pública se indica que:

Esa analogía en la admisión de la vía de la prescripción acreditada para inscribir no sólo edificaciones, sino también divisiones o segregaciones antiguas, ha de aplicarse también en cuanto a las cautelas y actuaciones que de oficio ha de tomar el registrador, con carácter previo y posterior a la práctica del asiento, a saber: en primer lugar, comprobar la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la división o segregación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general, ni tenga una clasificación tal que legalmente determine la no aplicación de limitación de plazo alguna para el ejercicio de las potestades de protección de la legalidad urbanística -salvo, en cuanto a esto último, que la norma que disponga tal imprescriptibilidad hubiera entrado en vigor cuando ya se hubiera consumado la prescripción conforme a la normativa anterior-; y, en segundo lugar, notificar la práctica del asiento registral a la Administración dejando constancia registral de ello (...) A la comunicación, de la que se dejará constancia por nota al margen de las inscripciones correspondientes, se acompañará certificación de las operaciones realizadas y de la autorización administrativa que se incorpore o acompañe al título inscrito».

En las Resoluciones de 7 de septiembre de 2002 y de 10 de septiembre de 2002 de la Dirección General de los Registros y del Notariado sobre los recursos gubernativos interpuestos por Deval Internacional, Sociedad Anónima y por don J. B. A. V. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario número 1 a inscribir una escritura de segregación y compraventa (BOE números 244, de 11 de octubre de 2002 y 244, de 11 de octubre de 2002), la Dirección General establece que:

La única cuestión debatida es la de si puede entenderse suficientemente acreditada, a efectos registrales, la obtención por silencio positivo de licencia de parcelación, cuando a la escritura correspondiente se aporta ejemplar de la solicitud de la licencia presentada

en el Ayuntamiento correspondiente, el 18 de julio de 2001 y notificación de la resolución desestimatoria del Ayuntamiento adoptada el 22 de octubre de 2001, con fecha de salida de 25 de octubre de 2001 (Resolución de 7 de septiembre) y si puede entenderse suficientemente acreditada, a efectos registrales, la obtención por silencio positivo de licencia de parcelación, cuando la escritura correspondiente se aporta ejemplar de la solicitud de la licencia presentada en el Ayuntamiento correspondiente, el 18 de julio de 2001 y notificación de la resolución desestimatoria del Ayuntamiento adoptada el 22 de octubre de 2001, con fecha de salida de 25 de octubre de 2001.

En ambos casos, la Dirección General acordó estimar el recurso y revocar la nota contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario 1, al tener en cuenta:

1) Que la normativa aplicable al caso concreto, y sobre esto no hay cuestión planteada, confirma la aplicación del silencio positivo a las solicitudes de licencia de parcelación, transcurridos tres meses desde la formulación de la petición sin que haya recaído resolución expresa; 2) El carácter categórico del número 5 del artículo 43 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común, al hacer plenamente eficaces los actos de la administración producidos por silencio administrativo; 3) Que la constancia en el duplicado de la solicitud aportada, del sello de entrada en el Ayuntamiento correspondiente, con la fecha en que ello se produjo, acredita fehacientemente la fecha a partir de la cual empieza el cómputo del plazo para resolver (cfr. artículos 35-c), 38-3 y 46 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 4) Que la notificación de la resolución desestimatoria del Ayuntamiento correspondiente tiene inequívoco carácter de documento público y, por tanto, acredita «erga omnes» el contenido y fecha del acto administrativo notificado (cfr. artículos 46 y 58 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 5) Que la existencia de esta resolución administrativa desestimatoria al estar dictada fuera de plazo, confirma de manera incuestionable la estimación por silencio positivo de la solicitud, estimación que ya impedirá la posterior resolución denegatoria (cfr. artículo 43-4 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 6) Que el certificado del acto administrativo presunto no es el medio exclusivo sino uno más de los que pueden utilizarse para la acreditación de aquel (cfr. artículo 43-5 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común); 7) Que si hubiera habido suspensión del plazo para resolver (cfr. artículo 42-5 y 6 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y Procedimiento Administrativo Común), ésta hubiera debido reflejarse en la resolución expresa denegatoria, pues, actúa como presupuesto de validez de la misma; no puede confirmarse el defecto impugnado, cualesquiera que sean las razones del retraso en resolver expresamente.

2. Sobre la analogía con lo establecido para las segregaciones en suelo no urbanizable en el artículo 79 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.

Para el caso de segregaciones en suelo no urbanizable, el artículo 79 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, en el que se exigen más requisitos para las segregaciones que en el suelo urbano, establece un adecuado procedimiento para acreditar la legalidad urbanísticas de la parcelación pretendida. Así, cuando:

1. Los Registradores de la Propiedad, cuando, a pesar de haberse autorizado la escritura pública, tuviesen la duda fundada a que se refiere el número anterior y no se

aportase la licencia correspondiente, remitirán copia del título o títulos presentados al Ayuntamiento que corresponda, 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 este artículo. La remisión de la documentación referida se hará constar al margen del asiento de presentación, el cual quedará prorrogado hasta un límite de ciento ochenta días a contar de la fecha de la remisión.

2. 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.

3. 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. Dicha nota producirá los efectos previstos en el artículo 73.

4. Transcurridos cuatro meses desde la fecha de la nota puesta al margen del asiento de presentación, prevista en el apartado 1 de este artículo, si no se presentare el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado siguiente con efectos de prohibición de disponer, el Registrador de la Propiedad practicará la inscripción de las operaciones solicitadas.

5. 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.o de la Ley Hipotecaria.

Por analogía con lo anterior, y para el caso de segregaciones en suelo urbano con menos requisitos exigibles que en caso de suelo no urbanizable, el Registrador de la Propiedad, en base al principio de eficacia de la Administración, consagrado en el artículo 103 de la Constitución Española, y para garantizar la tutela judicial efectiva de los recurrentes, podría recurrir a sistema análogo de consulta al Ayuntamiento de Puerto del Rosario al establecido en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, para asegurar, en caso de duda, que la licencia urbanística pretendida no contraviene la legalidad urbanística, en vez de depositar dicha carga en los recurrentes, a los que no les queda más alternativa que dirigirse de nuevo a un Ayuntamiento, solicitando un certificado de no contravenir la legalidad urbanística, administración que tiene como práctica habitual no contestar a las solicitudes de los recurrentes, o al menos, no hacerlo incluso transcurriendo un plazo muy superior al legalmente exigido, con el consiguiente perjuicio para los administrados.

3. Sobre el silencio administrativo positivo en las solicitudes de licencias urbanísticas de segregación en Canarias.

La Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, en adelante LSENPC, en su artículo 343.1 establece que el plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de tres meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales.

El artículo 344.1 de la LSENPC establece los casos, tasados, de las licencias urbanísticas sometidas a silencio administrativo negativo:

a) Cuando una norma con rango de ley o disposición de derecho de la Unión Europea o de derecho Internacional aplicable en España establezca expresamente el silencio negativo o exija el otorgamiento de resolución expresa en todo caso.

b) En los supuestos de silencio negativo que se contemplen, con carácter de normativa básica, en la legislación estatal sobre suelo que resulte aplicable, y en concreto:

- i. Movimiento de tierras y explanaciones.
- ii. Las obras de edificación.
- iii. Las obras de construcción e implantación de instalaciones de nueva planta en suelo rústico, salvo que esté categorizado como asentamiento rural y reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1 a) de esta ley.
- iv. La ubicación de casas prefabricadas e instalaciones similares, ya sean provisionales o permanentes, en suelo rústico, salvo que esté categorizado como asentamiento rural y reúna los servicios a que se refiere el artículo 46.1.a) de esta ley.
- v. La tala de masas arbóreas o de vegetación arbustiva que se derive de la legislación de protección del dominio público.

c) En las solicitudes de licencias de obras y usos.

Y el artículo 345.1 de la LSENPC establece que, fuera de los supuestos previstos en el artículo 344:

«el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legitima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado».

El apartado 2 del artículo 345 establece que a los efectos de determinar la concurrencia o no de contravención a la legalidad urbanística el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando:

- a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia;
- b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerarán como conocidos:
 - i) La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado.
 - ii) Los informes obrantes en el expediente al tiempo de la evacuación del trámite de vista previsto en el artículo 342, apartado 5, siempre que dicho trámite hubiera tenido lugar con anterioridad al vencimiento del plazo para resolver.

Y el apartado 3 del artículo 345:

Las licencias obtenidas por silencio positivo surtirán efecto a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver. La Administración no queda exonerada de dictar resolución expresa, la cual solo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado, quedando a salvo, en todo caso, el ejercicio de las potestades revisoras y suspensivas, en su caso, sobre el acto presunto o expreso extemporáneo. La resolución expresa, aun confirmatoria, podrá establecer plazos para el inicio y conclusión de la actuación habilitada distintos de los solicitados por el interesado.

4. Sobre la consideración de que la licencia urbanística de segregación ha de considerarse otorgada por silencio administrativo positivo.

En el pronunciamiento del Ayuntamiento de Puerto del Rosario que, en la admisión a trámite de la licencia de segregación solicitada, de 12 de febrero de 2024 y número de registro de salida 2024/00001964D, ya se informa a los recurrentes que:

- i. El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de tres meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros

municipales de acuerdo con el 343.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias.

ii. Asimismo, se le informe que el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará a la persona interesada a considerar desestimada u otorgada su solicitud de acuerdo con los supuestos recogidos en los artículos 344 y 345 de la antecitada ley respectivamente.

Y en este caso particular:

i. La licencia de segregación pretendida por silencio administrativo positivo, de acuerdo con el artículo 345.1 de la LSENPC, no se encuentra incluida en ninguno de los supuestos previstos en su artículo 344.

ii. Ha transcurrido, sobradamente, el plazo de tres meses legalmente establecido en artículo 345.1 de la LSENPC, desde la solicitud realizada en el registro municipal el 12 de febrero de 2024, sin que el Ayuntamiento de Puerto del Rosario haya resuelto y notificado la licencia urbanística.

iii. Tampoco el Ayuntamiento de Puerto del Rosario ha respondido a la solicitud de los recurrentes de 7 de noviembre de 2024 solicitando un Certificado acreditativo de la concesión de la licencia urbanística de segregación solicitada producida por silencio administrativo positivo en el plazo máximo de quince días establecido en el artículo 24.4 de la LPACAP, así como de acuerdo con lo establecido en el artículo 345.3 de la LSENPC, se dictara resolución expresa por ese Ayuntamiento de concesión de licencia de segregación, que sólo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado.

iv. Es más, a la fecha de presentación de este recurso, no se ha recibido notificación alguna por parte del Ayuntamiento.

v. Y finalmente, que la licencia de segregación pretendida no contraviene de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, operando en consecuencia el silencio administrativo positivo por las razones siguientes:

a) En la licencia pretendida, no es exigible título sectorial alguno (artículo 345.2.a) ya que, de acuerdo con el Plan General de Ordenación Urbana de Puerto del Rosario, la parcela sobre la que se pretende la segregación está clasificada como Suelo Urbano Consolidado por la Urbanización (SUCU), Normal Zona A, Edificación en Manzana cerrada I, Tipo A3, que exige únicamente los dos requisitos siguientes para la segregación, y que cumple sobradamente la parcela a segregar:

– Parcela mínima de 100 m²: la parcela a segregar tiene 232 m² de superficie, y la finca matriz de la que se segrega, número registral 892, quedaría reducida tras la segregación pretendida a una superficie de 7.200 m².

– Frente mínimo de 8 metros: la parcela a segregar tiene un frente a la calle (...) de 18,33 metros.

Los extremos anteriores están debidamente acreditados en, lo siguientes documentos, aportados al Ayuntamiento por los recurrentes y manifestados en la Escritura Complementaria a Otra (de segregación) de la parcela que se pretende inscribir y que por tanto el Ayuntamiento y el Registro de la Propiedad 1 conocen:

– Certificación de Cédula Urbanística emitida por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario con fecha 23 de julio de 2021 y número de registro 2021017141 (...) que indica que:

Según el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario de adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado mediante acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias, de fechas 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016, constando la publicación de los mismos en el BOC n.º 4 de fecha 05 de enero de 2017, habiéndose publicado la normativa en el Boletín oficial de la Provincia, BOP, n.º 12 de fecha 27 de enero de 2017,

con entrada en vigor el 20.02.17, los terrenos quedan clasificados y categorizados como: suelo urbano consolidado por la urbanización (SUCU), norma zonal A.

Edificación en Manzana Cerrada I, Tipo A3:

- Uso Principal: Vivienda Colectiva en Manzana Cerrada.
- Uso Asociado: En promociones que se desarrollen en parcelas de más de 250 m², al interior de la parcela, aparcamiento, con un mínimo de 1 plaza/viv-100 m²c.
- Usos Complementarios: industria en categoría 1.^a, terciario-oficinas, usos comunitarios, terciario comercial y ocio, agrícola.
- Usos alternativos: residencia comunitaria y vivienda unifamiliar, agrícola, terciario-oficinas y terciario comercial, y usos de equipamientos e infraestructuras comunitarias, estos tres últimos en manzanas completas o tramos de manzana que den a dos calles.
- Usos Prohibidos: los industriales salvo categoría 1.^a, los ganaderos y todos aquellos incompatibles con el uso residencial.

Condiciones y limitaciones.

1. Parcela mínima edificable.

Por ser la más extendida se determina una superficie de la parcela mínima a los efectos de la edificación de nueva planta y parcelación igual o superior a cien metros cuadrados (100 m²), sin perjuicio de la posibilidad de edificar en parcelas inferiores a las establecidas si estas se consideran residuales, entendiéndose por tales aquellas que hayan quedado entre dos parcelas ya edificadas, o aquellas segregadas con anterioridad al Texto Refundido del Plan General de 1996. No se establece parcela mínima para obras de ampliación de edificaciones preexistentes en situación legal.

2. Frente mínimo.

Se establece un frente mínimo de ocho metros (8 m) e idéntico círculo inscribible (salvo parcelas residuales).

b) Certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela urbana situada en la Calle (...) del municipio de Puerto del Rosario, con referencia catastral 1019314FS1511N0001ZA (...)

c) Proyecto de Segregación de Parcela Urbana, elaborado por A. M. P., Ingeniero Técnico en Topografía, Colegiado n.º (...) de enero de 2014 (...) donde se concluye que:

Teniendo en cuenta la documentación aportada, los datos técnicos obtenidos y considerando las indicaciones, se determina que la finca matriz tiene una superficie registral de setenta y cuatro áreas treinta y uno centiáreas ocho mil quinientos centímetros cuadrados 7.431,85 m²

Los resultados de esta segregación son:

Finca segregada.

Superficie medida: 321 m².

Linderos:

Norte, con terrenos hoy propiedad de D. E. P. G. y doña R. M. P.

Sur, con terrenos de D. P. P. R., hoy edificación de doña R. P. P. N. situada en la calle (...)

Este, con terrenos hoy propiedad de D. E. P. G. y doña R. M. P.

Oeste, con calle (...)

Resto de finca matriz.

Superficie: 7.200,85 m²

Dada la imposibilidad de precisar los linderos actuales del resto de la finca matriz la descripción se mantiene tal y como actualmente se describe la finca n.º 892 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Puerto del Rosario.

Linderos:

Norte, Barranco (...) y pared de la expresada finca cercada de don L. V. R.

Sur, la pared vieja, de la que existen claros vestigios y que separa el terreno que se deslinda del resto de la propiedad de doña F. V. M., el ya citado (...), conocida también por finca (...) que actualmente la atraviesa un camino vecinal (...)

Este, riberas del mar y finca cercada de paredes que fue de don L. P. A., hoy de don L. V. R. y posteriormente don R. D. C., denominada finca (...)

Oeste, Barranco (...) que viene a dar al denominado (...)

Las coordenadas en proyección UTM de la finca segregada son: (...)

d) No se ha comunicado a los recurrentes interesados, ni se tiene conocimiento por estos trámite o informe alguno emitido por el Ayuntamiento conforme lo previsto en el artículo 342, apartado 5, ni con anterioridad ni con posterioridad al vencimiento del plazo para resolver, ni siquiera al día de la interposición de este recurso.

5. Sobre los recursos contra las calificaciones de los Registradores de la Propiedad.

De acuerdo con el artículo 324 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, en adelante DLH, las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en sus artículos siguientes 325 del DLH y siguientes.

Según el artículo 325 del DLH están legitimados para interponer recurso, entre otros, la persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, en este caso los recurrentes.

Según el artículo 326, el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador y el plazo para la interposición será de un mes y se computará desde la fecha de la notificación de la calificación (en este caso 24 de marzo de 2025).

Según el artículo 327, el recurso podrá presentarse en los registros y oficinas previstos en el artículo 38.4 de la derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, o en cualquier Registro de la Propiedad para que sea inmediatamente remitido al Registrador cuya calificación o negativa a practicar la inscripción se recurre, previsión legal que debe entenderse sustituida por el artículo 16 de la vigente Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

En base a lo anteriormente expuesto,

Solicitamos:

Primero. Que se tenga por presentado en tiempo y forma este recurso gubernativo, ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del Ministerio de Presidencia, Justicia y Relaciones con las Cortes, contra la calificación realizada por el Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario 1 (Fuerteventura–Las Palmas) el 12 de marzo de 2025, notificada a los recurrentes el 24 de marzo de 2025, de la escritura autorizada el dos de octubre de dos mil veintitrés, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 1.390 de su protocolo y la escritura complementaria de otra, autorizada el veintidós de enero de dos mil veinticinco por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 111 de protocolo, presentadas bajo el asiento 222 del diario 2025, en unión de diligencias de presentación y pago en la Agencia Tributaria Canaria (aportándose posteriormente el acta de inicio autorizada el once de mayo de dos mil veintitrés por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte con el número 653 de su protocolo), por la que

suspende su inscripción por el defecto de «que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

Segundo. Que se considere que la licencia de segregación de la parcela urbana pretendida n.º 36.510, con referencia catastral 1019314FS1511N0001ZA y número de CRU 35017000809195 en el Registro de la Propiedad de Puerto del Rosario 1, ha sido otorgada por silencio administrativo positivo, al superarse el plazo legalmente establecido para la contestación del Ayuntamiento de Puerto del Rosario y no contravenir la misma la legalidad urbanística establecida en el Plan General de Ordenación de Puerto del Rosario, de adaptación al Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio y de Espacios Naturales de Canarias y a las Directrices de Ordenación General y las Directrices de Ordenación del Turismo de Canarias, aprobado mediante acuerdos de la Comisión de Ordenación del Territorio de Canarias de fechas 20 de mayo de 2015 y 6 de octubre de 2016, publicados en el Boletín Oficial de Canarias (BOC) n.º 4 de fecha 5 de enero de 2017; así como en su normativa, publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de las Palmas (BOP) n.º 12 el 27 de enero de 2017, con entrada en vigor el 20 de febrero de 2017.

Tercero. Que se revoque la nota calificación de el Registrador de la Propiedad de Puerto del Rosario 1 (Fuerteventura, las Palmas), de 12 de marzo de 2025, por la que se suspende la inscripción de la segregación formalizada en a [sic] escritura autorizada el dos de octubre de dos mil veintitrés, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 1.390 de su protocolo, y en la escritura complementaria de otra, autorizada el veintidós de enero de dos mil veinticinco por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 111 de protocolo, presentadas ambas bajo el asiento 222 del diario 2025, en unión de diligencias de presentación y pago en la Agencia Tributaria Canaria (aportándose posteriormente el acta de inicio autorizada el once de mayo de dos mil veintitrés, por la Notario de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte con el número 653 de su protocolo), y se proceda a la inscripción registral de la finca segregada».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 22 de abril de 2025, ratificándola en todos sus extremos, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 33, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 11.3 y.4 y 26 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 21 y 24 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 330 y 345 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias; 47 y 99 del Reglamento Hipotecario; 78 y siguientes 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; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de septiembre de 2009, 31 de mayo de 2011, 19 de mayo de 2012 y 3 de julio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 9 de junio de 2022 y 12 de enero, 31 de marzo y 23 de mayo de 2023.

1. Se plantea en el presente recurso la inscripción de un expediente para la reanudación de tracto sucesivo interrumpido de parte de una finca en el Registro de la Propiedad, en el que concurren las siguientes circunstancias relevantes:

– la finca 892 de Puerto del Rosario de la que procede la finca objeto del expediente, tiene una superficie, según el Registro, de 7.431,85 metros cuadrados.

– se inicia la tramitación de expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo de parte de la finca 892 de Puerto del Rosario, describiéndose la finca como: «Urbana: Terreno urbano, sin edificar, de forma triangular, con una superficie de doscientos treinta y un metros cuadrados (231,00 m²), situado en la calle (...) municipio de Puerto del Rosario», otorgando a tal fin el, día 11 de mayo de 2023, acta de notoriedad para la reanudación del tracto (inicio) ante la notaria de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 653 de protocolo.

– el día 2 de octubre de 2023, se otorgó acta de finalización del expediente ante la misma notaria con el número 1.390 de protocolo, de la que resulta que el expediente ha finalizado con la declaración de haber quedado justificada la titularidad a efectos de la reanudación del tracto sucesivo, objeto del expediente.

– con fecha 9 de febrero de 2024, los recurrentes solicitaron al Ayuntamiento de Puerto del Rosario: «Solicitud de licencia de segregación, o en su defecto de innecesaridad de licencia de segregación, o en su defecto, de certificación de prescripción, de la finca registral número 36.510».

– con fecha 14 de marzo de 2024, se notificó a los interesados la admisión a trámite por el Ayuntamiento de Puerto del Rosario de la solicitud de licencia de segregación de la finca registral número 36.510. En dicha comunicación de admisión a trámite notificada por el Ayuntamiento a los recurrentes se indicó que: «El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de tres meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales de acuerdo con el 343.1 de la ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias» y, además, que «asimismo se le informa que el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa facultará a la persona interesada a considerar desestimada u otorgada su solicitud de acuerdo con los supuestos recogidos en los artículos 344 y 345 de la antecitada ley respectivamente».

– con fecha 3 de abril de 2024, los interesados comunicaron al Ayuntamiento el pago de las tasas correspondientes.

– con fecha 12 de abril de 2024, los interesados aportaron al Ayuntamiento certificación registral de la finca matriz de la que se pretende segregar la nueva finca.

– transcurrido el plazo de tres meses para resolver y notificar la licencia urbanística desde su presentación en el registro municipal (el plazo finalizó el día 12 de mayo de 2024), establecido en el artículo 343 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, no consta acreditada notificación alguna por parte del Ayuntamiento de Puerto del Rosario a los recurrentes.

– con fecha 7 de noviembre de 2024, los recurrentes, entendiéndose que la licencia de segregación solicitada se había otorgado por silencio administrativo positivo, según lo establecido en el artículo 345.3 de la Ley del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, solicitaron al Ayuntamiento de Puerto del Rosario, de acuerdo con el artículo 24.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, que establece que «en los procedimientos iniciados a solicitud del interesado (...) el vencimiento del plazo máximo sin haberse notificado resolución expresa, legitima al interesado o interesados para entenderla estimada por silencio administrativo, como es el caso, al no darse ninguno de los supuestos por los que una norma con rango de ley o una norma de Derecho de la Unión Europea o de Derecho internacional aplicable en España establezcan lo contrario», y con su artículo 24.4 que determina que: «los actos administrativos 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 expedido, y su existencia puede ser acreditada por cualquier medio de prueba admitido en Derecho, incluido el certificado acreditativo del silencio producido. Este certificado se expedirá de oficio por el órgano competente para resolver en el plazo de quince días desde que expire el plazo máximo para resolver el procedimiento. Sin perjuicio de lo anterior, el interesado podrá pedirlo en cualquier momento, computándose el plazo indicado anteriormente desde el día siguiente a aquél en que la petición tuviese entrada en el registro electrónico de la Administración u Organismo competente para resolver», solicitaron al Ayuntamiento que:

«(...) se emita certificado acreditativo de la concesión de la licencia urbanística de segregación solicitada producida por silencio administrativo positivo en el plazo máximo de quince días (...) con independencia de lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el artículo 345.3 de la LSENPC, se dictará resolución expresa por ese Ayuntamiento de concesión de licencia de segregación, que sólo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado».

De esta solicitud no consta acreditado en el presente expediente respuesta alguna por parte del Ayuntamiento.

– el día 22 de enero de 2025, los recurrentes otorgaron escritura complementaria de otra ante la notaria de Puerto del Rosario, doña Davinia Peña Duarte, con el número 111 de protocolo, donde hicieron constar los antecedentes y entendiéndose concedida por silencio administrativo positivo la licencia de segregación de la finca referida, reseñándose, además, que la finca objeto de la misma tiene el carácter de urbana.

El registrador, en su nota de calificación negativa, considera necesaria la correspondiente licencia de segregación, sin que sea admisible el alegado silencio positivo. Sin embargo, los recurrentes sostienen la posibilidad de entender concedida la licencia de segregación por silencio positivo, estimándola acreditada a efectos registrales, basándose en diversos argumentos que exponen con detalle en el escrito de recurso transcrito en los antecedentes de esta Resolución.

2. Desde un punto de vista sustantivo, el artículo 330, apartado primero, de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, establece que: «Están sujetas a previa licencia urbanística municipal las actuaciones que seguidamente se relacionan: a) Las parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación».

Asimismo, el artículo 345 del mismo cuerpo legal dispone que: «1. Fuera de los supuestos previstos en el artículo anterior, el vencimiento del plazo establecido sin haberse notificado resolución expresa legítima al interesado para entender otorgada, por silencio administrativo, la licencia solicitada, siempre y cuando lo solicitado no contravenga de manera manifiesta la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado. 2. A los efectos de determinar la concurrencia o no de contravención a la legalidad urbanística, el interesado no podrá considerar operado el silencio positivo cuando: a) Careciera de alguno de los títulos sectoriales exigidos por la legislación como previos al otorgamiento de la licencia. b) Hubiera tenido conocimiento fehaciente, antes del vencimiento del plazo para resolver y notificar la solicitud de licencia, de cualquier informe oficial municipal desfavorable a la solicitud. A tales efectos, se considerarán como conocidos: i) La cédula urbanística que hubiere sido expedida y notificada al interesado. ii) Los informes obrantes en el expediente al tiempo de la evacuación del trámite de vista previsto en el artículo 342, apartado 5, siempre que dicho trámite hubiera tenido lugar con anterioridad al vencimiento del plazo para resolver. 3. Las licencias obtenidas por silencio positivo surtirán efecto a partir del día siguiente al del vencimiento del plazo para resolver. La Administración no queda exonerada de dictar resolución expresa, la cual solo podrá ser confirmatoria del silencio positivo operado, quedando a salvo, en todo caso, el ejercicio de las potestades revisoras y suspensivas, en su caso, sobre el acto presunto o expreso extemporáneo. La resolución expresa, aun

confirmatoria, podrá establecer plazos para el inicio y conclusión de la actuación habilitada distintos de los solicitados por el interesado».

Finalmente, el artículo 343 de la ley canaria establece que: «1. El plazo para resolver y notificar la solicitud de licencias urbanísticas es de tres meses contados desde la presentación de la solicitud en cualquiera de los registros municipales».

De acuerdo con lo expuesto, el legislador canario admite entender estimada por silencio administrativo la licencia de segregación, siempre y cuando la misma no vulnere la legalidad urbanística vigente al tiempo de la solicitud o al tiempo del vencimiento del plazo, según cuál sea más favorable al interesado.

Como expone la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 2011, la imposibilidad de adquisición por silencio de facultades «contra legem» se introdujo en el ordenamiento jurídico urbanístico con motivo de la Ley 19/1975, de 2 de mayo, de reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; ley en cuya Exposición de motivos se señala como fundamento de tal prevención la desaparición, en lo posible, de la «indisciplina urbanística», poniendo de manifiesto que «se trata, sobre todo, de evitar que la infracción se produzca, porque sólo así se evita el coste social que toda infracción comporta. Se procura por todos los medios hacer desaparecer cualquier estímulo al comportamiento antisocial de los presuntos infractores que pudiera resultar de las insuficiencias del ordenamiento jurídico».

Al objeto de que todos los actos de particulares que signifiquen una transformación física del suelo o del espacio sean sometidos a licencia y que ésta, a su vez, se otorgue de conformidad con el planeamiento vigente, se proponen. Sigue diciendo la Exposición de Motivos, una serie de modificaciones legislativas tendentes todas ellas a mantener y, en su caso, restaurar, la legalidad urbanística, y uno de estos mecanismos que instauró para luchar contra la indisciplina urbanística fue la imposibilidad de adquirir licencias por silencio «contra legem», disponiendo en la nueva redacción dada al artículo 165 de la Ley del Suelo de 1956, en el epígrafe 3 que: «En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades en contra de las prescripciones de esta Ley, de los planes, normas o proyectos, programas y, en su caso, de las normas complementarias y subsidiarias de planeamiento».

Esta disposición pasó a formar parte, con la misma redacción, del artículo 178.3 del texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, en tanto que la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo, preceptuaba en su disposición adicional cuarta que: «En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades urbanísticas en contra de lo dispuesto en esta Ley o en la legislación o planeamiento urbanístico aplicables», y el texto refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, al regular la obtención de licencias por silencio, estableció en su artículo 242.6, (al que la disposición final atribuyó el carácter de legislación básica) que: «En ningún caso se entenderá adquiridas por silencio administrativo licencias en contra de la legislación o del planeamiento urbanístico», precepto cuya impugnación por la Generalidad de Cataluña fue desestimada en la Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1997, de 20 de marzo.

La posterior ley estatal del suelo, Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, mantuvo en su disposición derogatoria la vigencia del artículo 242.6 del texto refundido de la Ley del Suelo de 1992, al igual que la Ley 8/2007, de 28 de mayo, siendo finalmente incorporado al texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, que en su artículo 8.1.b), mantiene la imposibilidad de obtención de licencias «contra legem», al indicar que: «En ningún caso se entenderán adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística», en una redacción que recuerda la prevista en el artículo 178.3 de la Ley sobre Régimen del Suelo de 1976, al incluir el concepto más amplio de «facultades o derechos» respecto del término «licencias».

El Real Decreto ley 8/2011, de 1 de julio, no solo continúa en la línea marcada por las disposiciones anteriores sino que ha venido a restringir aún más la posibilidad de obtención de licencias por silencio, al establecer, con carácter general, en su artículo 23 el silencio negativo respecto de las solicitudes de licencias para todos los actos de transformación, construcción, edificación y uso del suelo que en el propio precepto se relacionan.

A su vez, el artículo 11 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, en su apartado 4, señalaba que serán expresos, con silencio administrativo negativo, los actos que autoricen, entre otros, «parcelaciones, segregaciones u otros actos de división de fincas en cualquier clase de suelo, cuando no formen parte de un proyecto de reparcelación». Sin embargo, este precepto ha sido declarado inconstitucional por sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre, en cuanto el precepto reproducía el contenido de los preceptos contenidos en la Ley 8/2013, de 26 de junio, de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas, declarados inconstitucionales.

Ahora bien, el vigente artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, reitera que en ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística.

Se trata, por tanto y como expone la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 abril de 2009, de una determinación legal de claro raigambre en nuestro ordenamiento y cuya pervivencia obliga a considerar que en ella se alberga una excepción a la regla general del silencio positivo, destacando la Sentencia del Tribunal Supremo de 28 enero de 2009 (casación en interés de Ley 45/2007) que los anteriormente aludidos son preceptos estatales básicos que rigen en todo el territorio español y que los ordenamientos urbanísticos autonómicos no pueden contradecir –cfr. disposición final segunda, apartado primero, del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015–.

Lo anterior explica que el Alto Tribunal reputase errónea y gravemente dañosa para el interés general, al eliminar una garantía encaminada a preservar la legalidad urbanística, la resolución de la Sala de lo Contencioso-administrativo de un Tribunal Superior de Justicia que declaró lo contrario -cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009-, en criterio reiterado posteriormente en las Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de abril de 2009 o 27 de febrero de 2015, manteniendo, en consecuencia, la doctrina jurisprudencial existente con anterioridad a la modificación operada en el artículo 43.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre (precepto estatal también básico) por la Ley 4/1999, de 13 de enero, que la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009 hace extensiva al artículo 8.1.b), último párrafo, del texto refundido de la Ley de suelo aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, con los efectos que establece el artículo 100.7 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, de manera que resulta vinculante para todos los Jueces y Tribunales.

Por tanto, no obstante la regla general del silencio positivo que pueda contemplar, en su caso, la ley autonómica, debe tenerse en cuenta la citada prescripción que forma parte de las determinaciones estatales de carácter básico. Por lo que, no ajustándose una pretendida parcelación al ordenamiento jurídico, resulta clara la imposibilidad de su materialización por el mecanismo del silencio administrativo positivo.

3. Desde el punto de vista registral, debe recordarse la dificultad que presenta la acreditación de las licencias concedidas por silencio positivo de la Administración como efecto de la compleja prueba del hecho negativo y el carácter no contradictorio del procedimiento registral.

Tradicionalmente había sido doctrina reiterada de esta Dirección General que la concesión de licencias urbanísticas de obras por silencio administrativo positivo, una vez transcurrido el plazo legal para que la Administración resuelva sobre la solicitud del interesado, era una consecuencia de lo establecido en el artículo 42 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo

Común. A tal efecto, este Centro Directivo vino entendiendo que la regulación del silencio administrativo positivo determinaba, en garantía de los particulares, que, una vez transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, se originaba un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada (cfr. artículo 43, apartados 3 y 5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin que esto obstase a su posible calificación como acto nulo o anulable (cfr. artículos 62.1.f) y 63, apartados 1 y 2, de la misma ley). En este último caso, la ineficacia del acto requeriría 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 debería reputarse inicialmente válido, por lo que procedería su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pudiese, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia.

De este modo, se consideró que ésta era 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.

No obstante, como ya se indicó en las Resoluciones de 15 de septiembre de 2009 y 31 de mayo de 2011, y se trató ampliamente en la Resolución de 19 de mayo de 2012, la doctrina reseñada se adecuó necesariamente a los pronunciamientos contenidos en la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 28 de enero de 2009, resolviendo un recurso de casación en interés de ley.

De las consideraciones de la referida Sentencia de nuestro Alto Tribunal, resulta que, aunque la regla general sea la del silencio positivo, cabe excepcionarla cuando, como ocurre en al ámbito urbanístico, otra norma con rango de ley establece lo contrario, tal y como ocurre con la norma del artículo 11.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, al disponer que «todo acto de edificación requerirá del acto de conformidad, aprobación o autorización administrativa que sea preceptivo, según la legislación de ordenación territorial y urbanística, debiendo ser motivada su denegación. En ningún caso podrán entenderse adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística», y el propio artículo 345 de la citada ley canaria. Conforme a dicha Sentencia, se excluye la posibilidad del silencio positivo respecto de aquellos actos administrativos que pudieran provocar la adquisición de facultades contrarias a la ordenación urbanística.

A esto se añade el hecho de que el artículo 277 de la ley canaria establece, en su párrafo segundo, que: «los notarios y registradores de la propiedad exigirán, para autorizar e inscribir, respectivamente, escrituras de división de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia o la declaración municipal de su innecesariedad, que los primeros deberán testimoniar en el documento, de acuerdo con lo previsto en la legislación estatal», y que el artículo 78 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, dispone que: «Los Registradores de la Propiedad exigirán para inscribir la división o segregación de terrenos, que se acredite el otorgamiento de la licencia que estuviese prevista por la legislación urbanística aplicable, o la declaración municipal de su innecesariedad, que deberá testimoniarse literalmente en el documento».

Del régimen expuesto se deriva que, con independencia de la validez y eficacia sustantiva del acto administrativo presunto, susceptible ser acreditada en el ámbito administrativo o judicial por cualquier medio de prueba admitido en Derecho –cfr. artículo 24.4 de la Ley 39/2015–, su trascendencia a efectos registrales, dado el carácter

no contradictorio y de alcance limitado del procedimiento, requiere la acreditación documental de un pronunciamiento expreso de la Administración competente o un acto que integre el control previo municipal, como señala el legislador canario, teniendo en cuenta la necesidad de evitar el acceso registral de actos de modificación jurídico real de eficacia claudicante –artículo 33 de la Ley Hipotecaria– y que la calificación registral no se extiende al fondo material o sustantivo del acto administrativo de autorización o aprobación del acto civil cuya inscripción se pretende o, dicho de otra forma, carece el registrador de competencia para entrar a calificar si la actuación de cuya inscripción se trata se ajusta o no a la ordenación urbanística, actuación de control de legalidad que corresponderá, en primer lugar a la administración municipal en ejercicio de sus competencias en materia de disciplina y policía urbanística y, en último extremo, a la jurisdicción administrativa.

En definitiva, como señala la Resolución de 3 de julio de 2015, no es que no sea admisible la adquisición de licencias por silencio administrativo positivo al amparo de una legislación que lo contemple, sino que se necesita una manifestación expresa, en este caso del Ayuntamiento, relativa al hecho de que las facultades adquiridas no son contrarias a la ordenación urbanística aplicable para que el registrador pueda acceder a la inscripción de la segregación.

Por tanto, con independencia de la admisibilidad del silencio positivo en los actos de división o segregación de fincas –cfr. artículo 11.4 del texto refundido de la Ley de Suelo tras la Sentencia del Tribunal Constitucional número 143/2017, de 14 de diciembre–, el legislador básico estatal determina la imposibilidad de entender adquiridas por silencio administrativo facultades o derechos que contravengan la ordenación territorial o urbanística y que la división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística –cfr. artículo 26.2 del texto refundido de la Ley de Suelo–, constituyendo un presupuesto esencial para la inscripción en el Registro de la Propiedad que se justifique al registrador la acreditación documental de la conformidad, aprobación o autorización administrativa a que esté sujeta conforme a la legislación que le sea aplicable.

Doctrina que resulta aplicable en el presente caso en el que se alega la concesión de la licencia de segregación por silencio positivo sin acreditar el citado pronunciamiento municipal expreso, por lo que hasta entonces no puede admitirse la inscripción de la segregación, sin perjuicio de las acciones que asistan al interesado frente a la inactividad de la Administración. Esta necesidad de acreditación de la intervención administrativa en los actos de parcelación no prejuzga ni condiciona la competencia autonómica para regular el silencio positivo, pero, como se ha expuesto, a efectos registrales deberá acreditarse, en su caso, la concesión por acto presunto de la preceptiva licencia de parcelación.

En base a todo lo expuesto no cabe sino confirmar la calificación recurrida, por lo que esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 12 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.