

transcurrido el plazo previsto sin decisión del órgano administrativo, la producción de un acto administrativo susceptible de producir sus efectos ante cualquier persona, física o jurídica, pública o privada (artículo 43, apartados 3 y 5, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), sin que esto obste a su posible calificación como acto nulo o anulable [artículos 62.1.f) y 63, apartados 1 y 2 de la misma Ley]. En este último caso, la ineficacia del acto requerirá de la correspondiente declaración al efecto mediante el procedimiento de revisión legalmente establecido (artículo 102 de la citada Ley 30/1992).

4. Aplicando esos principios a la esfera registral, es evidente que, no mediando esa declaración, el acto administrativo presunto debe reputarse inicialmente válido, por lo que procederá su inscripción, sin perjuicio de que la Administración pueda, a su vez, adoptar las medidas registrales procedentes para asegurar el resultado de la declaración de ineficacia. Esta es la solución más conforme con el carácter común de las normas de procedimiento administrativo (cfr. artículo 149.1 de la Constitución), con la obligación de la Administración de dictar resolución expresa en todos los procedimientos (artículo 42.1 de la Ley 30/1992) y con la finalidad declarada al introducir la regulación del silencio administrativo de proporcionar a los particulares la máxima seguridad jurídica en la protección de sus derechos (como señala la exposición de motivos de la Ley, según la cual el silencio administrativo debe ser entendido como «la garantía que impida que los derechos de los particulares se vacíen de contenido cuando su Administración no atiende eficazmente y con la celeridad debida las funciones para las que se ha organizado»).

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

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

7. En definitiva, en el supuesto de hecho de este expediente en el que ha transcurrido el tiempo máximo para resolver desde la presentación de la solicitud, existiendo manifestación de los solicitantes en la propia escritura de que el Ayuntamiento no ha resuelto expresamente, debe procederse a la inscripción, si bien en todo caso el Registrador deberá proceder previamente conforme a lo dispuesto en el artículo 79 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística.

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, 17 de septiembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

16634 *RESOLUCIÓN de 18 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por don Ignacio Maldonado Ramos, notario de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cuenca, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don Ignacio Maldonado Ramos, Notario de Madrid, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Cuenca, don Manuel Alonso Ureba, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Presentada en el Registro de la Propiedad de Cuenca escritura de compraventa autorizada por el Notario de Madrid, Don Ignacio Maldonado Ramos, de fecha 28 de septiembre de 2007, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE CUENCA. NOTA DE CALIFICACIÓN del documento autorizado en Madrid ante el Notario Ignacio Maldonado Ramos de fecha 28-09-2007, con el número de protocolo 3.311/07, PRESENTADO EN ESTE REGISTRO número de Asiento 847 del Diario 85. El registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento ha procedido a SUSPENDER la inscripción de la finca descrita en dicho documento, en base a los siguientes hechos y fundamentos: De conformidad con lo establecido por el artículo 22 de la Ley de Montes de 21 de noviembre de 2003, será necesario el previo informe favorable del Ayuntamiento correspondiente y de la Consejería de Medio Ambiente y Desarrollo Rural de la Junta de Comunidades de Castilla-La Mancha, a cuyos efectos se remite con fecha de hoy por este Registro, sendas fotocopias de la presente escritura, quedando prorrogado el asiento de presentación por plazo de CUATRO MESES. Contra la expresada calificación puede interponer recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, mediante escrito presentado en este Registro en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38.4 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes a contar desde la fecha de la notificación de la presente calificación, conforme expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria o instar la calificación sustitutiva con arreglo al cuadro de sustituciones de que puede informarse en este Registro, en el plazo de los quince días siguientes a la notificación, conforme al artículo 19 bis de la misma ley. Cuenca, a 25 de febrero de 2008. El Registrador, firma ilegible». Instada calificación sustitutoria, dicha nota de calificación fue confirmada en idénticos términos por la Registradora de la Propiedad de Huete, con fecha 6 de marzo de 2008.

II

Don Ignacio Maldonado Ramos interpone recurso contra la nota de calificación, mediante escrito de fecha 8 de abril de 2008, en base entre otros a los siguientes argumentos: en la escritura de compraventa calificada se formaliza la compraventa de tres fincas rústicas destinadas a pastos, expresándose sus linderos exclusivamente con relación a parcelas catastrales colindantes e incorporándose a la matriz sendas certificaciones catastrales descriptivas y gráficas obtenidas por el notario autorizante, solicitándose su inmatriculación; las fincas transmitidas no son montes ni colindantes con montes según el concepto que a estos da la ley de montes, extremo que confirma expresamente la documentación catastral aportada dentro del mismo título; y en cuanto a las colindantes el que las mismas pudieran ser montes es un dato que no resulta ni de la escritura ni de la relación de linderos de fincas colindantes que obre en el anexo de las certificaciones catastrales incorporadas; cuestión distinta es que en la descripción de las fincas no figure «la naturaleza de las fincas colindantes» exigida por el artículo 51 del Reglamento Hipotecario regla 2.ª, pero esta cuestión no se ha planteado en la calificación; el mero hecho de estar ubicadas las fincas en un término municipal donde existan montes demaniales no es suficiente para exigir el informe favorable, por exigirse la colindancia física con monte determinado; que es improcedente la remisión de fotocopias de la escritura al Ayuntamiento y a la Consejería al efecto de obtener informe favorable, pues eso puede suponer una infracción del deber de secreto profesional y de la prohibición de comunicación de datos personales de conformidad con la Ley Orgánica 15/1999, de 13 de diciembre, de protección de datos.

III

El Registrador emitió informe el día 15 de abril de 2008 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 5 y 22 de la Ley 43/2003, de 21 de noviembre, de Montes, así como la Resolución de este Centro Directivo de 4 de diciembre de 2007.

1. Se debate en este recurso si es exigible para inmatricular tres fincas destinadas a pastos, el informe favorable del Ayuntamiento o del órgano forestal de la Comunidad Autónoma, cuando de la descripción de las fincas en la escritura ni de las certificaciones catastrales aportadas, resulta el carácter de monte de las mismas.

2. Como ya señalara este Centro Directivo (Resolución señalada en los vistos) el artículo 22 de la Ley de Montes establece que toda inmatriculación o inscripción de exceso de cabida en el Registro de la Propiedad de un monte o de una finca colindante con monte demanial o ubicado en un término municipal en el que existan montes demaniales requerirá el previo informe favorable de los titulares de dichos montes y, para los montes catalogados, el del órgano forestal de la Comunidad Autónoma; pero no basta para que sea exigible el citado informe que se trate de inmatriculación de fincas ubicadas en un término municipal donde existan montes demaniales, sino que es preciso que la finca a inmatricular sea monte o colinde con un monte demanial o monte ubicado en un término municipal donde existan montes demaniales.

3. En el supuesto de hecho de este expediente, ni de la descripción de la finca en la escritura, ni de las certificaciones catastrales aportadas resultan elementos para entender que se pretende inmatricular un monte. Tampoco la nota de calificación expresa las razones por las que se entiende que se trata de un monte ni las razones justificativas de las dudas que pudieran existir al respecto.

4. El precepto legal no autoriza que se trate de una actuación rutinaria por parte del registrador el exigir la expedición del informe y suspender entretanto la inscripción para cualquier supuesto de inmatriculación, sino que exige que concurren las características en él señaladas expresamente.

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, 18 de septiembre de 2008.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

16635 *RESOLUCIÓN de 19 de septiembre de 2008, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña Eliandra Fantín Santín y don Severiano Hernández Gandía, contra la negativa del registrador de la propiedad número uno de Albacete a cancelar una anotación preventiva de embargo prorrogada.*

En el recurso interpuesto por doña Eliandra Fantín Santín y don Severiano Hernández Gandía, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad número uno de Albacete, don Flavio Muñoz García, por la que se deniega la cancelación de una anotación preventiva de embargo prorrogada.

Hechos

I

Presentada en el Registro de la Propiedad de Albacete número uno, instancia suscrita por doña Eliandra Fantín Santín y don Severiano Hernández Gandía, por la que se solicitaba la cancelación por caducidad de una anotación preventiva prorrogada, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «REGISTRO DE LA PROPIEDAD DE ALBACETE N.º UNO. Previo examen y calificación del precedente documento, se DENIEGA la cancelación que en el mismo se interesa por el defecto insubsanable de estar sometida la anotación a prórroga indefinida, conforme a los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 de su Reglamento, la Instrucción de la Dirección General de Registros y Notariado de 12 de diciembre de 2000 y Resolución de la D.G.R.N. de 16 de octubre de 2007, entre otras, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación, en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho: HECHOS: En el precedente documento, instancia privada suscrita en Albacete el 1 de abril de 2008 por doña Eliandra Fantín Santín y don Severiano Hernández Gandía se solicita la cancelación por caducidad de una anotación preventiva de embargo tomada con fecha 10 de agosto de 1995 y de su prórroga practicada el 19 de julio de 1999. FUNDAMENTOS DE DERECHO: Vistos los artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199.2 del Reglamento para su aplicación, la Instrucción de la Dirección General de Registros y Notariado de 12 de diciembre de 2000 y Resoluciones de la misma Dirección General de 6 de mayo de 2000, 24 de mayo de 2001, 11 y 23 de mayo de 2002, 27 de febrero, 12 de noviembre y 20 de diciembre de 2004, 19 de

febrero, 23 de mayo, 3,11 y 18 de junio, 21 de julio y 30 de noviembre de 2005, 16, 17, 18, 21 y 23 de febrero, 4 de marzo y 20 de octubre de 2006 y 2 de febrero y 16 de octubre de 2007: 1. El artículo 86. apartado 1.º de la Ley Hipotecaria, que ha estado vigente hasta el día 8 de enero de 2001 venía a establecer que las anotaciones preventivas, cualquiera que fuera su origen, caducaban a los cuatro años, salvo aquéllas que tuvieran señalado un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, se permitía una única prórroga por un plazo de cuatro años más. 2. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo 199 del Reglamento Hipotecario, las anotaciones preventivas ordenadas por la Autoridad Judicial no se cancelarán por caducidad, después de vencida la prórroga establecida en el artículo 86 de la Ley, hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretadas. 3. La Instrucción de la Dirección General de Registros y Notariado de 12 de diciembre de 2.000, en el punto IV señala lo siguiente: “el principio general del Derecho del carácter no retroactivo de las normas, salvo que en ellas se disponga lo contrario, recogido en el artículo 2.3 del Código Civil significa que las anotaciones preventivas prorrogadas en virtud de mandamiento presentado en el Registro de la Propiedad antes de la entrada en vigor de la Ley 1/2000, esto es, antes del 8 de enero de 2001, deben regirse por la legislación anterior”. 4. La jurisprudencia sentada por la Dirección General de Registros y Notariado, según las resoluciones citadas en los “vistos”, establece que las anotaciones preventivas que fueron objeto de prórroga con anterioridad a la entrada en vigor de la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, quedan sometidas a prórroga indefinida en los términos del artículo 199.2 del Reglamento Hipotecario, de manera que no cabe la cancelación por caducidad de las mismas, sin perjuicio de que, una vez transcurridos seis meses, computados desde la emisión de la resolución judicial firme en el proceso en que la anotación preventiva y su prórroga fueron decretadas, se pueda solicitar su cancelación. En el presente caso, la anotación preventiva de embargo y su prórroga, se encuentran en estado de vigencia. En consecuencia no se puede practicar la cancelación por caducidad solicitada. En virtud de los referidos hechos y fundamentos de derecho se deniega la cancelación pretendida por el defecto insubsanable señalado al principio de esta nota. La precedente calificación podrá recurrirse gubernativamente en el plazo de un mes a contar de la fecha de notificación de esta nota o ser impugnada ante los tribunales, en los términos establecidos en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Igualmente podrá instarse en el plazo de quince días a contar de la fecha de notificación de esta nota el cuadro de sustituciones previsto en el artículo 183 de la Ley Hipotecaria y desarrollado por Real Decreto de 1 de agosto de 2003 y por Resolución de la D.G.R.N. de igual fecha. Queda prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días a contar desde la fecha de la última notificación de defectos. De acuerdo con la Ley Organiza de Protección de Datos de Carácter Personal 15/1999 de 13 de diciembre el solicitante de la inscripción, por sí o por su mandatario o representante, ha prestado su consentimiento inequívoco, y queda informado de los siguientes extremos: 1. De la incorporación de sus datos a los siguientes ficheros objeto de tratamiento automatizado: a) “Registro de la Propiedad”, del que es responsable este Registro de la Propiedad. El uso y fin del tratamiento es el previsto por la legislación vigente: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles” (artículo 1 de la Ley Hipotecaria); “Los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” (artículo 32 de la Ley Hipotecaria); “El Registro de la Propiedad será público para los que tengan interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales anotados o inscritos” (artículo 607 del Código Civil); “Los Registros serán públicos para quien tenga interés conocido en averiguar el estado de los bienes inmuebles o derechos reales inscritos” (artículo 221 de la Ley Hipotecaria). “BCIR-FLOTT” (Base de datos Central de Índices Registrables/Fichero Localizador de Titularidades Inscritas), siendo responsable del fichero y del tratamiento este Registro, y cuyo encargado del tratamiento y representante es el Colegio de Registradores. El uso y fin del tratamiento es permitir el establecimiento de sistemas de información por vía telemática. “... para facilitar la publicidad formal, por consulta del índice general informatizado siempre que exista interés en el peticionario” (artículo 398.c.2 del Reglamento Hipotecario). 2. De que los Registros de la Propiedad están obligados a suministrar a la Dirección General del Catastro los siguientes datos: “la identidad de los titulares o adquirentes de los citados bienes inmuebles o derechos, número de identificación fiscal y su domicilio; los datos de localización de inmueble, el número de finca registral y la referencia catastral que consiste en el documento autorizado o, en su caso, la no aportación por los otorgantes de dicha referencia” (Ley 13/1996, de 30 de diciembre y artículo 21 Orden de 23 de febrero de 1999). 3. De la política de privacidad de los Registros de la Propiedad que asegura el ejercicio de los derechos de acceso, rectificación cancelación, información de valora-