

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.