

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 11621** *Resolución de 7 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Manresa n.º 4, por la que se suspende la práctica de una nota marginal que indique que existe un volumen disconforme con el planeamiento urbanístico.*

En el recurso interpuesto por don Joan Torres Pérez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Castellet, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Manresa número 4, doña Esmeralda Pascual Chércoles, por la que se suspende la práctica de una nota marginal que indique que existe un volumen disconforme con el planeamiento urbanístico.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido por doña M. D. S. M., secretaria del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Castellet, con el visto bueno del alcalde, en la que se certifica un informe de la arquitecta municipal en relación con el expediente de obra mayor número 12/2001, expediente primera ocupación 5/2013, se pretende la práctica de una nota marginal que indique que existe un volumen disconforme, en la edificación de unas naves industriales que fueron objeto de división horizontal en una parcela que era indivisible, y ello para dar a conocer dicha situación urbanística a los terceros que consulten el Registro de la Propiedad.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Manresa número 4 el día 20 de mayo de 2015, bajo el asiento 1296 del Diario 17, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 4 de Manresa doña Esmeralda Pascual Chércoles, Registradora de la Propiedad del Registro de Manresa número cuatro, previa calificación, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, del precedente documento, –Certificación expedida por doña M. D. S. M., Secretaria del Ajuntament de Sant Vicenç de Castellet, presentada el día 20 de Mayo de 2015, bajo el asiento 1296 del diario 17–, Se suspende la práctica de la nota marginal a que se refiere el escrito presentado, en unión de la certificación expedida por el secretario y en la que se testimonia un informe de la Arquitecto Municipal, cuyo contenido hace referencia al volumen disconforme que un “Edificio industrial formado por 19 naves emplazadas en el sector industrial ‘Les Vives Castellet’” tiene en relación con el Planeamiento vigente, por haberse realizado una división no horizontal que incumplía con la parcela mínima y con la finalidad de información a los terceros. Certificado que libra el secretario con el visto bueno del Alcalde de San Vicenç de Castellet, lo que se suspende, por no ajustarse el Certificado a las previsiones de los artículos 73 y siguientes del RD1093/1997, ni acompañarse de instancia firmada por el titular registral, consintiendo, la práctica de dicha nota, conforme a las exigencias del Principio de tracto sucesivo, y ello a pesar del deber de Colaboración entre la Administración y el Registro de la Propiedad en materia urbanística, y de tratarse de una Publicidad noticia o divulgadora de una situación urbanística no conforme con el Planeamiento, que lo es y sigue siendo a pesar de que el Registro lo publique o no, por la publicidad general que le otorga la propia norma de Planeamiento. Las previsiones que debería contener la Certificación, y que no resultan de la documentación presentada para su acceso al Registro

deberían ser las siguientes: 1.–Descripción de la Finca Registral conforme a los artículos 51 del RH y 2.2 de las Normas Complementarias, al margen de la cual se quiere hacer constar el volumen disconforme. 2.–Identificación de su titular registral conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria. 3.–Transcripción literal del Acuerdo específico por el que se solicita la práctica de la nota marginal, especificando que no produce otro efecto que el de dar a conocer a los terceros la situación urbanística en el momento a que se refiere el título que las origina, y no el Informe del técnico municipal, que es lo que se presenta testimoniado por el Secretario, y que es lo que habría de servir de base al mencionado Acuerdo Municipal. 4.–Especificación de que el Acuerdo es firme en vía administrativa. 5.–Caso de que se condicione el otorgamiento de determinada licencia al hecho de que conste la situación de volumen disconforme en el Registro, referencia a dicha autorización, aprobación, conformidad administrativa, o simplemente una Resolución Administrativa. 6.–Finalmente, y como se ha hecho referencia, y por exigencias del Principio de tracto sucesivo, instancia dirigida al Registrador por el titular registral, consintiendo la extensión del asiento, y solicitando la práctica de la nota, con la firma legitimada notarialmente, y por tratarse de finca dividida horizontalmente, notificación a los titulares de la finca en que se hubiera dividido la matriz, o en su defecto notificación a su Presidente. Por no entenderse cumplidas las exigencias previstas en los artículos 73 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, es por lo que no se accede a la práctica del asiento solicitado. Contra la presente calificación (...) Manresa, 25 de Mayo de 2015 Doña Esmeralda Chércoles (firma ilegible)».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Joan Torres Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Sant Vicenç de Castellet, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 25 de junio de 2015, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Visto que por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de fecha 5 de marzo de 2014 se concedió licencia de primera ocupación para las naves industriales situadas en el Polígono Industrial “las Vives Castellet” promovidas por la promotora Eseté 2001 SL y solicitadas las primeras ocupaciones para las sociedades Gencottons S.L. y Lázaro Moya S.L. correspondientes a la licencia de obras otorgada con fecha 6 de marzo de 2002 por la Comisión de Gobierno de este Ayuntamiento, expediente de obras mayores núm. 12/2001. Considerando que con fecha 19 de junio de 2014 con número de registro de entrada E2014004859 por parte de Lázaro Moya S.L., y como representante A. M. C. se presenta en el Ayuntamiento instancia en que se solicita “Que tenga como presentada la presente instancia en nombre de las 19 naves emplazadas en el polígono industrial ‘Las Vives Castellet’, y tenga a bien proceder a la revisión de la licencia de obra del expediente con número 12/2001 (Revisión de licencia motivada en el otorgamiento de una división horizontal que incumple la parcela mínima). En respuesta a esta petición se emite informe por parte de la Arquitecta Municipal de fecha 21 de julio de 2014 con la siguiente referencia: Expediente obra Mayor: 12/2001; Expediente 1.ª ocupación 5/2013; Promotor: Esete 2001 S.L.; Situación: Polígono Industrial las Vives-Castellet; Solicitante: A. M. en representación de Lázaro Moya S.L. Obra: Construcción de edificio industrial. Este informe concluye: “Por todo lo dicho, informo que por hacer más de 4 años que se otorgó la licencia, no es preceptivo revisar la licencia de obras. Lo que es preceptivo, es que el propietario haga una anotación marginal en la nota registral de la finca, donde se diga que esta finca tiene un volumen disconforme con el planeamiento, por haber hecho una división horizontal que incumple con la parcela mínima.” De toda esta documentación se dio traslado al señor A. M. en fecha 23 de julio de 2014 según consta en el expediente. Así como envió al propietario de la finca registral núm. 5088, entidad 17, de acuerdo con la nota simple del Registro de la Propiedad núm. 2 de Manresa de la que resulta titular registral la entidad BBVA (Banco Bilbao Vizcaya Argentaria). Teniendo en cuenta que de acuerdo con los informes técnicos que constan en el expediente los motivos para solicitar la práctica de la inscripción de la nota marginal son: Se instó la revisión de licencias de acuerdo con lo establecido en el artículo 208 del TCLUC1/10. En ese momento se comprobó que la licencia hacía más de 4 años que se

había otorgado y que no se encontraba en ninguno de los supuestos por resultar un acto nulo de pleno derecho, de acuerdo con el artículo 210 del TCLUC 1/10, así que se considera un acto anulable. En relación a los títulos administrativos habilitantes anulables son revisados por el pleno del ayuntamiento dentro del período de cuatro años a contar desde la fecha de su otorgamiento, de acuerdo con los artículos 63 y 103 de la LRJ-PAC y 43 de la LJCA, y con previa audiencia de los interesados, pero no después de este periodo de cuatro años. Acordada la declaración de lesividad por el plenario municipal, a iniciativa del alcalde [artículos 21.1.1) y 22.2.k) LBRL Y 52.2.k) Y 53.1.1) TRLMC], se ha de interponer el recurso contencioso administrativo correspondiente en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al que se ha declarado la lesividad de la resolución administrativa por la que se habilitaba la ejecución de obras o actuaciones que contravienen el ordenamiento jurídico urbanístico. Atendiendo, tal y como se ha dicho, que la licencia fue concedida en fecha 6 de marzo de 2002, y por tanto, hace más de 4 años, no procede la revisión de licencias por tratarse de un acto anulable. En consonancia con lo anterior, y de acuerdo con lo establecido en el apartado 7 del artículo 108 del TCLUC 1/10 donde se estipula que “Las construcciones y las instalaciones en las que no se puedan aplicar las medidas de restauración reguladas por el capítulo 11 del título séptimo y que no se ajusten al planeamiento quedan en situación de fuera de ordenación o de disconformidad, según corresponda en aplicación los apartados del 1 al 6. En todos los casos, quedan fuera de ordenación las edificaciones implantadas ilegalmente en suelo no urbanizable.”, que consecuentemente se justifica que el edificio queda en situación de volumen disconforme. Finalmente, de acuerdo con el artículo 204 del TCLUC 1/10 en relación a la Colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística se establece entre otros el siguiente: 1. Los acuerdos administrativos en materia de protección de la legalidad urbanística regulados por la legislación aplicable en materia de suelo se constatan en el Registro de la Propiedad, de acuerdo con la legislación hipotecaria. 2. Los órganos competentes en materia urbanística, según lo dispuesto en la presente Ley, pueden, aparte de lo que establece el apartado 1, instar al Registro de la Propiedad a practicar el asiento que corresponda respecto a los actos administrativos: a) La suspensión de actos de edificación o de uso del suelo o del subsuelo efectuados sin licencia o sin orden de ejecución, o bien sin ajustarse a las condiciones que se establezcan. b) La suspensión de los efectos de una licencia o de una orden de ejecución y la paralización de las obras iniciadas al amparo de ésta. c) La declaración de lesividad de una licencia o de una orden de ejecución, d) La anulación administrativa de una licencia o de una orden de ejecución o la resolución administrativa dictada en ejecución de una sentencia que haya declarado la anulación, e) El acuerdo de derribo y de restauración del suelo al estado anterior a la ejecución de las obras constitutivas de la infracción, f) La resolución que, para fincas hipotecarias determinadas, constate que quedan fuera de ordenación los edificios o las instalaciones. g) La resolución administrativa que acuerde la ejecución forzosa de los actos adoptados en virtud de esta ley. h) Las resoluciones que pongan fin a un procedimiento de protección de la legalidad urbanística (...) Por todo lo anteriormente expuesto, Solicito: Sea admitido el presente recurso contra el acuerdo de suspensión de la práctica de la nota marginal solicitada dictado por el Registro de la Propiedad 4 de Manresa en fecha 27 de mayo de 2015, a fin de que quede inscrito en el Registro de la Propiedad número 4 de Manresa la situación de volumen disconforme en que queda la finca registral número 5088, entidad 17, con el fin de que dicha inscripción constituya una garantía para los terceros de buena fe con el fin de garantizar la plena y total información a los mismos en relación a la situación de volumen disconforme de las construcciones existentes y sea considerada suficiente la documentación remitida al Registro de la propiedad 4 de Manresa para proceder a dicha inscripción, documentación que se adjunta como anexo al presente recurso, sin la necesidad de que conste el expresa voluntad del propietario de la misma como se requiere por parte de la Registradora del Registro número 4 de Manresa, dado que entendemos que prima la protección de los terceros de buena fe y la actuación de oficio del propio Ayuntamiento haciendo la petición de inscripción en aras a satisfacer dicha protección».

IV

La registradora emitió informe el día 4 de agosto 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; 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; 204 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo; 1, 2, 74, 75 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; 12, 53, 54, 56, 57, 58, 89.5 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; 53 del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña; 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, 6 de noviembre de 2008 y 21 de octubre de 2011, 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, 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 procedencia de practicar una nota marginal en virtud de certificación expedida por secretaria municipal, con el visto bueno del alcalde, en la que se testimonia un informe de la arquitecta municipal, cuyo contenido hace referencia al volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente, por haberse realizado una división no horizontal que incumplía con la parcela mínima y con la finalidad de información a los terceros.

La registradora suspende la práctica del asiento por no entenderse cumplidas las exigencias previstas en los artículos 73 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, y en particular: Por falta de descripción de la finca registral conforme a los artículos 51 del Reglamento Hipotecario y 2.2 de las normas complementarias, al margen de la cual se quiere hacer constar el volumen disconforme; por falta de identificación de su titular registral conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria; falta de transcripción literal del acuerdo específico por el que se solicita la práctica de la nota marginal, y no el informe del técnico municipal, que es lo que se presenta testimoniado por la secretaria y que es lo que habría de servir de base al mencionado acuerdo municipal; falta de especificación de que el acuerdo es firme en vía administrativa; caso de que se condicione el otorgamiento de determinada licencia al hecho de que conste la situación de volumen disconforme en el Registro, referencia a dicha autorización, aprobación, conformidad administrativa, o simplemente una resolución administrativa, y finalmente, por exigencias del principio de tracto sucesivo, instancia dirigida a la registradora por el titular registral, consintiendo la extensión del asiento, y solicitando la práctica de la nota, con la firma legitimada notarialmente, y por tratarse de finca dividida horizontalmente, notificación a los titulares de la finca en que se hubiera dividido la matriz, o en su defecto notificación a su presidente.

El recurrente estima suficiente la documentación remitida al Registro de la Propiedad para proceder a dicha inscripción, sin la necesidad de que conste el expresa voluntad del propietario de la misma como se requiere por parte de la registradora, dado que prima la protección de los terceros de buena fe y la actuación de oficio del propio Ayuntamiento haciendo la petición de inscripción en aras a satisfacer dicha protección.

2. 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» y de «cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas», revelando la necesidad de evitar una enumeración cerrada de actos urbanísticos inscribibles, por la variedad de éstos y la propia diversidad normativa –artículo 51.1.d y h de la Ley de suelo y Resoluciones de 14 de mayo de 2005, 14 de julio de 2009, 26 de abril de 2011, 22 de junio de 2013 y 24 de marzo de 2015–.

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–, precepto que se completa con el artículo 2.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, al señalar 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 exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados, y 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.

Con carácter general, se harán constar 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, pues, 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.

El artículo 75, por su parte, relativo a la nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, establece que, cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento.

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 o determinaciones 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 artículo 74 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.

3. 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. artículos 24 y 105 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.

4. En el caso del presente expediente, y partiendo de la normativa expuesta, que plantea la procedencia de practicar una nota marginal en virtud de certificación expedida por secretaria municipal, con el visto bueno del alcalde, en la que se testimonia un informe de la arquitecta municipal, cuyo contenido hace referencia al volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente, debe estimarse correcta la calificación mantenida por la registradora, salvo en la exigencia ineludible de instancia dirigida a la registradora por el titular registral, consintiendo la extensión del asiento, y solicitando la práctica de la nota, con 1a firma legitimada notarialmente.

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 determinaciones declaradas por actos administrativos, será precisa 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 declarativa y reglada –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 6 de noviembre de 2008–.

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 resolución que contiene las determinaciones urbanísticas, 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 (cfr. 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–.

La propia normativa autonómica de aplicación, es coherente con este planteamiento al permitir, en el artículo 204 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo, en relación a la colaboración del Registro de la Propiedad en la eficacia de los actos administrativos en materia urbanística, que los órganos competentes en materia urbanística, pueden instar al Registro de la Propiedad a practicar el asiento que corresponda respecto a los actos enumerados en el mismo –cfr. en igual sentido, el artículo 28 del Decreto 60/2010, de 16 de marzo, por el que se aprueba el Reglamento de Disciplina Urbanística de la Comunidad Autónoma de Andalucía–. Pues todas las acciones o las omisiones que presuntamente comporten vulneración de las determinaciones contenidas en la Ley, en el planeamiento urbanístico o en las ordenanzas urbanísticas municipales, deben dar lugar a las actuaciones administrativas necesarias para aclarar los hechos y, subsiguientemente, o bien directamente, si no se requiere información previa, a la incoación de un expediente, reflejo de una potestad de protección de la legalidad urbanística que es de ejercicio preceptivo.

De esta forma se facilita el cumplimiento de determinaciones urbanísticas declaradas 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 y reglamentaria.

5. En el presente expediente, puede apreciarse, no obstante, que el documento presentado a instancia de la Administración actuante para lograr la constancia registral de la situación urbanística de la edificación, es el certificado expedido por la secretaria municipal que testimonia el informe técnico expedido por la arquitecta municipal, documentación que se considera no apta para practicar el asiento que se pretende.

Se trata de reflejar en el folio registral de la finca, el volumen disconforme con la ordenación urbanística de un determinado edificio industrial, haciendo constar así, la situación de fuera de ordenación o asimilada, en este caso de volumen disconforme –apartado 7 del artículo 108 de la norma sustantiva–, con un contenido, ciertamente idéntico, a la nota marginal prevista en el artículo 20.4 de la Ley estatal de suelo.

La constancia registral de tal determinación sobre la situación urbanística de la edificación existente en la finca, con efectos limitativos del contenido urbanístico del derecho del propietario y de evidente interés para tercero, sólo podrá lograrse mediante la pertinente resolución administrativa, de carácter declarativo, adoptada por el órgano municipal competente y como terminación del correspondiente procedimiento administrativo que garantice los derechos del interesado –artículo 53 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común–.

Tal resolución, cuya competencia para su adopción corresponderá, en principio, al alcalde –artículos 53 del Decreto Legislativo 2/2003, de 28 de abril, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley municipal y de régimen local de Cataluña, 21.1 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, 24 del Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local, 41, 43, 44 y 45 del Real Decreto 2568/1986, de 28 de noviembre, por el que se aprueba el Reglamento de Organización, Funcionamiento y Régimen Jurídico de las Entidades Locales y 12 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre–, no debe ser confundida con los informes o dictámenes que puedan formar parte de la motivación exigida a tal resolución –artículo 89.5 en relación al artículo 54.1.a de la Ley 30/1992, y Sentencias de 12 de julio de 2004 y 7 de julio de 2003–.

Ciertamente la motivación puede contenerse, en el propio acto, o bien puede realizarse por referencia a informes o dictámenes, ex artículo 89.5 de la Ley 30/1992, cuando se incorporen al texto de la misma. Ahora bien, esta exigencia de la incorporación de los informes, contenida en el mentado artículo 89.5 «in fine», ha sido matizada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo –Sentencias de 31 de julio de 1990, 14 de marzo de 2000, 16 de abril de 2001, 7 de julio de 2003, 2 de julio de 2004 y 21 de noviembre de 2005– en el sentido de considerar que si tales informes constan en el expediente administrativo y el destinatario ha tenido cumplido acceso al mismo, la motivación mediante esta técnica «in aliunde» se satisface las exigencias de la motivación, pues permite el conocimiento por el receptor del acto de la justificación de lo decidido por la Administración –cfr. Sentencia de 21 de octubre de 2011–.

En todo caso deberá diferenciarse de tales informes jurídicos o técnicos, el expreso acto administrativo, certificado bajo la fe pública de la secretario municipal –cfr. artículos 92 bis de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, añadido por la Ley 27/2013, de 27 de diciembre, y 2 del Real Decreto 1174/1987, de 18 de septiembre–, que constata de modo fehaciente el contenido de la resolución y el titular del órgano que ejerce la competencia y dicta la resolución, como modo normal de terminación del procedimiento, que junto a exigencias como la motivación, audiencia y la susceptibilidad de recurso, permite garantizar los derechos de los interesados.

6. Así se justifican los requisitos de inscripción de los actos administrativos, en particular de naturaleza urbanística, sujetos a calificación registral: expresión del acto administrativo que fundamenta la imposición de condiciones o limitaciones y acuerdo

específico de su constancia registral, las condiciones o determinaciones 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, descripción indubitada de la finca registral afectada, circunstancias personales del interesado y señaladamente, como exigencia derivada del principio registral del tracto sucesivo, la constancia fehaciente de la intervención del interesado titular registral en el procedimiento, mediante el trámite de audiencia, si es iniciado de oficio por la Administración o en otros términos expuestos anteriormente.

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–.

Atendidos los precedentes argumentos, en el caso del presente expediente, que plantea la procedencia de practicar una nota marginal en virtud de certificación expedida por secretaria municipal, con el visto bueno del alcalde, en la que se testimonia un informe de la arquitecta municipal, cuyo contenido hace referencia al volumen disconforme que un edificio industrial tiene en relación con el planeamiento vigente, debe estimarse correcta la calificación mantenida por la registradora, salvo en la exigencia ineludible de instancia dirigida a la registradora por el titular registral, consintiendo la extensión del asiento, pues la misma podrá ser requerida por la Administración actuante en el marco de un procedimiento administrativo que garantice los derechos del interesado titular registral.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y confirmar parcialmente la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 7 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.