

y, en su caso, los medios personales o materiales necesarios, figurando asimismo los compromisos que asume cada una de las partes.

En la tramitación del citado Plan Operativo se oír al Consejo Asesor Regional para la Cooperación y la Solidaridad, órgano consultivo de la Administración de la Comunidad Autónoma de Murcia, creado por Decreto 66/1994, de 1 de julio.

Sexta.—Con el fin de coordinar las actividades necesarias para la ejecución del presente Convenio y de los Planes Operativos que se establezcan en su marco, se creará una Comisión de Coordinación y Seguimiento formada por dos representantes de cada parte que resolverá igualmente los problemas de interpretación y cumplimiento que puedan derivarse de uno y otros, sin perjuicio de la competencia del Orden Jurisdiccional Contencioso-Administrativo y, en su caso, de la competencia del Tribunal Constitucional.

La Comisión se reunirá, al menos, una vez al año, al objeto de examinar los resultados de la cooperación realizada así como la aplicación presupuestaria y su justificación, proponiendo a las partes su aprobación, proponiendo asimismo los programas de cooperación para el siguiente período, sus modalidades de ejecución y los medios necesarios para su realización.

Séptima.—Tanto la AECI como la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia podrán contar, para el desarrollo de las actividades previstas, con la colaboración de otros organismos, entidades, instituciones y empresas de carácter público o privado que estén relacionadas con el objeto de los proyectos y cuya cooperación técnica o económica se considere de interés para el mayor éxito de los mismos.

Octava.—La difusión y divulgación de las actividades realizadas en el presente Convenio se efectuará por aquella de las partes que en su caso se considere idónea, por decisión de la Comisión de Coordinación y Seguimiento.

En todo caso en la actividad de difusión y divulgación se hará constar la participación de la AECI en el resultado de la cooperación.

Novena.—La vigencia de este Convenio será indefinida, si bien cualquiera de las partes podrá denunciarlo poniéndolo en conocimiento de la otra, al menos con seis meses de antelación a la fecha en que se deseara dejarlo sin efecto. En todo caso habrán de ser finalizadas, con arreglo al Convenio o a sus programas operativos, las acciones que estén en curso.

Décima.—El presente Convenio-Marco obliga a las partes desde su firma, se regulará por lo pactado y por sus normas peculiares, aplicándose los principios de la Ley de Contratos del Estado para resolver las dudas y lagunas que pudieran plantearse.

Leído y hallado conforme, lo firman los intervinientes en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento.—Por la Comunidad Autónoma de la Región de Murcia, María Antonia Martínez García.—Por la Agencia Española de Cooperación Internacional, Ana María Ruiz-Tagle Morales.

MINISTERIO DE JUSTICIA E INTERIOR

12966 *RESOLUCION de 12 de abril de 1995, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Aranjuez, don Manuel de Torres y Francos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, a inscribir una escritura de protocolización de un expediente de ejecución hipotecaria extrajudicial, en virtud de apelación de la Registradora.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Aranjuez, don Manuel de Torres y Francos, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, a inscribir una escritura de protocolización de un expediente de ejecución hipotecaria extrajudicial, en virtud de apelación de la señora Registradora.

Hechos

I

El día 20 de mayo de 1994, mediante escritura pública autorizada por el Notario de Aranjuez, don Manuel Torres y Francos, se protocolizó el acta de subasta extrajudicial a favor del «Banco Bilbao Vizcaya, Sociedad Anónima», realizada como consecuencia de requerimiento efectuado por dicha entidad bancaria, por el procedimiento extrajudicial previsto en los artículos 129 de la Ley Hipotecaria y 234 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Aranjuez, fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento por no resultar acreditado el cumplimiento de lo previsto en el punto 2 del artículo 236.L del Reglamento Hipotecario (Rel Decreto 290/1992, de 27 de marzo). Contra esta calificación se puede interponer recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, y en apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Aranjuez, 4 de julio de 1994. La Registradora. Fdo. María Victoria Tenajas López».

III

El Notario autorizante del documento interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que la nota no es clara y precisa y, por tanto, el presente recurso se dirige contra todos los posibles defectos, teniendo en cuenta los siguientes fundamentos de derecho: 1. Las Resoluciones de 5 de junio de 1968, 24 de diciembre de 1948, 24 de enero de 1949 y 25 de febrero de 1953; 2. Que en la escritura calificada se transcriben literalmente todos los trámites seguidos, por diligencias separadas, determinándose tales trámites claramente y acompañándose los documentos complementarios; 3. Que, en especial, la notificación del artículo 236 c), se practicó en la «diligencia de requerimiento de pago al deudor», a uno de los deudores, esposa del otro deudor. Esta se comprometió a entregarla al otro requerido. Se practicó en el domicilio que figuraba en el Registro y el otro deudor, compareció en la Notaría el día 29 de octubre de 1993, hecho que se recogió en la diligencia de comparecencia del deudor; 4. Que la notificación prevenida en el artículo 236 d), se practica mediante el envío de copia parcial de la escritura por correo, el día 22 de noviembre de 1993, a un Notario de Madrid, quien cumplió el requerimiento el día 25 de noviembre de 1993, en el domicilio que constaba en el Registro, y 5. Que en el requerimiento inicial se reclamaba, por el banco, las cantidades que se indicaban en el mismo, que sumadas, es la misma cantidad por la que se adjudicó en la tercera subasta, quedando este extremo suficientemente claro en la escritura, en la diligencia de celebración de tercera subasta, considerándose que, con ello, se cumplió el último requisito del artículo 236.L.2.

IV

La Registradora de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: Que de la lectura del artículo 236, párrafos primero y segundo del Reglamento Hipotecario, resulta como aprecia la doctrina unánimemente, que son dos los documentos que ha de realizar un Notario en un procedimiento extrajudicial de ejecución hipotecaria: Un acta de protocolización y una escritura pública, que será el título inscribible y que deberá contener las circunstancias señaladas en el punto 2 de la letra L del artículo 236, tal y como se indica en la nota de calificación. Que es fácil deducir que el señor Notario confunde acta con escritura, y plantea el recurso en base a la creencia equivocada de que ya ha cumplido con el trámite documental que le exige el procedimiento que ha dirigido y que, por ello, no entiende que lo que se le está pidiendo en la nota es la aportación de la escritura, con todos los requisitos que exige el Reglamento, el acta que se presenta no sirve para lo que se pretende. Esa acta tiene el carácter de documento complementario que acredita la notificación al arrendatario, que para la inscripción exige el artículo 55 de la Ley de Arrendamientos Urbanos; pero es documento complementario del título verdaderamente inscribible que es la escritura, con los requisitos establecidos en el número 2 del artículo 236, letra L, y que no se ha aportado.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid revocó la nota de la Registradora, fundándose en que el contenido del acta protocolizada se ajusta a las exigencias del procedimiento.

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-

iedad 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