

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

8758 *RESOLUCIÓN de 16 de abril de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Econdiver Desarrollos Inmobiliarios S.L., contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Escalona (Toledo), por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida en virtud de una escritura de segregación.*

En el recurso interpuesto por la entidad mercantil «Econdiver Desarrollos Inmobiliarios S.L.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Escalona (Toledo), don Rafael Burgos Velasco, por la que se suspende la inscripción de un exceso de cabida en virtud de una escritura de segregación.

Hechos

I

Autorizada por el Notario de Alcorcón don Antonio Florit de Carranza, el 21 de agosto de 2007, escritura de segregación, cesión y extinción de pro indiviso, fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Escalona, con el asiento 1020 del Diario 81 y fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Suspendida la inscripción por cuanto no se incorpora o acompaña la licencia de segregación, por cuanto no resulta acreditado que el Ayuntamiento de Almorox, no haya contestado a la solicitud de licencia de segregación, por lo que no se puede admitir licencia por silencio administrativo. Se ruega la aportación de plano de identificación de las fincas de conformidad con el artículo 9.1, párrafos 2.º, 3.º y 4.º de la Ley Hipotecaria al efecto de su incorporación a aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas; y artículos concordantes entre ellos artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de cuatro 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. HECHOS: La presentación para su calificación e inscripción si procede de la documentación siguiente: documento de fecha 21-8-2007 del Notario de Alcorcón don Antonio J Florit de Carranza, protocolo/expediente 3.874/07, presentado por Parro Prado, Diego, el día 24-8-2007, a las 12:57, con el número de entrada 6.539, asiento 1.020 del diario 81. Fundamentos de Derecho. I. En la documentación presentada se observa que no es posible la inscripción por cuanto no se incorpora o acompaña la licencia de segregación, por cuanto no resulta acreditado que el Ayuntamiento de Almorox, no haya contestado a la solicitud de licencia de segregación, por lo que no se puede admitir licencia por silencio administrativo. Se ruega la aportación de plano de identificación de las fincas de conformidad con el artículo 9.1, párrafos 2.º, 3.º y 4.º, de la Ley Hipotecaria al efecto de su incorporación a aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas; y artículos concordantes entre ellos artículo 3 del Real Decreto 1093/1997, de cuatro 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. Resolución: Se suspende la inscripción del precedente documento en tanto no se subsanen las deficiencias señaladas. Prorroga del asiento de presentación: La documentación puede subsanarse manteniendo la prioridad registral actual desde la fecha de la presente calificación negativa hasta transcurridos sesenta días hábiles desde la recepción o rehúse de la última de las notificaciones efectuadas al notario o funcionario autorizante y al presentante que se refiere el artículo 322 de

la Ley Hipotecaria en la redacción que le ha dado la Ley 24/2001 de veintisiete de diciembre (B.O.E. día 31), a cuyos efectos queda prorrogado el asiento de presentación. Se advierte expresamente que no proceden ulteriores prórrogas por razón de calificación en caso de posterior subsanación incompleta del defecto antedicho. Ello sin perjuicio de otras posibles prórrogas que deban en su caso ser aplicadas con arreglo a las leyes generales. Y sin perjuicio, también, de que en caso de suspensión pueda pedirse y practicarse anotación por defecto subsanable. Recursos: La presente calificación negativa: a) puede ser objeto de calificación sustitutoria en el plazo de quince días desde su notificación conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto; b) puede ser objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros en el plazo de un mes desde su notificación, conforme a los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Transcurridos tres meses desde la interposición sin que recaiga resolución expresa se entenderá desestimado, pudiéndose acudir a los Tribunales en los términos que se indican a continuación; las calificaciones negativas del Registrador y, en su caso las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros son recurribles ante el orden jurisdiccional civil en el plazo de dos meses desde la notificación de la calificación o, en su caso de la resolución dictada por la Dirección General o tratándose de recursos desestimados por silencio administrativo en el plazo de cinco meses y un día desde la fecha de interposición del recurso. La demanda deberá interponerse ante los Juzgados de la capital de la provincia a la que pertenezca el lugar en que esté situado el inmueble. Todo ello de conformidad con los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en la redacción que les han dado las leyes 24/2001, de 27 de diciembre y 22/2005, de 18 de noviembre. Escalona, seis de septiembre del año dos mil siete. El Registrador de la Propiedad. Fdo. Rafael Burgos Velasco.» El día 24 de septiembre de 2007 se emitió una segunda nota de calificación «toda vez que consultado el Ayuntamiento de Almorox sobre esta escritura se manifiesta por el Secretario del mismo que se está tramitando por el Ayuntamiento un deslinde administrativo entre esta finca y una zona de dominio público colindante que es zona verde, por lo que no se puede practicar el exceso de cabida solicitado ni por tanto la subsiguiente segregación. Ello de conformidad con la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de julio de 2006 (BOE de 25 de agosto de 2006), en la que expresamente se señala que la existencia de éstas, entre otras circunstancias, impide que entre en juego la exigencia del artículo 58.8 de la Ley 13/1996, de que la descripción en la certificación y en el Registro pueda deducirse la identidad o la que impone el artículo 298 del Reglamento Hipotecario de que resulte la perfecta identificación de la finca y su exceso de cabida. Asimismo, la resolución de 15 de junio de 2006, en la que expresamente se señala con respecto a las dudas en la identidad de la finca tanto en el ámbito de la inmatriculación como en el exceso de cabida que es una cuestión de hecho que no puede ser decido mediante recurso gubernativo sino que tiene que ser planteado por el interesado ante el Juez de Primera Instancia del Partido conforme a lo dispuesto en los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario y es a él a quien incumbe resolver si es o no inscribible el documento, insistiendo en ello la Resolución de 5 de Junio de 2006 (BOE de 17 de julio) en la que se señala expresamente que tal verificación es una cuestión de hecho para lo que se precisan una comprobaciones y en su caso audiencia a los posibles afectados imposibles de desarrollarse en el marco del presente recurso».

II

«Econdiver Desarrollos Inmobiliarios, S.L.», a través de su representante don Diego Parro del Prado, interpuso recurso contra la anterior calificación, basándose en los siguientes argumentos: que es posible inscribir licencias de segregación en base a la institución del silencio positivo; que así lo admite la Resolución de 10 de septiembre de 2002; que

se ha acreditado el sentido del silencio positivo mediante certificación del Secretario municipal que certifica el tiempo transcurrido entre la solicitud de licencia y la fecha de petición de la certificación; que la identificación gráfica de las fincas resulta claramente de los planos de las normas subsidiarias de planeamiento; que el registrador de forma incomprensible para esta parte se negó a presentar dicha documentación; que llamó al secretario municipal hasta en tres ocasiones, lo cual es sorprendente dado lo inusual de la actuación; que sin ajustarse a lo requerido en la primera nota de calificación, y sin tener en cuenta los defectos puestos de manifiesto en aquélla, pese a que la documentación había sido presentada el día anterior, emitió el registrador una segunda calificación negativa, por medio de fax, haciendo constar que el motivo de la calificación negativa es el dudar de la identidad de la finca inscrita y de la finca que se quiere operar para practicar las segregaciones y en que se manifiesta por el secretario del Ayuntamiento que se está tramitando un deslinde administrativo en esa zona; que eso se hace en virtud de un informe emitido por el Secretario el 12 de septiembre de 2007 a requerimiento del propio registrador; que en dicho informe municipal se niega la calificación de la parcela entendiéndose que nuestra finca linda con una zona verde de dominio público y que sobre la misma se está practicando un expediente de deslinde administrativo, lo cual es falso, como se demuestra con las copias de los planos de ordenación; que queda claro que la finca linda con viario público y no con zona verde, como resulta de las fichas catastrales que se exhiben al registrador; que el acuerdo del Ayuntamiento iniciando el deslinde es de fecha posterior a la presentación de la escritura de segregación; que la recurrente ha interpuesto querrela criminal por prevaricación y falsedad en documento oficial contra el Secretario del Ayuntamiento de Almorox; que en definitiva ha transcurrido sobradamente el plazo legal para que el Ayuntamiento se hubiera pronunciado, por lo que se ha producido silencio positivo y si se quiere revocar la actuación creada deberá acudir a un expediente de revisión de oficio.

III

El Registrador emitió informe el día 30 de noviembre de 2007 y elevó el expediente a este Centro Directivo, aclarando que el recurso es contra la segunda nota de calificación, ya que se acepta el defecto de la primera nota consistente en la acreditación del silencio positivo, por lo que la suspensión se contrae simplemente a la inscripción del exceso de cabida solicitado.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18, 258.5 y 326 de la Ley Hipotecaria.

1. Estamos ante un supuesto de dos notas de calificación sucesivas y totalmente distintas sobre la misma escritura de segregación. En la primera el registrador se basa en la falta de acreditación del silencio positivo y «ruega» la aportación de un plano de identificación de las fincas a efecto de su incorporación a aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas; en la segunda, se aparta de la nota de calificación anterior, y se basa en las dudas sobre la identidad de la finca que le suscita el hecho de que según certificación municipal, de fecha posterior a la presentación del título y expedida ante consulta del propio registrador, existe un expediente de deslinde administrativo que puede afectar a la finca en cuestión.

2. Se trata de un caso claro de notas de calificación que no cumplen con la obligación del registrador de que ésta sea global y unitaria (cfr. artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria). Primero se niega que exista licencia administrativa y se niega la doctrina del silencio administrativo positivo; luego se acepta la acreditación del silencio administrativo para pasar a alegar la doctrina de este centro directivo sobre las dudas en la identidad de la finca; para finalmente rechazar la inscripción de un exceso de cabida en base a un certificado del Secretario del Ayuntamiento, expedido a consulta efectuada por el propio registrador y de fecha posterior a la presentación del título.

3. La función calificadora, junto con la exigencia de titulación auténtica, son ejes de la seguridad jurídica preventiva, que significa –entre otras cosas– previsibilidad en las consecuencias jurídicas de la actuación de los operadores en el tráfico inmobiliario. La actuación del registrador, que no se limita a tener en cuenta los títulos presentados y los asientos del Registro en su calificación (cfr. artículo 18 Ley Hipotecaria), sino que realiza una función activa de investigación que no le corresponde; que tiene en cuenta datos o documentos no aportados por las partes; o que pone defectos distintos sucesivamente, sin justificación alguna; es una actuación que no sólo no se adecua a las prescripciones legales, sino que supone una grave quiebra de la seguridad jurídica y que entorpece gravemente la agilidad en la contratación a la que está llamado a contribuir, sin perjuicio de que además puede ser determinante de responsabilidad civil o disciplinaria.

4. Pero es que tampoco la doctrina de esta Dirección General sobre las dudas sobre la identidad de la finca es aplicable a este caso, porque para que eso fuera así deberían tales dudas estar referidas a la falta de identificación de la finca. En este caso la nota de calificación no está basada realmente en las dudas razonables de que la finca no sea físicamente aquélla a la que le va a afectar la segregación y cuya constatación registral del exceso de cabida se pretende, sino en el temor a que le afecte un procedimiento administrativo de deslinde con zona de dominio público colindante que no se ha hecho constar registralmente por los cauces legales, pues no consta asiento alguno de anotación preventiva de incoación de expediente de deslinde. Además se basa la nota en un certificado expedido con posterioridad a la propia presentación del título y solicitado por el propio registrador, por lo que no debiera haber sido tomado en consideración (cfr. artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria).

En definitiva, se trata de una cuestión que no debió tener en cuenta el registrador en su calificación, la cual debe extenderse a los títulos presentados en tiempo y forma, y los asientos del Registro (cfr. artículo 18 de la Ley Hipotecaria en relación con el citado artículo 326 de la misma ley). Lo que debió hacer es proceder conforme a lo que preceptúan los artículos 79 y siguientes de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística.

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

Contra esta Resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la Capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de abril de 2008.–La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE ECONOMÍA Y HACIENDA

8759

RESOLUCIÓN de 7 de mayo de 2008, de la Dirección General del Catastro, por la que se publica el Convenio celebrado con el Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Administración Local de la Comunidad de Madrid.

Habiéndose suscrito entre la Dirección General del Catastro y el Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Administración Local de la Comunidad de Madrid un Convenio de colaboración en materia de Gestión Catastral, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta Resolución.

Lo que se hace público a los efectos oportunos.

Madrid, 7 de mayo de 2008.–El Director General del Catastro, Jesús Salvador Miranda Hita.

CONVENIO ENTRE LA SECRETARÍA DE ESTADO DE HACIENDA Y PRESUPUESTOS (DIRECCIÓN GENERAL DEL CATASTRO) Y EL COLEGIO DE SECRETARIOS, INTERVENTORES Y TESOREROS DE ADMINISTRACIÓN LOCAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID

En la ciudad de Madrid, a 28 de abril de 2008.

REUNIDOS

De una parte, Jesús S. Miranda Hita, Director General del Catastro, en ejercicio de las competencias que tiene delegadas por Resolución de la Secretaría de Estado de Hacienda y Presupuestos de 24 de septiembre de 2004 (B.O.E. n.º 235, de 29 de septiembre).

De otra parte, César Fernández López, Presidente del Colegio de Secretarios, Interventores y Tesoreros de Administración Local de la Comunidad de Madrid (en adelante COSITAL-Madrid), cuya representación desempeña de conformidad con lo establecido en el artículo 15 del Real Decreto 1912/2000, de 24 de noviembre (B.O.E. n.º 298, de 13 de diciembre) que aprueba los Estatutos Generales de la Organización Colegial de Secretarios, Interventores y Tesoreros de la Administración Local.