

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

Administrativo; 2.º Los fundamentales principios hipotecarios de legitimación registral y tracto sucesivo, consagrados respectivamente 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; 3.º La Ley de 25 de julio de 1990, de Reforma del Régimen Urbanístico que en el artículo 77.3 dispone la anotación preventiva que motiva este recurso. Es obvio señalar que una sociedad inmobiliaria que construye para vender, difícilmente va a poder adquirir las facultades urbanísticas correspondientes, que expresa dicho artículo, si las divisiones horizontales de sus edificaciones en el Registro de la Propiedad se ven afectadas por la amenaza de demolición, sin ella enterarse, y 4.º Que para concluir, se puede argumentar por vía analógica, haciendo constar cómo 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 legal), teniendo, no obstante, que acreditarse la notificación de este último caso a todos los interesados. 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 advertir de la incoación del expediente de deslinde de la zona marítimo-terrestre y de la posibilidad de que la finca quede de titularidad estatal, para cuya extensión la doctrina considera precisa la notificación del titular.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana revocó la nota del Registrador, fundándose en cuanto a la sustantividad de la nota de suspensión, en los argumentos alegados por el señor Letrado de la Generalidad Valenciana y, en cuanto a la denegación de la anotación preventiva, en la finalidad y la letra de la ley que establece la inscribibilidad de las anotaciones preventivas, consistente en publicar registralmente la incoación de expediente en cuanto que afecta a unas determinadas fincas con independencia de sus titulares registrales, y si el titular registral es distinto al presunto responsable de la infracción, probablemente desconocedor de esa circunstancia, aun cuando no pueda ser sancionado por no ser el autor de la infracción verá afectados sus derechos sobre la finca, en cuanto sea contraria al ordenamiento urbanístico.

VI

El Registrador apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones que constan en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

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 y Resolución de 27 de abril de 1995.

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 representante 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 cumplió su cometido calificando el título dentro de los plazos previstos (vid. artículo 97 Reglamento Hipotecario) y comunicando inmediatamente su decisión, si fue desfavorable, al representante 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); más solo extenderá la nota de calificación al pie del título si se lo solicita el representante 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. En cuanto al primer 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 (cfr. artículo 1.º III Ley Hipotecaria) de modo que para cualquier asiento modificativo se requiere bien el consentimiento del titular registral (cfr. artículo 20 Ley Hipotecaria), bien resolución dictada por la autoridad judicial en el correspondiente procedimiento seguido contra el titular registral (cfr. 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 (cfr. artículo 38. I 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 (cfr. 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 (cfr. 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 (cfr. artículo 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 una 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.

3. Respecto de la segunda cuestión, una vez que ha sido resuelta la primera en el sentido indicado, los términos en los que se manifiesta el artículo 20 de la Ley Hipotecaria llevan concluir que es necesario denegar la anotación solicitada (cfr. p. 2 del citado precepto).

Esta Dirección General ha acordado revocar el auto apelado y confirmar la nota del Registrador.

Madrid, 28 de abril de 1995.—El Director general, Julio Burdiel Hernández.

Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Valencia.

12969 *ORDEN de 12 de mayo de 1995 por la que se manda expedir, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título de Conde de Torralva, a favor de don Fernando de Solís y Martínez Campos.*

De conformidad con lo prevenido en el Real Decreto de 27 de mayo de 1912, este Ministerio, en nombre de S. M. el Rey (q.D.g.) ha tenido a bien disponer que, previo pago del impuesto correspondiente, se expida, sin perjuicio de tercero de mejor derecho, Real Carta de Sucesión en el título que se indica más abajo, a favor del interesado que se expresa:

Título: Conde de Torralva.

Interesado: Don Fernando de Solís y Martínez Campos.

Causante: Don Fernando de Solís y Atienza (distribución).

Lo que digo a V. I. para su conocimiento y demás efectos.

Madrid, 12 de mayo de 1995.—P. D. (Orden de 20 de julio de 1994, «Boletín Oficial del Estado» del 28), la Secretaria de Estado de Justicia, María Teresa Fernández de la Vega Sanz.

Ilma. Sra. Jefa del Area de Asuntos de Gracia.