

VI

La Registradora apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que no existe incumplimiento de la nota registral a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria y en el 98 de su Reglamento. Que se incurre en la confusión entre acta notarial y escritura, desconociendo la diferencia clara y específica que establece el párrafo segundo del artículo 236 del Reglamento Hipotecario. Que la confusión de ambos documentos lleva, como consecuencia, a pensar que el Registrador está exigiendo para la inscripción el mismo documento dos veces, y no es así, lo que se exigen son los documentos distintos: La escritura pública con los requisitos del punto 2 del artículo 236.1 del Reglamento Hipotecario, que es lo único que desde el principio ha exigido la nota de calificación y que hasta la fecha no ha sido presentada, y el acta, que en este caso concreto es complementaria de la escritura, y que hasta ahora es el único documento presentado. Que el artículo 236.L del Reglamento Hipotecario, en su primer párrafo, establece la distinción con toda nitidez.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 129 de la Ley Hipotecaria; 117, 127, 216 y sentencias 234 y 236 del Reglamento Hipotecario.

Presentada en el Registro de la Propiedad, primera copia autorizada de «escritura de protocolización de acta de subasta extrajudicial», realizada como consecuencia de requerimiento efectuado por el «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», para la ejecución de determinada hipoteca por el procedimiento extrajudicial previsto en los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y sentencias del Reglamento Hipotecario, el Registrador suspende su inscripción por «no resultar acreditado el cumplimiento de lo previsto en el punto 2 del artículo 236-L del Reglamento Hipotecario». Contra esta decisión, se interpuso por el Notario autorizante, recurso gubernativo en el que se limitaba a alegar que el documento presentado se reflejaban, bajo su fe, todos los trámites seguidos, diligencias separadas, determinándose tales trámites claramente. Posteriormente, el Registrador, en su informe, argumenta sobre la distinción entre el acta notarial en la que ha de consignarse el cumplimiento de los trámites y diligencias, previstos en los artículos 216 y sentencias del Reglamento Hipotecario, y la escritura pública, en la que se formalizará la enajenación del bien hipotecado y concluye afirmando que es esta última escritura el verdadero título inscribible, y no el acta presentada.

Es evidente que ninguna relación guarda el defecto que se recoge en la nota de calificación, que, rectamente entendida, no puede significar otra cosa que el rechazo de la inscripción solicitada, por no quedar consignados en el documento presentado los trámites y diligencias efectuados en el procedimiento seguido y la cuestión que el Registrador suscita posteriormente, sobre si el título inscribible en el caso debatido, es el acta presentada o la escritura pública a que se refiere el 236.2 del Reglamento Hipotecario. Si a ello se añade que sólo podrán ser discutidas en el recurso gubernativo las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación impugnada («vid.» artículo 117 del Reglamento Hipotecario), y que el Registrador, en su escrito de apelación, además de debatir sobre la claridad de su nota, se limita a insistir en que no es el acta presentada, sino la escritura pública de venta el verdadero título inscribible, deberá concluirse en la inadmisibilidad del presente recurso.

Por todo ello, esta Dirección General entiende que procede no admitir el presente recurso, sin perjuicio de la posibilidad conferida al Registrador en el artículo 127 del Reglamento Hipotecario para alegar nuevos defectos no incluidos en la anterior calificación.

Madrid, 12 de abril de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

12967 *RESOLUCION de 27 de abril de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Generalidad Valenciana, en la representación que le atribuye la Ley 5/1984, de dicha Generalidad, de 29 de junio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Orihuela, a practicar varias anotaciones preventivas de incoación de expediente sobre disciplina urbanística, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Generalidad Valenciana, en la representación que la atribuye la Ley 5/1984 de dicha Generalidad, de 29 de junio, contra la negativa del Registrador de la Pro-

piedad número 1 de Orihuela, a practicar varias anotaciones preventivas de incoación de expediente sobre disciplina urbanística, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En escrito de 11 de septiembre de 1991, el Director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana, solicitó del Registrador de la Propiedad número 1 de Orihuela que se practicaran anotaciones preventivas en las inscripciones de determinadas fincas, propiedad de tres sociedades distintas «Mil Palmeras, Sociedad Anónima» (MILPASA), «Manoli Alquiléres, Sociedad Anónima» y «Torre Brisón, Sociedad Anónima» por haberse incoado expediente sobre disciplina urbanística del que se puede derivar orden de demolición de las construcciones existentes en dichas fincas.

II

Presentado el anterior escrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Orihuela, fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendida la anotación preventiva solicitada en el precedente documento por no constar la notificación de la iniciación del expediente a los titulares que se citan como propietarios (artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo). Orihuela, 26 de noviembre de 1991. El Registrador».

III

El Letrado de la Generalidad Valenciana, en la representación que le atribuye la Ley 5/1984 de dicha Generalidad de 29 de junio, interpuso recurso gubernativo contra la citada calificación y alegó: 1.º Que se denuncia la nulidad de la nota extendida por el Registrador de la Propiedad fuera del plazo establecido en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria y 97 de su Reglamento. Si la nota se extiende el último día del plazo del asiento de presentación, y de ella tienen conocimiento los interesados con posterioridad a la fecha en que han terminado los efectos de dicho asiento, indudablemente no puede hacerse la subsanación para que se extienda la anotación preventiva dentro de la vigencia del asiento de presentación, ni el interesado puede mediante un recurso gubernativo suspender tal plazo, de acuerdo con lo establecido en el artículo 66 de la Ley Hipotecaria. El artículo 49 de la Ley de Procedimiento Administrativo determina que son nulas las actuaciones realizadas fuera de plazo, si así lo impusiera la naturaleza del término, y es indudable que en el presente caso el cumplimiento de los plazos para extender la anotación preventiva es fundamental para evitar que los derechos del presentante queden vulnerados. Que de acuerdo con el artículo 1.2 de dicha Ley en relación con el Decreto de 10 de octubre de 1958, el precepto invocado es aplicable en principio, al procedimiento hipotecario. Que se dice «en principio», porque la declaración de nulidad de la nota extendida fuera de plazo en nada soluciona la situación del presentador que, en definitiva, lo que persigue es que su documento sea inscrito o anotado sin necesidad de subsanar defectos, que a su juicio no lo son; 2.º Que el procedimiento disciplinario que se inicia por la Generalidad Valenciana, como consecuencia de la construcción de edificios sin la correspondiente licencia municipal, exigida por el artículo 178 de la Ley del Suelo (texto refundido aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril) tiene dos vertientes, de acuerdo con lo establecido en los artículos 184, 225 y siguientes de la propia Ley, y en los artículos 29, 51 y siguientes del Reglamento de Disciplina Urbanística, aprobado por Real Decreto 2187/1978, de 23 de junio. La primera es el expediente sancionador, encaminado a corregir disciplinariamente el hecho de haberse cometido la infracción consistente en edificar sin licencia, en el que tendrá que cumplirse los trámites previstos en los artículos 133 y siguientes de la Ley de Procedimiento Administrativo. La segunda vertiente consistirá en la iniciación de un procedimiento que tienda a depurar si la obra realizada sin licencia es o no legalizable por ajustarse o no al planeamiento urbanístico vigente para la zona, pudiendo terminar el procedimiento con una orden de demolición, si se demostrara que las obras no se ajustan a tal planeamiento. En tal caso, la demolición afectará necesariamente al que sea propietario de la finca, tenga o no inscrito su derecho. Aunque la posible orden de demolición sea objetiva, es indudable que debe darse publicidad registral a la existencia de un procedimiento que pueda conducir a la demolición, para que futuros terceros adquirentes tengan conocimiento de tal circunstancia y de la posibilidad de ser privados de sus derechos. Para ello, la disposición adicional décima, apartados 1.º 3 y 3.º 2 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoración

del Suelo, dispone que se hará constar mediante anotación preventiva, la incoación del expresado expediente, que tiene como fundamento la publicidad expresada anteriormente. Por lo tanto, se trata de una medida de protección. Que el artículo 99 del Reglamento Hipotecario se refiere a la calificación registral de documentos administrativos. Ciertamente que el trámite de audiencia previsto en el citado precepto es esencial para todos los procedimientos administrativos y, en este caso, también lo sería si se tratara de la anotación de la resolución que hubiera recaído al final en el expediente disciplinario, y no de anotación preventiva en relación con la incoación del expediente sancionador, que no tiene carácter de trámite esencial, que ni siquiera es susceptible de recurso (sentencias del Tribunal Supremo de 30 de junio de 1989 y 4 de julio de 1990). La audiencia a los propietarios interesados prevista en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, difícilmente puede haberse cumplido en el momento de la incoación del expediente, el trámite de audiencia tendrá lugar posteriormente durante la tramitación del expediente y cuya omisión puede acarrear consecuencias anulatorias de la resolución que se produzca. Que de otra manera, se vulneraría el fundamento de la anotación preventiva querido por el legislador, que no puede ser otro que dar publicidad a la existencia del procedimiento, sin tener que esperar a que éste continúe por todos sus trámites hasta la resolución.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1.º Que según el párrafo 2.º del artículo 429 del Reglamento Hipotecario, pasados los primeros treinta días y siempre dentro de los sesenta días de vigencia del asiento de presentación, pero sin precisar el día exacto, es cuando el Registrador ha de extender su nota calificadora, y si espera que el interesado comparezca en el Registro para conocer la calificación desfavorable, puede demorarse hasta el mismo día sesenta, a fin de que el interesado pueda manifestarle si quiere o no que se extienda la nota desfavorable, de acuerdo con el precepto reglamentario citado. Un argumento a favor de que esta es la correcta interpretación es lo establecido en el párrafo segundo del artículo 97 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que el recurrente se equivoca al creer que el Decreto de 10 de octubre de 1958 considera procedimiento administrativo a todo procedimiento hipotecario, criterio declarado erróneo por la Resolución de 26 de junio de 1986. 3.º Que la pretensión del recurrente de poder anotar sin notificación al interesado está en contradicción con: a) el artículo 51 de la Ley de Procedimiento Administrativo; b) los fundamentales principios hipotecarios de legitimación registral y tracto sucesivo, consagrados en los artículos 1 y 20 de la Ley Hipotecaria. No se puede suponer que la inscripción de dominio de una persona pueda verse afectada por una anotación que anuncie la posibilidad de demolición de las construcciones existentes sobre ella, sin que se entere su titular; y c) la Ley de 25 de julio de 1990, de Reforma del Régimen Urbanístico, que en su artículo 77.3 dispone la anotación preventiva que motiva este recurso. Que para terminar, también se puede argumentar, por vía analógica, haciendo constar que en el Registro de la Propiedad, se puede anotar tanto la resolución final (artículo 42.3 de la Ley Hipotecaria) como la iniciación del juicio (artículo 42.1 del mismo texto), teniendo que acreditarse la notificación en este último caso a todos los interesados. Que, por su parte, el Reglamento de 1 de diciembre de 1989 para el desarrollo y ejecución de la Ley de Costas, establece en su artículo 23 una anotación preventiva similar a la discutida, para cuya extensión la doctrina considera precisa la notificación al titular.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana revocó la nota del Registrador, fundándose en los razonamientos alegados por el recurrente en el escrito de interposición del recurso, en lo referente a la notificación al interesado; y en cuanto a la otra cuestión planteada, en que la opción seguida por el Registrador de esperar a que el interesado o el presentador comparezca por el Registro para saber la calificación desfavorable, que le lleve a extender la nota de suspensión el último día de vigencia del asiento de presentación, es contraria a la letra y a la finalidad del artículo 429 del Reglamento Hipotecario.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones y contender en el escrito de interposición del recurso.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 40 y 38.1 de la Ley Hipotecaria; 23, 72, 79 y 100 de la Ley de Procedimiento Administrativo, y 97, 99, 133, 429 y 434 del Reglamento Hipotecario.

1. Se plantea con carácter previo por el recurrente la cuestión de la posible nulidad de la nota de calificación, al ser extendida por el Registrador de la Propiedad el último día del asiento de presentación, lo que impediría la subsanación de los defectos apreciados o la interposición de recurso gubernativo dentro del plazo de su vigencia.

A este respecto debe señalarse que la fecha en que se extiende al pie del título la nota expresiva de la calificación efectuada, en modo alguno puede determinar su nulidad, ni la eventual responsabilidad del Registrador, ni la posible indefensión de los particulares, toda vez que estando reconocido al presentante o interesado el derecho de retirar el documento presentado sin más nota que la expresiva de su presentación —salvo que se trate de documentos judiciales («vid.» artículos 133 y 434.3 Reglamento Hipotecario)—, a su decisión quedará condicionada en definitiva, la efectiva extensión de la nota de calificación. El Registrador cumple su cometido calificando el título dentro de los plazos previstos («vid.» artículo 97 Reglamento Hipotecario) y comunicando inmediatamente su decisión, si fue desfavorable, al presentante o interesado, quienes de este modo ven garantizado su derecho a subsanar los defectos o interponer el recurso gubernativo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación (artículo 18 Ley Hipotecaria y 429.1.º Reglamento Hipotecario); mas sólo extenderá la nota de calificación al pie del título si se lo solicita el presentante o interesado durante la vigencia del asiento de presentación, o si caducado el asiento de presentación se pide la devolución del documento sin manifestar oposición a dicha nota («vid.» artículos 429.2 y 434 Reglamento Hipotecario).

2. Veamos ahora el único defecto recogido en la nota impugnada, suspensión de la anotación del acuerdo de incoación de un expediente de disciplina urbanística del que puede derivar orden de demolición de las construcciones efectuadas sobre determinadas fincas, por no constar la notificación de dicha incoación a los titulares de éstas. Ha de señalarse que la regla es que los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales (confróntese artículo 1.º III Ley Hipotecaria) de modo que para cualquier asiento modificativo se requiere bien el consentimiento del titular registral (confróntese artículo 20 Ley Hipotecaria), bien resolución dictada por la autoridad judicial en el correspondiente procedimiento seguido contra el titular registral (confróntese artículo 40 Ley Hipotecaria). En supuestos muy determinados se permite que en virtud de acto dictado por un órgano administrativo puedan practicarse asientos que modifican o condicionan la situación que, hasta entonces manifestaba el Registro, y para tales hipótesis el artículo 99 Reglamento Hipotecario ordena que el Registrador, en garantía de los derechos de los titulares registrales afectados, extienda su calificación a puntos que le estarían vedados si se tratara de resoluciones judiciales y, en particular, a «los trámites e incidencias esenciales del procedimiento». El acto administrativo que respecto de una finca concreta ordena practicar anotación preventiva de incoación de un expediente sobre disciplina urbanística es por sí, un acto que limita o condiciona los derechos o intereses legítimos que la situación registral confería hasta entonces al titular registral (confróntese artículo 38.1 Ley Hipotecaria), y no para dar efectividad normal a las actuaciones urbanísticas previstas en las leyes y planes aplicables sino para hacer valer las consecuencias extraordinarias previstas para un caso de incumplimiento de las normas aplicables. El Registrador debe, entonces, calificar si el acto, aunque sea adoptado como medida provisional oportuna con el fin de asegurar la eficacia de una eventual resolución de procedimiento (confróntese artículo 72 Ley de Procedimiento Administrativo y hoy artículo 72 Ley 30/1992), resulta dictado en actuaciones seguidas precisamente contra los actuales titulares registrales afectados (confróntese artículo 23 Ley de Procedimiento Administrativo y hoy 31 Ley 30/1992) y, más concretamente, si la Administración ha cumplimentado la obligación que expresamente se le impone de notificar a los particulares interesados el acto que afecta a sus derechos e intereses y en particular si tal acto comporta una actuación administrativa de actuación material de resoluciones que limiten derechos de los particulares (confróntese artículos 79 y 100.2 Ley de Procedimiento Administrativo hoy artículos 58.1 y 93 Ley 30/1992), pues sin la debida notificación el acto no puede alcanzar su natural eficacia. Al tratarse la anotación preventiva de una medida provisional podría estar justificado incluso no exigir para su ejecutoriedad la audiencia de interesados, o no exigir que el acto administrativo sea firme, pero al menos debe garantizarse que la Administración no realiza actos (máxime en vía sancionadora) que se interfieran singularmente en los derechos de un particular sin que éste tenga siquiera

noticia de ellos. También es misión del Registrador velar porque en los procedimientos y resoluciones administrativas no se produzca la indefensión que repudia la Constitución Española.

Esta Dirección General entiende que procede revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

Madrid, 27 de abril de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

12968 *RESOLUCION de 28 de abril de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Generalidad Valenciana, en la representación que le atribuye la Ley 5/1984 de dicha Generalidad, de 29 de junio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Orihuela, a practicar varias anotaciones preventivas de incoación de expediente sobre disciplina urbanística, en virtud de apelación del señor Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado de la Generalidad Valenciana, en la representación que le atribuye la Ley 5/1984 de dicha Generalidad, de 29 de junio, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 1 de Orihuela a practicar varias anotaciones preventivas de incoación de expediente sobre disciplina urbanística, en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos

I

En escrito de 11 de septiembre de 1991, el Director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de la Consejería de Obras Públicas, Urbanismo y Transportes de la Generalidad Valenciana, solicitó del Registrador de la Propiedad número 1 de Orihuela que se practicaran anotaciones preventivas en las inscripciones de determinadas fincas, propiedad de tres sociedades distintas «Mil Palmeras, Sociedad Anónima» (MILPASA), «Manoli Alquileres, Sociedad Anónima» y «Torre Brisón, Sociedad Anónima», por haberse incoado expediente sobre disciplina urbanística del que se puede derivar orden de demolición de las construcciones existentes en dichas fincas. Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad número 1 de Orihuela fue objeto de la siguiente calificación: «Suspendida la anotación preventiva solicitada en el precedente documento por no constar la notificación de la iniciación del expediente a los titulares que se citan como propietarios (artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo). Orihuela, 26 de noviembre de 1991.—El Registrador.»

II

Posteriormente, el día 10 de diciembre de 1992 se vuelve a presentar en el citado Registro por el Jefe del Servicio Territorial de Urbanismo de Alicante otro escrito igual al anterior, acompañado de otro firmado por el Director general de Urbanismo y Ordenación Territorial de Valencia, de fecha 18 de diciembre de 1991, donde se dice que se adjunta documentación acreditativa de las notificaciones efectuadas a don Justo Antonio Quesada Aniorte, legal representante de las mercantiles (MILPASA), «Manoli Alquileres, Sociedad Anónima», y «Torre Brisón, Sociedad Anónima», tal como consta acreditado en el expediente. Se acompañan fotocopias del acta autorizada el 1 de octubre de 1991 por el Notario de Madrid, don José Luis Sánchez Torres y de las notificaciones efectuadas al representante legal de las citadas sociedades, de fechas 18 de julio y 21 de septiembre de 1990 y 10 de mayo de 1991.

Dicha solicitud fue calificada con la siguiente nota: «... y deniego la anotación en cuanto a los componentes números 7, 12, 16, 20, 31, 34, 35, 41, 44, 69, 72, 74 y 77 del bloque I, por aparecer inscritos a favor de personas distintas de las entidades contra las que se ha incoado el expediente. Este documento se ha anotado en unión del oficio número 1.882, a que se refiere su párrafo primero y de fotocopias del acta autorizada el 1 de octubre de 1991 por el Notario de Madrid, don José Luis Sánchez Torres, y de las notificaciones efectuadas a don Justo Antonio Quesada Aniorte de fechas 18 de julio de 1990, 21 de septiembre de 1990 y 10 de mayo de 1991. Las anotaciones efectuadas sobre las fincas descritas en 4.º lugar, propiedad de «Manoli Alquileres, Sociedad Anónima» y en 5.º, 6.º y 7.º lugar, propiedad de «Torre Brisón, Sociedad Anónima», han

sido anotaciones de suspensión por plazo legal de sesenta días, toda vez que de los documentos acompañados se aprecia que las notificaciones y actuaciones de don Justo Antonio Quesada Aniorte han sido como representante de «Mil Palmeras, Sociedad Anónima», pero no de «Manoli Alquileres, Sociedad Anónima» ni de «Torre Brisón, Sociedad Anónima». Orihuela, 7 de enero de 1992.—El Registrador.»

III

El Letrado de la Generalidad Valenciana interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1.º Que en lo que se refiere a la anotación de suspensión por apreciarse que las notificaciones y actuaciones de don Justo Antonio Quesada Aniorte han sido como representante de «Mil Palmeras, Sociedad Anónima», pero no de «Manoli Alquileres, Sociedad Anónima» ni de «Torre Brisón, Sociedad Anónima»; la disposición adicional décima, apartado 1.º, 3 y 3.º, 2 de la Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico y Valoraciones del Suelo dispone que se hará constar, mediante anotación preventiva la incoación del expediente de disciplina urbanística. Que se entiende que tales notificaciones no son esenciales para la finalidad perseguida con las anotaciones preventivas, que en este caso consiste en la necesidad de dar publicidad al expediente de disciplina urbanística del que pueda derivarse una demolición a todos los posibles adquirentes, evitando así que los actuales propietarios puedan enajenar sus fincas ni dar conocimiento de esta circunstancia a tales adquirentes. Por tanto se trata de una medida de protección. De aquí se deduce que el señor Registrador no ha hecho correcto uso de las facultades que le otorgan los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento. Que conforme al artículo 99 del Reglamento Hipotecario, el Registrador considera la no constancia de la notificación de la iniciación del expediente a los titulares de las fincas inscritas como trámite esencial, de acuerdo con lo establecido en el artículo 91 de la Ley de Procedimiento Administrativo, pero en el caso que se estudia no puede considerarse como tal trámite esencial, puesto que la anotación preventiva se prevé en relación con la iniciación del expediente sancionador, no con su terminación, que tiene carácter de acto de puro trámite, ni siquiera susceptible de recurso, como reiteradamente ha reconocido la jurisprudencia del Tribunal Supremo (sentencias de 30 de junio de 1989 y 4 de julio de 1990), ya que no decide directa ni indirectamente sobre el fondo del asunto ni pone término a la vía administrativa. Que la audiencia a los propietarios interesados sería obligatoria si se tratara de la anotación de una resolución administrativa que pusiera fin al expediente disciplinario; 2.º Que en cuanto a la denegación de las anotaciones preventivas con respecto a las fincas que aparecen inscritas en el Registro de la Propiedad a nombre de terceras personas, sin necesidad de abundar en la que se ha dicho sobre la naturaleza de esta anotación preventiva, basta con decir que el conocimiento de la existencia de un expediente disciplinario en materia urbanística de que puede resultar orden de demolición tiene un indudable interés con respecto a terceros, no se trata de una anotación preventiva que beneficie a la Administración, sino que se pretende evitar que terceros poseedores accedan a esa condición sin conocer la existencia del expediente disciplinario. Se practica, pues, en beneficio de los titulares, pues la restitución de la legalidad urbanística, mediante las correspondientes demoliciones en caso de no ser legalizables las obras, se produciría con independencia de si el titular registral de la finca es o no culpable de la infracción urbanística que en su momento la constructora pudo cometer construyendo sin las correspondientes licencias y sin que la obra fuera legalizable. Por ello, es conveniente anotar preventivamente el expediente disciplinario en el mismo momento en que se produce la incoación, ya que de exigirse la notificación a cada titular registral produciría un notorio retraso en la llegada al Registro. Que se entiende que la Administración cumple con su obligación con pedir la anotación preventiva en el momento mismo en que se produce la providencia ordenando la incoación del expediente sancionador y que esta anotación preventiva debería producirse automáticamente, sin necesidad de más exigencias. Es claro que la exigencia que plantea el Registrador de notificaciones, no solo a los promotores de la construcción, sino también a los sucesivos compradores va a producir, por el juego de este injustificado retraso, que otros posibles compradores posteriores no conozcan la existencia del procedimiento sancionador. Otra cuestión es que durante el transcurso de la tramitación del expediente disciplinario se notifique su existencia a los propietarios actuales de cada inmueble a los efectos que se establece en la Ley.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que la pretensión del recurrente de poder anotar sin notificación al interesado está en contradicción con: 1.º El artículo 91 de la Ley de Procedimiento