



RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Alcalá la Real, por la que se suspende la constancia registral de una resolución administrativa por la que se declara la situación urbanística de varias fincas registrales.

(BOE de 27 de julio de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Procedimiento administrativo para la constancia de la situación urbanística de determinadas fincas. Intervención de los titulares registrales. El artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, regula el acceso registral de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, de acuerdo a un procedimiento, en el que, tras justificar la antigüedad de la edificación, y tras el cumplimiento de otros requisitos, una vez practicada la inscripción, el registrador la comunica al Ayuntamiento, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación. Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el Ayuntamiento, éste, recibida la comunicación de la inscripción, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario; la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente. La inteligencia del precepto, cuya singularidad, señala la doctrina, es ciertamente destacable, al imponer a la entidad local un deber legal de actuación en el marco de una norma sobre procedimiento registral, debe encontrarse en la necesaria colaboración bidireccional que debe existir entre la autoridad con competencias en urbanismo y la institución registral, en aras una labor más eficaz en sede de disciplina urbanística, pero también, y al mismo tiempo, en una más completa publicidad de los condicionantes jurídicos de los inmuebles, con interés para terceros, adquirentes o acreedores. Así, al practicarse la inscripción de una obra nueva en el supuesto del artículo 28.4.c), tanto en el contenido de la inscripción que se realice o por nota marginal, como en la nota de despacho de los títulos que puedan inscribirse con posterioridad, como en la publicidad formal que de la finca sea solicitada, deberá hacerse constar que la inscripción ha sido realizada de conformidad con lo previsto en el mismo, y que se ha procedido a notificar su extensión al Ayuntamiento, a fin de que éste pudiera interesar la constancia registral de medidas de disciplina urbanística o la posible situación de fuera de ordenación en que la edificación se pudiera encontrar. Y ello con objeto de evitar generar una situación engañosa acerca de la situación urbanística de la edificación inscrita, en la cual puedan confiar terceros adquirentes que eventualmente hubieran de soportar las actuaciones materiales de restablecimiento de la legalidad. Por ello no podrá alegarse desconocimiento o falta de intervención en el



www.civil-mercantil.com

procedimiento correspondiente por el titular registral que ha inscrito su adquisición constando en el Registro tal circunstancia. En definitiva, para constatar registralmente, en el marco del procedimiento del artículo 28.4, la concreta situación urbanística de la edificación declarada, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, debe resultar acreditada, de la certificación administrativa presentada, la oportunidad de intervención del titular registral (ya sea el actual o el que inscribió la edificación que causó la notificación), debidamente identificado, en el procedimiento que da lugar a la correspondiente resolución declarativa, sobre la cual el Ayuntamiento emite su pronunciamiento al Registro de la Propiedad.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 18, 20 y 38.

Ley 30/1992 (LRJPAC), arts. 56, 57, 58, 84 y 85.

RDLeg. 7/2015 (TRLRU), arts. 4, 5, 28.4, 61, 65, 66 y 67.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51 y 99.

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 1, 2, 74 y 76.

Ley Andalucía 7/2002 (Ordenación Urbanística), disps. adics. primera y decimotercera.

Decreto Andalucía 2/2012 (régimen de las edificaciones y asentamientos en suelo no urbanizable), arts. 3 y 6 a 12.

En el recurso interpuesto por don Carlos Antonio Hinojosa Hidalgo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá la Real, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, don José Eduardo Luzón Tello, por la que se suspende la constancia registral de una resolución administrativa por la que se declara la situación urbanística de varias fincas registrales.

Hechos

I

El día 22 de diciembre de 2015, bajo el asiento 825 del Diario 93, fue presentado en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Alcalá la Real por el cual, de conformidad con el artículo 20.4.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, se hacía constar la situación urbanística concreta de las obras nuevas inscritas en este Registro de la Propiedad, y que por haberse registrado de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20.4.b) de dicha ley fueron notificadas al Consistorio en cumplimiento con lo dispuesto en dicho precepto.

II

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Alcalá la Real Datos del documento calificado Presentante: Ayuntamiento Alcalá la Real Interesados: Ayuntamiento Alcalá la Real Naturaleza: decreto de Alcaldía Objeto: Situación urbanística de obras nuevas realizadas Fecha: 15/12/2015. Alcalde: Carlos Antonio Hinojosa Hidalgo En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento



presentado resultan los siguientes: Hechos 1.º).—El día 22 de diciembre de 2015, bajo el asiento 825 del, Diario 93, fue presentado Decreto del Alcalde de esta ciudad 2015/215 de 15 de diciembre de 2015. 2.º).—El Decreto del Alcalde se refiere a la situación urbanística de las obras nuevas realizadas en este Registro de Propiedad sin la certificación a que se refiere el artículo 20.4 a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de Junio, por el que aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo (TRLRHL) y que fueron su momento debidamente notificadas al Consistorio. 3.º).—La inscripción del documento no puede practicarse por las siguientes causas: el Decreto dispone que se haga constar en el Registro que la situación urbanística de las fincas es: respecto de la registral 19.177 «disconforme al PGOU de 12/7/2005, asimilado a fuera de ordenación»; respecto de la registral 42.371 «asimilado a fuera de ordenación, debiendo iniciarse procedimiento de reconocimiento según artículo 10 del Decreto 2/2012»; respecto de la registral: 60.195 «asimilado a fuera de ordenación, debiendo iniciarse procedimiento de reconocimiento según artículo 10 del Decreto 2/2012»; respecto de la registral 59.333 «reformado o rehabilitado ilegalmente, encontrándose clasificado según artículo 3.1.B)c) del Decreto 2/2012»; respecto de la registral 33.375 «asimilado a fuera de ordenación, debiendo iniciarse procedimiento de reconocimiento según artículo 10 del Decreto 2/2012», y respecto de la registral 23.533 «reformado o rehabilitado ilegalmente, encontrándose clasificado según artículo 3.1.B)c) del Decreto 2/2012», cuando para su inscripción se incorporó en el título que motivó las inscripciones certificados expedidos por el arquitecto técnico don J. P. M. P., respecto de las registrales 19.177, 42.371, 60.195, 59.338 y 33.735, en los que se hacía constar que las edificaciones tienen una antigüedad superior a diez años; y certificación expedida por el arquitecto don J. F. A. L., respecto de la registral 23.533, para hacer constar que la edificación tiene una antigüedad superior a siete años. No obstante, tales constancias no es posible si no se acredita que las declaraciones se ha realizado en un procedimiento administrativo en el que el titular registral haya tenido intervención, con notificación al mismo del acuerdo adoptado. Igualmente el Decreto adolece de los siguientes defectos: a).—No consta la fecha de iniciación del expediente; b).—Solicitud expresa de que se practique la inscripción en el registro; c).—No se aporta ejemplar duplicado ni se inserta literalmente el acuerdo adoptado; y d).—No constan las circunstancias personales de los interesados (DNI y domicilio). Fundamentos de Derecho El artículo 56 del RD Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (en adelante el RD 1093/97) determina que «el título para practicar la inscripción será la certificación expedida por el Secretario de la Administración competente en la que se hagan constar, además de las circunstancias previstas en el artículo 2.2, las siguientes: 1. Fecha del acuerdo y órgano que lo hubiere adoptado. 2. Que el acuerdo ha sido notificado al titular registral. 3. El objeto del Decreto, su fecha de iniciación y la solicitud expresa de que se practique la inscripción. Y por su parte el artículo 2.2 del RD 1093/97 al que remite el anterior artículo 56 determina que «salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos: a) Que se expida, en ejemplar duplicado, por el Secretario de la entidad u órgano actuante y con inserción literal del acuerdo adoptado. b) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la



www.civil-mercantil.com

recepción de la última de las notificaciones y legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. Pudiendo no obstante el interesado o el funcionario autorizante del título, durante la vigencia del asiento de presentación y dentro del plazo de sesenta días anteriormente referido, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación (...) Alcalá la Real a 15 de enero de 2016. El Registrador (firma ilegible) Firmado: José E. Luzón Tello».

III

Con fecha 6 de abril de 2016, don Carlos Antonio Hinojosa Hidalgo, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Alcalá la Real, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la base de lo siguiente: «(...) Hechos Primero.–Sobre los defectos del decreto de 15 de diciembre de 2015, se pone de manifiesto: a) La fecha de iniciación del expediente a los efectos registrales es la del 15 de diciembre de 2015. b) La solicitud expresa de que se practique la inscripción en el registro, está implícita en la resolución citada, sin que sea necesario hacer una reiteración del mandato legal del art. 20.4.c) del TRLS de 2008 que dice expresamente que «Cuando la «obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la información a que se refiere la letra anterior, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario.» Es decir, el Ayuntamiento da cumplimiento al mandato legal dictando la resolución y remitiéndola al Registro de la Propiedad el que deberá hacer constar por nota al margen de la inscripción la concreta situación urbanística de la inscripción de la declaración de obra nueva. En ese sentido consta expresamente detallado en el Decreto de 15 de diciembre de 2015 la situación urbanística de cada una de las fincas registrales. c) Sobre la no aportación de un duplicado del decreto ni la inserción literal del acuerdo adoptado, basta decir sobre la primera cuestión que hubiese bastado con solicitar una copia del decreto al Ayuntamiento; y sobre la segunda de las cuestiones, ha de recordarse que se remite al Registro de la Propiedad el documento íntegro y literal, y no un extracto del mismo. d) Por lo que se refiere a las circunstancias personales de los interesados, no procede que por el Ayuntamiento se proceda a su identificación, al no ser de aplicación en este caso el art. 56 del RD 1093/1997, de 4 de julio, citado erróneamente en la calificación registral que se recurre y que se refiere a «Anotación preventiva de incoación de expedientes de disciplina urbanística» ya que el art. 20.4 c) TRLS no hace remisión alguna a la citada norma para que tenga acceso al registro por nota margen resolución que al amparo de este precepto se dicte. Segundo.–En esencia, estamos ante una norma especial, de rango superior al RD 1093/1997, y de aplicación directa, por las connotaciones y consecuencias que se derivan en el caso de que por el Ayuntamiento no se dicte la resolución para la práctica de la nota marginal, que en caso de no realizarse, los perjuicios económicos que se pueda producir, no recaerán ya sobre el Ayuntamiento, sino sobre el Registro de la Propiedad por no practicar la nota marginal interesada. Tercero.–En conclusión, el Decreto de la Alcaldía 2015/2153 cumple con las determinaciones del art. 20.4 c) TRLS y en consecuencia ha de hacerse constar en el Registro de la Propiedad de Alcalá la Real la situación urbanística que en el mismo se indica respecto de las fincas registrales 19.177, 42.371, 60.195, 59.338, 33.735 y 23.533. Fundamentos de Derecho I.–El art. 20. 4 c) del TRLS de 2008, y su correlativo 38.4 c) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, relativo a la inscripción de obra nueva. II.–El art. 56 del RD 1093/1997, que se refiere a Anotación preventiva de incoación de expedientes de



disciplina urbanística: «La Administración legalmente competente, con el fin de asegurar el resultado de los expedientes de disciplina urbanística y la reposición de los bienes afectados al estado que tuvieran con anterioridad a la infracción, podrá acordar que se tome anotación preventiva de la incoación de dichos expedientes. La anotación sólo podrá practicarse sobre la finca en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.» En este caso no estamos ante un expediente de disciplina urbanística, que si tendría que gozar de las garantías del art. 57 RD 1093/1997, sino ante la anotación marginal de las circunstancias urbanísticas de la declaración de una obra nueva al amparo del art. 20.4 TRLS (actualmente RDL 7/2015) Por todo lo expuesto. Solicito que tenga por presentado este recurso contra la calificación registral realizada por el Registrador de la Propiedad de Alcalá la Real, con fecha 15 de enero de 2016, y con entrada en este Ayuntamiento el día 7 de marzo de 2016, y previos los trámites e informes legales preceptivos disponga la inscripción mediante nota marginal de la situación urbanística de las fincas registrales 19.177, 42.371, 60.195, 59.338, 33.735 y 23.533, de acuerdo con lo previsto en el art. 20.4 c) del TRLS/2008».

IV

El registrador emitió informe el día 20 de abril de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo. En su informe, el registrador rectifica la calificación por incluir por error una serie de defectos, que deben de tenerse por no puestos. Por esta razón, en cuanto a los defectos de la nota de calificación consignados en el último párrafo de los «hechos» bajo las letras a), b) y c), y lo relativo al domicilio de la d), de conformidad con el párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, se rectifica la calificación, en el sentido de no considerar necesario que consten dichos extremos en el título calificado. En cuanto a los restantes defectos, se mantiene la nota de calificación.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; 4, 5, 28.4, 61, 65, 66 y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; las disposiciones adicionales primera y decimotercera de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; los artículos 3 y 6 a 12 del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía; 1, 2, 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 56, 57, 58, 84 y 85 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de 6 de octubre de 1999, 23 de marzo de 2002 y 6 de noviembre de 2008, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 14 de mayo de 2005, 22 de febrero de 2007, 26 de marzo de 2008, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011, 17 de enero, 27 de febrero y 8 de mayo de 2012, 22 de junio de 2013, 12 de febrero de 2014 y 24 de marzo, 6 de julio y 10 de septiembre de 2015.

1. En el presente expediente se plantea la procedencia de constatar registralmente el contenido de una resolución administrativa, por la que de conformidad con el artículo 20.4.c) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, actual artículo 28.4 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, se



hace constar la situación urbanística concreta de diversas edificaciones inscritas en el Registro de la Propiedad, y que por haberse registrado de conformidad con lo dispuesto en el citado artículo, fueron notificadas al Consistorio en cumplimiento con lo dispuesto en dicho precepto.

El registrador, en su nota de calificación plantea los siguientes defectos: no se acredita que las declaraciones sobre las situaciones urbanísticas de las fincas se han realizado en un procedimiento administrativo en el que el titular registral haya tenido intervención, con notificación al mismo del acuerdo adoptado. Adicionalmente: a) no consta la fecha de iniciación del expediente; b) falta solicitud expresa de que se practique la inscripción en el Registro; c) no se aporta ejemplar duplicado ni se inserta literalmente el acuerdo adoptado, y d) No constan las circunstancias personales de los interesados (DNI y domicilio).

El registrador, en trámite de informe, rectifica la nota original, en cuanto a los defectos de la nota de calificación consignados en el último párrafo de los «hechos» bajo las letras a), b) y c), y lo relativo al domicilio de la d), de conformidad con el párrafo sexto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, en el sentido de no considerar necesario que consten dichos extremos en el título calificado.

Por ello, el presente recurso se limita al examen de los defectos relativos a la exigencia de la intervención del interesado en el procedimiento con notificación al mismo de la resolución dictada; y del defecto relativo a la falta de expresión de sus circunstancias personales completas (DNI) a efectos de su identificación como titular registral afectado.

2. El actual artículo 28.4 de Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, regula el acceso registral de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, de acuerdo a un procedimiento, en el que, tras justificar la antigüedad de la edificación, por los medios que prevé el precepto, y tras el cumplimiento de otros requisitos, una vez practicada la inscripción, el registrador la comunica al Ayuntamiento respectivo, haciendo constar en la inscripción, en la nota de despacho, y en la publicidad formal que expida, la práctica de dicha notificación. Cuando la obra nueva hubiere sido inscrita sin certificación expedida por el correspondiente Ayuntamiento, éste, una vez recibida la comunicación de la inscripción, estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario; añadiendo que, la omisión de la resolución por la que se acuerde la práctica de la referida nota marginal dará lugar a la responsabilidad de la Administración competente en el caso de que se produzcan perjuicios económicos al adquirente de buena fe de la finca afectada por el expediente.

La inteligencia del precepto, cuya singularidad, como señala la doctrina es ciertamente destacable, al imponer a la entidad local un deber legal de actuación en el marco de una norma sobre procedimiento registral, debe encontrarse en la necesaria colaboración bidireccional que debe existir entre la autoridad con competencias en urbanismo y la institución registral, en aras una labor más eficaz en sede de disciplina urbanística, pero también, y al mismo tiempo, en una más completa publicidad de los condicionantes jurídicos de los inmuebles, con interés para terceros, adquirentes o acreedores.

3. De acuerdo con el procedimiento que se articula, el Ayuntamiento tras recibir la comunicación por parte del registrador, «...estará obligado a dictar la resolución necesaria para hacer constar en el Registro de la Propiedad, por nota al margen de la inscripción de la declaración de obra nueva, la concreta situación urbanística de la misma, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario...». Lo que



constituye, en cuanto al acto administrativo, una remisión a la normativa general sobre procedimiento administrativo, que ha de regir necesariamente la actuación del ente local en sus relaciones con los ciudadanos –artículo 61 de la actual Ley de Suelo–.

En el caso que nos ocupa, según la resolución municipal las fincas registrales 23.533 y 59.333 se encuentran clasificadas según artículo 3.1.b.c) del Decreto 2/2012, de 10 de enero, por el que se regula el régimen de las edificaciones y asentamientos existentes en suelo no urbanizable en la Comunidad Autónoma de Andalucía. Según dicha norma la clasificación que corresponde a estas edificaciones aisladas según su situación jurídica supone que estamos ante edificaciones que no se ajustan a la ordenación territorial y urbanística vigente en el municipio, construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones y respecto a las cuales la Administración deberá adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido. Del expediente no resulta resolución municipal que tenga por objeto la declaración de esta situación y la adopción de tales medidas, siendo la incoación de expediente de disciplina urbanística y la anotación preventiva de la misma, prevista en los artículos 56 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, el procedimiento que mejor se ajusta a esta finalidad.

En cuanto a las fincas 19.177, 33.375, 42.371 y 60.195, se afirma que se encuentran en situación de «asimilado a fuera de ordenación, debiendo iniciarse procedimiento de reconocimiento según artículo 10 del Decreto 2/2012». Conforme al artículo 3.1.B.b) del citado Decreto 2/2012, esta situación de «asimilado a fuera de ordenación», supone que son edificaciones construidas sin licencia urbanística o contraviniendo sus condiciones, respecto a las cuales se hubiere agotado el plazo para adoptar medidas de protección de la legalidad urbanística y de restablecimiento del orden jurídico infringido. Esta clasificación de la edificación conlleva la tramitación de oficio o a instancia del titular de la edificación de un procedimiento administrativo, regulado en los artículos 9 y siguientes del Decreto 2/2012, para el reconocimiento de tal situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación y, una vez otorgado el mismo, operarán las limitaciones y consecuencias previstas en los apartados 3 a 7 del artículo 8 del Decreto 2/2012. En este punto, cabe destacar que la propia resolución municipal objeto de calificación reconoce la ausencia de tramitación del procedimiento correspondiente para el reconocimiento de la situación de «asimilado a fuera de ordenación».

A estos efectos, los artículos 9 y siguientes del citado Decreto 2/2012, de 10 de enero, al regular el procedimiento de reconocimiento de la situación de asimilado al régimen de fuera de ordenación para las edificaciones aisladas, establece que el procedimiento para otorgar la resolución de reconocimiento deberá tramitarse y resolverse conforme a la legislación sobre régimen local y a la del procedimiento administrativo común, a las especialidades procedimentales establecidas en la normativa urbanística y a las reglas particulares establecidas en este decreto. En su tramitación, se exige, destacadamente, la posibilidad de intervención del interesado.

La importancia desde el punto de vista registral del trámite administrativo de audiencia –artículo 84 de la Ley 30/1992 de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (vigente hasta el 2 de octubre de 2016)–, ha sido destacada recientemente por esta Dirección General –Resolución de 6 de julio de 2015–, pues este trámite basado en la notificación personal conforme a los artículos 58 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, permite al registrador comprobar si el titular registral ha tenido la oportunidad efectiva de intervenir en el procedimiento cuyo resultado en forma de acto administrativo se pretende inscribir, garantizando su defensa ex ante y permitiendo a los asientos registrales desplegar su entera eficacia erga omnes, ya que, como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno



derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión.

4. Reiteradamente esta Dirección General ha afirmado (por todas, Resoluciones de 27 de febrero de 2012 y 22 de junio de 2013) que no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro. En consecuencia, tratándose de documentos administrativos, uno de los extremos que está sujeto a la calificación registral es precisamente si los trámites del procedimiento están debidamente relacionados con el titular registral o lo que es lo mismo si el titular registral ha tenido en el procedimiento la posición jurídica contemplada por el ordenamiento (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

Como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, es principio básico de nuestro sistema registral el de que todo título que pretenda su acceso al Registro ha de venir otorgado por el titular registral o en procedimiento seguido contra él (cfr. artículos 20, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), alternativa esta última que no hace sino desenvolver en el ámbito registral el principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos e interdicción de la indefensión (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) y el propio principio registral de salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria). Este principio deriva de la legitimación registral pues si conforme al artículo 38 de la Ley Hipotecaria la inscripción implica una presunción iuris tantum de exactitud de los pronunciamientos del Registro a todos los efectos legales en beneficio del titular registral, el efecto subsiguiente es el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos con persona distinta de dicho titular o con persona en la que no se agota la titularidad registral. Por este motivo para tomar razón en el Registro de la Propiedad de condiciones de licencias o de licencias en precario el ordenamiento exige que conste instancia del titular registral o que resulte que el procedimiento ha contado con su audiencia (artículos 74 y 76 del Real Decreto 1093/1997) -vid. Resolución de 10 de septiembre de 2015-.

No obstante, también debe recordarse que, como ha tenido ocasión de señalar este Centro Directivo (cfr. resoluciones de 17 de enero y 8 de mayo de 2012), al practicarse la inscripción de una obra nueva en el supuesto del artículo 28.4.c) de la Ley de Suelo, tanto en el contenido de la inscripción que se realice o por nota marginal, como en la nota de despacho de los títulos que puedan inscribirse con posterioridad, como en la publicidad formal que de la finca sea solicitada, deberá hacerse constar, según exige tal precepto, que la inscripción ha sido realizada de conformidad con lo previsto en el mismo, y que se ha procedido a notificar su extensión al Ayuntamiento, a fin de que éste, en su caso, pudiera interesar la constancia registral de medidas de disciplina urbanística o la posible situación de fuera de ordenación en que la edificación se pudiera encontrar. Y ello con objeto de evitar generar una situación engañosa acerca de la situación urbanística de la edificación inscrita, en la cual puedan confiar terceros adquirentes que eventualmente hubieran de soportar las actuaciones materiales de restablecimiento de la legalidad. Por ello no se podrá alegar desconocimiento o falta de intervención en el procedimiento correspondiente por el titular registral que ha inscrito su adquisición constando en el Registro tal circunstancia.

En definitiva, de acuerdo con lo expuesto, para constatar registralmente, en el marco del procedimiento del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, la concreta situación urbanística de la



www.civil-mercantil.com

edificación declarada, con la delimitación de su contenido e indicación expresa de las limitaciones que imponga al propietario, debe resultar acreditada, de la certificación administrativa presentada, la oportunidad de intervención del titular registral (ya sea el actual o el que inscribió la edificación que causó la notificación), debidamente identificado, en el procedimiento que da lugar a la correspondiente resolución declarativa, sobre la cual el Ayuntamiento emite su pronunciamiento al Registro de la Propiedad, procedimiento que todavía no se ha tramitado según reconoce la resolución municipal objeto de este recurso.

5. Respecto al requisito de que consten las circunstancias personales (DNI), el artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, exige que en la certificación administrativa «(...) c) Que se hagan constar en ella, en la forma exigida por la Legislación Hipotecaria, las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a los que afecte el acuerdo»; y, el artículo 51.9.a) del Reglamento Hipotecario, determina las circunstancias personales exigibles, «nombre y apellidos; el documento nacional de identidad (...)», al objeto de que quede constancia de que el procedimiento se ha seguido con el titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 30 de junio de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.