

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**10542** *Resolución de 10 de septiembre de 2015, 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 Torrent n.º 1, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de inscripción de afección y derechos urbanísticos.*

En el recurso interpuesto por don R. S. G., en calidad de tesorero y jefe de los Servicios de Recaudación del Ayuntamiento de Torrent, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Torrent número 1, don Juan Antonio Tamarit Serrano, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento de inscripción de afección y derechos urbanísticos.

#### Hechos

##### I

Mediante mandamiento expedido el día 6 de mayo de 2015 por don R. S. G., tesorero y jefe de los Servicios de Recaudación del Ayuntamiento de Torrent, se solicitó la inscripción de determinadas condiciones de afección y derechos urbanísticos.

##### II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Torrent número 1 el citado mandamiento de inscripción de afección y derechos urbanísticos, junto con una copia confrontada con el original de declaración comunitaria, copia confrontada con el original del decreto del Ayuntamiento de Torrent de concesión de licencia de obras y copia confrontada con el original de un acta de manifestaciones, con asiento de presentación número 15 del Diario 77, de fecha 6 de mayo de 2015, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: (...) Como se deduce de la declaración de interés comunitario es necesaria una escritura pública de vinculación y constancia de obligaciones, no siendo suficiente un acta de manifestaciones en la que propietarios y arrendatario se comprometen a diferentes obligaciones de vinculación, pago de canon, uso, entre otros, sino que es necesario que en escritura pública se solicite expresamente la inscripción en el Registro de las condiciones impuestas en la declaración de interés comunitario. En el acta de manifestaciones los otorgantes han adquirido una obligación pero debe concretarse en una escritura pública. Fundamentos de Derecho: Es necesaria escritura pública en que los propietarios y la entidad que ha obtenido la declaración de interés comunitario consignen la vinculación del terreno y demás circunstancias exigidas en la ley y en la declaración de interés comunitario (artículos 38 de la ley del suelo no urbanizable de 9 de diciembre 2004 y 206 de la ley de ordenación del territorio de la Comunidad Valenciana de 25 de julio de 2014 que deroga la ley anterior). En virtud de lo expuesto, acuerdo suspender la vinculación del terreno y declaración de interés comunitario solicitada. Queda prorrogado el asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles a contar desde la fecha de la última mitificación, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria. Contra la precedente nota (...) Torrent, a 26 de Mayo de 2.015. El Registrador (firma ilegible). Fdo: Juan Antonio Tamarit Serrano».

##### III

Contra la anterior nota de calificación, don R. S. G., en calidad de tesorero y jefe de los Servicios de Recaudación del Ayuntamiento de Torrent, interpuso recurso en virtud de

escrito de fecha 3 de junio de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «Primero.—Que con motivo de la aplicación del derecho urbanístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma Valenciana, el cual se encuentra regulado por medio de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, el cual afecta a la licencia de obras otorgada a la entidad Gestión Medioambiental de Residuos S.A., (...) por medio del Decreto de la Alcaldía Núm.: 1804/2007, de 26 de junio, con el Núm.: 65 de ejercicio 2007, sobre el predio emplazado en esta Población de Torrent, correspondiente a la Parcela 13 del Polígono Núm.: 51, previa concesión Declaración de Interés Comunitario por Resolución del Honorable Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana de fecha 31 de enero de 2007, de conformidad con lo establecido en los artículos 27 y 37 de la citada Ley 10/2004, de Generalitat Valenciana, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable, cuya clasificación de suelo se desprende del Plan General de Ordenación Urbana del Municipio, aprobado definitivamente el 26 de enero de 1990, y modificación Núm.: 10, aprobada por la Comisión Territorial de Urbanismo de Valencia de fecha 7 de agosto de 2000, con destino específico al uso de «Planta de Valoración de Residuos», afectando el condicionando de dicha construcción, entre otros extremos, en dicha resolución de la Administración Autonómica a la imposición de un «Canon de Aprovechamiento Urbanístico de (...) Euros; y teniendo en cuenta que la referencia parcela no es propiedad de la entidad solicitante de la misma, la cual se encuentra inscrita en el Registro de esta demarcación de Torrent-uno, bajo las fincas registrales con número: 16983, 16982, 17305, 12315 y 3193, propiedad de don F. A. V. C. —respecto a una participación en pro indiviso del 57 por ciento— y de don J. R. V. C. —respecto a una participación en pro indiviso del 43 por ciento— según se desprenden del «Acta de Manifestaciones» otorgada ante el Notario de Torrent, don José Luis Domenech Alba de fecha 14 de junio de 2007, con Número 475 de su Protocolo. Segundo.—Como consecuencia de la ejecución en vía de apremio por impago del referenciado Canon de Aprovechamiento Urbanístico por esta Tesorería de la que soy titular, con fecha 6 de mayo último, se dictó el Mandamiento de Inscripción de Afección y Derechos Urbanísticos, dirigido al Señor Registrador de la Propiedad de esta demarcación Torrent-uno, presentado en dicho Registro de la Propiedad en dicha fecha 6 de mayo de 2015, bajo el Asiento 15 del Diario 77, y con RGE núm.: 797, por el que se solicitaba que se procediera a la inscripción de la referenciada Licencia Municipal de Obras, sobre los predios inscritos en el Registro de la Propiedad de Torrent-uno, siguientes: a) 16983, inscrita en el Tomo 2435, Libro 796, folio 121, b) 16982, inscrita en el Tomo 2435, Libro 796, folio 118, c) 17305, inscrita en el Tomo 2435, Libro 796, folio 125, d) 12315, inscrita en el Tomo 2440, Libro 801, folio 165, y e) 3193, inscrita en el Tomo 2219, Libro 580, folio 98. Afectando dichas fincas al pago del «Canon de Aprovechamiento Urbanístico de (...) Euros, impuesto por la Resolución del Honorable Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana de fecha 31 de enero de 2007, y liquidado por esta Administración Pública del Ayuntamiento de Torrent, mediante el Decreto de la Alcaldía Núm.: 1775/2012, de 3 de julio, hasta la finalización del Primer Semestre de ejercicio 2.021, en caso de no prorrogarse el mismo, así como a los deberes urbanísticos que se desprenden del otorgamiento objeto de la Licencia Municipal. Tercero.— (...) Solicito (...) ya que esta parte, competente en la materia del derecho urbanístico invocado en el artículo 30.5 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, de Suelo No Urbanizable, considera suficiente garantía la manifestada por parte de la propiedad de los predios afectados, así como por la parte arrendataria y titular de la Licencia Urbanística, teniendo en cuenta igualmente, que por parte de la Conselleria de Territorio y Vivienda, hoy Conselleria de Infraestructura, Territorio y Medioambiente, no existe reparo alguno en el tramite municipal objeto de la referenciada Licencia de Obras, previo otorgamiento de Declaración de Intereses Comunitario por Resolución del Honorable Conseller de Territorio y Vivienda de la Generalitat Valenciana de fecha 31 de enero de 2007, de conformidad con lo establecido en los artículos 27 y 37 de la citada Ley 10/2004, de Generalitat Valenciana, de 9 de diciembre, de Suelo No Urbanizable».

## IV

El registrador emitió informe el día 1 de julio de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 9, 18, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51 y 99 del Reglamento Hipotecario; 17 de la Ley del Notariado; 144 del Reglamento Notarial; 8, 9, 39.4, 45, 51, 52 y 53 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 27, 30 y 33 y siguientes de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable; 16.5 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable; 200.4 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; 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 y 93 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 10, 12 y 16.1 del Decreto de 17 de junio de 1955 por el que se aprueba el Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales; 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; las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de Valencia de 17 de julio de 2007, 25 de marzo y 27 de abril de 2010 y 12 de diciembre de 2014, y 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, 27 de febrero de 2012, 22 de junio de 2013, 12 de febrero de 2014 y 6 de julio de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de determinadas condiciones de afección y derechos urbanísticos, en el ámbito de la legislación urbanística valenciana, mediante la presentación de mandamiento administrativo de inscripción de afección y derechos urbanísticos, junto con una copia confrontada con el original de declaración de interés comunitario, una copia confrontada con el original del decreto del Ayuntamiento de concesión de licencia de obras y copia confrontada con el original de un acta de manifestaciones.

A juicio del registrador, es necesaria escritura pública en que los propietarios y la entidad que ha obtenido la declaración de interés comunitario consignen la vinculación del terreno y demás circunstancias exigidas en la ley y en la declaración de interés comunitario, no siendo suficiente un acta de manifestaciones en la que propietarios y arrendatario se comprometen a diferentes obligaciones de vinculación, pago de canon, uso, entre otros.

Para decidir la cuestión que se discute, esto es, la forma documental apropiada para el acceso registral de ciertas determinaciones urbanísticas, resulta necesario analizar con carácter previo la naturaleza del acto que se pretende inscribir.

2. Es pacífico, doctrinal y jurisprudencialmente, que la urbanística es, como toda licencia, un acto de autorización, si bien limitada a las de edificación, uso del suelo, y del subsuelo. La finalidad de este tipo de licencias es verificar si la actividad proyectada es conforme con la ordenación urbanística aplicable, representando, en este sentido, una técnica de control de la legalidad urbanística, que remociona el obstáculo para el ejercicio de derechos preexistentes y no los crea, pues es meramente declarativa de tales derechos del solicitante, ya atribuidos por el ordenamiento urbanístico y el Derecho civil.

Por ello, el rasgo esencial de estas licencias viene caracterizado por su naturaleza reglada, de manera que el otorgamiento de la licencia, o bien su denegación, sólo tiene en cuenta una variable, a saber, la conformidad o no del acto proyectado con la normativa aplicable al caso, esto es, la ley y los planes urbanísticos.

Acorde con su naturaleza reglada, no resulta admisible la imposición de condiciones ajenas al parámetro de referencia de la actuación administrativa, no obstante, si es

perfectamente posible, sujetar las licencias a «conditio iuris», esto es, a los requisitos urbanísticos legalmente exigidos –vid. artículo 16.1 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones Locales y Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2002–, cuya constancia registral está expresamente prevista –artículos 51 de la Ley de suelo y 74 del Real Decreto 1093/1997–, en principio, bajo un régimen de publicidad noticia.

Sin que quepa confundir tales determinaciones urbanísticas con otro tipo de obligaciones asociadas, como la tasa de licencia, que es una obligación tributaria, ni someter su eficacia a condiciones «stricto sensu». El condicionamiento del que se trata no debe entenderse en el sentido de la condición contractual –artículo 1113 del Código Civil–, como suceso futuro e incierto, sino como *conditio iuris*.

Es claro, por tanto, que la condición que se incorpore debe estar fundada en las condiciones legales urbanísticas aplicables en ese momento, derivadas de la Ley y el Planeamiento, y pasan a formar parte del contenido del acto administrativo de autorización, en el sentido de modalizar el ejercicio del derecho que se legitima, en el marco de una relación jurídico administrativa entre la Administración y su titular, cuyo incumplimiento puede motivar la adopción de medidas de protección de la legalidad urbanística, otorgándose salvo el derecho de propiedad y perjuicio de tercero, respetando las situaciones jurídico privadas –artículos 10 y 12 del Reglamento de Servicios de las Corporaciones locales–.

3. En esta línea, puede comprobarse que un ámbito en el que han tenido importante aplicación los condicionamientos de licencias y otro tipo de vinculaciones administrativas, es en la legitimación excepcional de usos en el suelo no urbanizable, según su clase y el interés público o social concurrente, prueba de ello es la diversa regulación autonómica en esta materia, incluso dictando leyes completas al efecto –vid. Ley 5/2012, de 20 de diciembre, de Viviendas Rurales Sostenibles, de la Comunidad de Madrid–, pudiéndose comprobar diferentes exigencias con contenido variable: vinculación de edificación y parcela, indivisibilidad, condiciones de entorno, saneamiento, edificabilidad limitada, pago de prestación patrimonial o canon de aprovechamiento. La propia legislación básica estatal prevé y da soporte a tales determinaciones –artículos 8 y 9 de la vigente Ley de suelo– al definir el contenido estatutario del derecho de propiedad del suelo.

4. Una de las legislaciones de especial interés en este punto es precisamente la propia de la Comunidad Valenciana, que ya en la Ley 4/1992, de 5 de junio, sobre suelo no urbanizable, en su artículo 16.5, dispuso que: «Los compromisos asumidos por el solicitante del uso o aprovechamiento a lo largo del procedimiento para su definición y atribución, los impuestos por el planeamiento urbanístico o su declaración de interés comunitario y, en todo caso, los de vinculación de los correspondientes terrenos a las construcciones e instalaciones a realizar, pago del canon y cesación en el uso o aprovechamiento y demolición de las construcciones o desmantelamiento de las instalaciones con reposición de las cosas a su estado inicial, deberán consignarse en escritura pública e inscribirse en el Registro de la Propiedad, en los términos dispuestos por la disposición adicional décima, apartado 1.º 8, de la Ley 8/1990, de 25 de julio».

También fue la Ley 4/1992 quien introdujo, junto a la innovadora institución de la declaración de interés comunitario, la figura del canon de aprovechamiento urbanístico que, salvo excepciones, debían satisfacer los promotores de cada actuación a los respectivos municipios.

El objeto de este gravamen venía claramente expuesto en el propio artículo 16.4 de la citada Ley consistiendo en «la recuperación por la colectividad de parte del valor derivado directamente de la atribución del uso o aprovechamiento...», en concordancia con lo expuesto en el artículo 47, segundo, de la Constitución Española (la comunidad participará en las plusvalías que genere la acción urbanística de los entes públicos).

Con la aprobación de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, del Suelo No Urbanizable se produce un cambio sustancial respecto a los criterios de determinación del canon de uso y aprovechamiento. Sin embargo, su finalidad sigue siendo la misma, es decir, que el canon tiene como objeto compensar a la colectividad por la plusvalía generada y obtenida

por el particular por la atribución de uso, como ocurre con el propietario de suelo urbano y así se ha reiterado por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Valencia en numerosas ocasiones –cfr. Sentencia de la Sección Primera de la Sala, de 27 de abril de 2010 (recurso contencioso-administrativo número 1615/2007)–.

La Ley 10/2004, de 9 de diciembre, vigente hasta el 20 de agosto de 2014, modificada por Ley 12/2010, de 21 julio, pero aplicable al caso, por la fecha de los actos administrativos, regulará también en su artículo 27, las condiciones de implantación de las actividades terciarias o de servicios, y en el apartado quinto del artículo 30, expresará: «Las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario».

Los artículos 33 y siguientes regulan el régimen de la declaración de interés comunitario, que atribuye usos y aprovechamientos en el suelo no urbanizable, vinculada a una actividad concreta y obliga al promotor o propietario a pagar el correspondiente canon de uso y aprovechamiento y a cumplir los restantes compromisos asumidos y determinados en la misma –artículo 34–. El artículo 38 regula su contenido, para establecer que se adoptará motivadamente y será coherente con las directrices, criterios y determinaciones del planeamiento territorial y urbanístico aplicable; además, la declaración de interés comunitario se otorgará siempre condicionada a que antes del inicio de las obras se obtengan las licencias, autorizaciones y permisos que sean necesarios para el lícito ejercicio de la actividad, así como a inscribir en el Registro de la Propiedad la vinculación del terreno al uso y aprovechamiento autorizado con las demás condiciones establecidas en aquélla.

La Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunidad Valenciana, es continuadora con esta regulación, si bien, con alguna modificación de interés registral, como el artículo 200, apartado cuarto, pues establece que las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán tras hacer constar el propietario en el Registro de la Propiedad la vinculación de la finca o parcela, o parte de ellas, con superficie suficiente según esta ley y el planeamiento urbanístico, a la construcción autorizada, y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario, lo que puede entenderse como refuerzo de la eficacia de tales determinaciones y de su general conocimiento.

5. Desde el punto de vista registral, nuestra legislación hipotecaria en aras de lograr la progresiva coordinación con la ordenación urbanística, regula hoy un amplio elenco de actos administrativos que pueden y deben tener acceso registral, así como su forma documental y clase de asiento, pues como recuerda la Resolución de 22 de junio de 2013, de esta Dirección General, la redacción actual del artículo 51 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo es fruto de la modificación operada por el artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, que bajo el antetítulo de «Protección registral ante títulos habilitantes de obras y actividades» le da nueva redacción con la finalidad expresada en su Exposición de Motivos de «hacer especial hincapié en las medidas de protección registral cuyo objetivo consiste en la protección preventiva y en la depuración a futuro de situaciones que se producen en la actualidad y que están afectando de manera muy negativa a la inversión en el sector inmobiliario, tanto a nivel interno, como internacional».

Así, entre los actos administrativos inscribibles, se hace mención expresa de «las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las Leyes» –artículo 51.1.d de la Ley de suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011 y 22 de junio de 2013–.

Tales determinaciones, salvo en los casos que la legislación establezca otra cosa, podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa

expedida por órgano urbanístico actuante, en la que se harán constar en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo –artículo 52–. Se inscribirán mediante nota marginal, que, salvo que otra cosa se establezca expresamente, tendrá vigencia indefinida, pero no producirá otro efecto que dar a conocer la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que la origine.

El artículo 74 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que permite completar la norma legal, añade algún punto que es de interés citar, en primer lugar, alude a las condiciones que han de cumplirse en la finca a la que afectan, con arreglo a las leyes o a los planes, en segundo lugar, la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa en la que conste literalmente el acuerdo adoptado, y además, en la misma se transcribirá literalmente el acuerdo que da lugar a su práctica y se especificará que no produce otro efecto que el previsto en el artículo anterior.

Es decir, es preciso que en la certificación administrativa, título formal, se contengan unas determinaciones sujetas a calificación registral: expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo específico de su constancia registral, las condiciones concretas cuya constancia registral se pretende, con expresa referencia a la norma legal o planeamiento que la justifica, específica constancia de la firmeza en vía administrativa del acto –Resolución de 12 de febrero de 2014–, descripción indubitada de la finca registral afectada y circunstancias personales del interesado.

Es cierto que el precepto reglamentario dispone que la nota marginal se tomará en virtud de instancia del titular de la finca a la que se acompañe certificación administrativa, mas dicha previsión debe ser entendida conforme a la redacción actual del artículo 52 de la Ley de suelo, la propia naturaleza administrativa del acto a inscribir y la doctrina de este Centro Directivo sobre la calificación registral de documentos administrativos.

6. 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 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).

La importancia desde el punto de vista registral del trámite administrativo de audiencia, 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, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 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 permitir 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.

7. En el caso del presente expediente, que plantea inscripción registral de determinadas condiciones de afección y derechos urbanísticos, en el ámbito de la legislación urbanística valenciana, mediante la presentación de mandamiento administrativo de inscripción, junto con una copia confrontada con el original de declaración de interés comunitario, una copia confrontada con el original del decreto del Ayuntamiento de concesión de licencia de obras y copia confrontada con el original de un acta de manifestaciones, no puede mantenerse, según las consideraciones expuestas, el defecto consistente en la exigencia de escritura pública en que los propietarios y la entidad que ha obtenido la declaración de interés comunitario consignen la vinculación del terreno y demás circunstancias exigidas en la ley y en la declaración de interés comunitario.

Como ha quedado expuesto, nuestro Derecho vigente prevé expresamente el acceso registral de actos, condiciones o limitaciones administrativas formalizados en certificación de tal naturaleza, en la que consten en la forma exigida por la legislación hipotecaria las circunstancias relativas a las personas, los derechos y las fincas a que afecte el acuerdo. En el caso de condiciones impuestas por actos administrativos, será preciso además una serie de precisiones, como la referencia al acto, su firmeza, especificación de las condiciones, acuerdo específico de su constancia registral y expresa referencia a la norma legal o reglamentaria en ella que se fundan, de acuerdo a su naturaleza reglada.

Requisito específico desde el punto de vista registral será la debida intervención en el procedimiento administrativo del interesado y la firmeza del acto, no sólo respecto a la autorización que contiene las condiciones, sino específicamente el acuerdo administrativo de su constancia registral, pudiendo entenderse, respecto a este último, que puede considerarse cumplido mediante la instancia con firma legitimada notarialmente o ante el registrador o manifestación en acta notarial del actual titular registral.

No debe rechazarse tampoco, a estos efectos, la vía administrativa directa, por algunos de los medios que nuestro ordenamiento permite a la Administración, como la ejecución del acto en ejercicio de sus facultades de autotutela declarativa y ejecutiva –artículos 45 de la Ley de suelo y 93 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común–, siempre que concurren sus presupuestos, se funde en una previa resolución administrativa y se garantice los derechos del interesado en el procedimiento, mediante el oportuno requerimiento y trámite de audiencia –sobre la improcedencia de la facultad de autotutela propia de la Administración Pública, pues en el ámbito de la transmisión contractual de bienes cuando actúa como un sujeto de Derecho Privado, confróntese las Resoluciones de 22 de febrero de 2007 y 26 de marzo de 2008, con la regla especial del 39.4 de la Ley de suelo–.

Vía procedimental que si bien, no se contempla específicamente en el artículo 74 del Real Decreto 1093/1997 para la constancia registral de condiciones de licencias o autorizaciones, sí está contemplada en el artículo 76, relativa a licencias en precario y su contenido –en relación con el artículo 8.3.d de la Ley de suelo–.

De esta forma se facilita el cumplimiento de determinaciones urbanísticas adoptadas en forma de acto administrativo por el procedimiento legalmente establecido y que gozan de respaldo legal expreso, pues ha de insistirse en su carácter reglado, estricta aplicación de norma legal o reglamentaria, y que la propia legislación sustantiva establece que las licencias que autoricen actos de edificación en el suelo no urbanizable se otorgarán siempre sometidas a la condición de hacer constar en el Registro de la Propiedad, la vinculación de la finca o parcela a la construcción autorizada y la consecuente indivisibilidad de la misma, así como a las demás condiciones impuestas en la licencia y, en su caso, en la declaración de interés comunitario.

La importancia de la constancia registral de estas determinaciones, con claros efectos clarificadores de la situación jurídico urbanística de la finca, aunque con sus propios efectos, es asumido por la actual normativa valenciana, cuyo artículo 200.4, que consciente de los problemas de falta de cumplimiento voluntario del mandato legal de tal constancia, prevé que las licencias no se otorgarán sino después de hacer constar el propietario en el Registro de la Propiedad tales limitaciones.

8. En el presente expediente, puede apreciarse que el mandamiento de inscripción de afección y derechos urbanísticos, acompañado de los documentos citados, se dicta como consecuencia de la ejecución en vía de apremio por impago del referenciado canon de aprovechamiento urbanístico por la Tesorería del Ayuntamiento. Sin entrar a valorar la adecuación del procedimiento ejecutivo utilizado, que sería adecuado para asegurar registralmente una deuda pecuniaria mediante el embargo y su anotación preventiva, frente a otros medios de ejecución forzosa como la ejecución subsidiaria –artículo 96 de la Ley 30/1992–, es lo cierto que en el presente supuesto concurren los requisitos para la constancia registral de las condiciones de la autorización, al presentarse junto al citado mandamiento administrativo una copia confrontada con el original de declaración de interés comunitario, una copia confrontada con el original del decreto del Ayuntamiento de concesión de licencia de obras y, particularmente copia confrontada con el original de un acta de manifestaciones, por la que los propietarios y el arrendatario aceptan las diferentes determinaciones impuestas en el acto administrativo y que son aplicación directa de la ordenación urbanística.

No se estima necesaria la escritura pública, pues si bien, esta tiene como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases –artículos 17 de la Ley del Notariado y 144 del Reglamento Notarial–, en el presente supuesto se trata de la inscripción del contenido de un acto administrativo, que utiliza como título formal la certificación administrativa –artículo 52 de la Ley de suelo–, del que es preciso que resulte la intervención del titular registral, bien por medio de instancia, acta notarial o en el curso de un procedimiento al efecto, en el marco de una relación jurídico administrativa y no de Derecho privado, como es el caso –artículo 47 de la Ley de suelo–. Obsérvese en este punto, la supresión, en la actual, normativa, de toda referencia a la escritura pública, frente al artículo 16.5 de la Ley 4/1992, de 5 de junio, de la Generalitat Valenciana, sobre suelo no urbanizable.

En nada obsta a estos efectos la no coincidencia entre el interesado solicitante de la licencia y el actual titular registral de la finca, cuya intervención siempre será necesaria, pues el ejercicio de las potestades administrativas, cuando hayan de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previsto por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no sólo los derivados del principio de legitimación registral (con los que sólo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez del artículo 57 de la Ley 30/1992), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia *erga omnes*, como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria –cfr. además los artículos 31 y 34 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de



Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, sobre la condición de interesados—.

9. Debe destacarse, por último, que se trata de la constancia por medio de nota marginal de ciertas condiciones o determinaciones contenidas en un acto administrativo y fundadas en la ordenación urbanística, con los efectos expresamente previstos en los artículos 53.3 de la Ley de suelo y 73 del Real Decreto 1093/1997, no equiparables, en principio, salvo norma en tal sentido, a otras con efectos singulares, incluso de garantía real, como las de afección reguladas en los artículos 9.2 de la Ley de suelo (obligación del deber de conservación), 16 (pago de cargas de urbanización en las actuaciones de transformación urbanística) y 12 de la Ley 8/2013, de 26 de junio (deber de costear las obras de rehabilitación, regeneración y renovación urbanas).

Sin que quepa aquí hacer valoración alguna sobre la naturaleza y eficacia jurídica, en particular, de la pretendida afección de las fincas al pago del canon de aprovechamiento urbanístico de determinada cantidad económica, que será constatada registralmente como parte del condicionamiento de la autorización administrativa —artículos 30 y 34 de la Ley 10/2004, de 9 de diciembre, de la Generalitat, del Suelo No Urbanizable—.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 10 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.