

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

757 *Resolución de 3 de diciembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Daroca, por la que se deniega la anotación preventiva de una sentencia de nulidad de acuerdo aprobatorio de modificación de proyecto de reparcelación no firme.*

En el recurso interpuesto por don J. A. I. G., procurador de los tribunales, en nombre y representación de don Ignacio y don Luis M. R., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad interino de Daroca, don Francisco Javier Lardies Ruiz, por la que se deniega la anotación preventiva de una sentencia de nulidad de acuerdo aprobatorio de modificación de proyecto de reparcelación no firme.

Hechos

I

Mediante sentencia, aún no firme, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Zaragoza, entre otros pronunciamientos, se estima parcialmente el recurso interpuesto por don Luis y don José Ignacio M. R. contra el acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Cariñena de 13 de julio de 2009, que aprobó con carácter definitivo la Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del Sector 3 de las NNSS, así como el proyecto de urbanización de la misma y se acuerda: anular dicho acuerdo, reconocer que los metros de superficie de la parcela original incluidos en la reparcelación son 11.799,689 metros cuadrados, declarar el derecho de los recurrentes a ser indemnizados en caso de que el terreno que se destina a vial no se incluya en la Unidad de Ejecución 1 del Sector 3 conforme a la normativa vigente en 2002 y requerir al Ayuntamiento que desaloje la parte ocupada de la finca de los actores no incluida en el ámbito de la reparcelación.

II

Presentados en el Registro de la Propiedad de Daroca testimonio de la sentencia, testimonio de auto de 21 de febrero de 2011, procedente del mismo juzgado, por el que se estima la medida cautelar solicitada acordando la anotación preventiva de la referida sentencia en todas y cada una de las fincas resultantes recogidas en el documento de «Modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Actuación 1 del Sector 3 de las normas subsidiarias (hoy homologadas a Plan General) de Cariñena», y testimonio de providencia judicial de 15 de abril de 2011 por la que se dispone que, examinados los emplazamientos a los interesados que obran en el expediente administrativo y considerando que algunos de ellos no se encuentran debidamente justificados, con suspensión de las actuaciones, se acuerda requerir al Ayuntamiento de Cariñena para que acredite al juzgado la fecha en que fueron emplazados determinados interesados y que se proceda a anunciar la interposición del recurso en el periódico oficial correspondiente, el registrador interino extendió la siguiente nota de calificación: «Don Francisco Javier Lardies Ruiz, Registrador de la Propiedad Interino de Daroca, previa calificación del precedente documento conforme a los artículos 17 y 18 de la Ley Hipotecaria, por la presente nota hace constar: Hechos I. Se presenta auto de fecha 21 de febrero de 2011 dimanante del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Zaragoza, atinente a la pieza separada del procedimiento ordinario 417/2009 AM seguido en el referido Juzgado a instancias de don Luis y don José Ignacio M. R. contra el

Ayuntamiento de Cariñena. II. En el referido auto se ordena la práctica sobre todas las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1, del Sector 3 de los NN SS de Cariñena, de la anotación preventiva de la sentencia recaída en el procedimiento 417/2009 por la que se anulan los siguientes acuerdos del Ayuntamiento de Cariñena: a) De fecha 13 de julio de 2009 por el que se aprobó con carácter definitivo la modificación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución 1 del Sector 3 de las NNSS así como el correspondiente Proyecto de Urbanización. b) Acuerdo de fecha 11 de noviembre de dos mil nueve por el que se aprueba la derrama 1/2009 para girar a los propietarios. III. Se acompaña asimismo Providencia dictada el quince de abril de 2010 por el Magistrado del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2, don Javier Albar García de fecha 15 de abril de 2010 por el que se ordena al Ayuntamiento de Cariñena que justifique que fueron emplazados determinados interesados: Suelo y Vivienda de Aragón S.L.U; Don A. C. M., Inversiones Inmobiliarias Latosa S.L. y Cortijosa S.A., así como que anunciara la interposición del recurso en el periódico oficial correspondiente. Se deniega la anotación preventiva de sentencia ordenada en el citado auto de conformidad con los siguientes: Fundamentos de Derecho Señala el artículo 42 de la Ley Hipotecaria «Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: 10. El que en cualquiera otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en ésta o en otra Ley.» Por su parte el RD-Ley 8/2001, de 1 de julio, que da nueva redacción al artículo 51 de la Ley del Suelo, previene: 1. «Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención. g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.» En relación con lo anterior el mismo RD-Ley 8/2001, de 1 de julio, da una nueva redacción a los apartados 1 y 2 del artículo 53 de la Ley del Suelo, por el cual: I. Se harán constar mediante inscripción los actos y acuerdos a que se refieren la letra g del artículo 51. 2. Se harán constar mediante anotación preventiva los actos de la letra f del artículo 51. La Ley especial en esta materia, es el RD 1093/97 de 4 de julio que únicamente previene que sea objeto de anotación preventiva tanto la interposición del recurso contencioso administrativo como la demanda interpuesta en el procedimiento, condicionándolas al cumplimiento de determinados requisitos cuales son tanto la fijación de caución por parte del Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho sobre el que recaiga la anotación, como, dar audiencia al titular de dicha finca en todo caso. Así resulta específicamente de los artículos siguientes: Artículo 67. Anotación preventiva por interposición de recurso contencioso-administrativo. «El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración Pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que en su caso exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación.» Artículo 68. Tramitación de la solicitud de la anotación. «La solicitud de la anotación acompañada de certificación registral de dominio y cargas, se substanciará por los trámites establecidos en la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Será requisito para la práctica del asiento el haber oído en todo caso al titular registral de la finca y a los que según la certificación sean titulares de derechos y cargas que consten en ésta, así como la prestación de la caución a que se refiere el artículo anterior.» Artículo 69. Título para la anotación. «La anotación se practicará en virtud de mandamiento judicial en el que se consigne literalmente la resolución dictada y que se ha prestado, en su caso, la caución correspondiente». Artículo 70. Anotación preventiva de la demanda. «La demanda interpuesta en el procedimiento será también anotable, en los términos previstos

en los artículos anteriores.» De todo lo cual se infiere, que habiendo recaído sentencia en primera instancia, y estando ésta en fase de apelación, no quepa en ningún caso practicar la anotación preventiva de la sentencia que se ordena en el precedente Auto. Contra la presente calificación, (...) Daroca, 4 de agosto de 2011. El Registrador de la Propiedad Interino (firma ilegible) Fdo.: Francisco Javier Lardies Ruiz».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el día 19 de agosto de 2011, es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. A. I. G., procurador de los tribunales, en representación de don Ignacio y don Luis M. R., en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Daroca el 19 de septiembre de 2011, en el que hace constar que, a diferencia de lo considerado por el registrador en su nota, el artículo 25.2 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que es el que modifica el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo en lo referente a la mención que efectúa a los «actos inscribibles» en el Registro de la Propiedad debe ser completado con otras normas de nuestro ordenamiento jurídico, como los artículos 727, regla 6.^a, de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto en relación con el artículo 726.1 del mismo cuerpo legal, 83.2 de la Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y 129 y siguientes de dicha Ley, a los que reenvía dicho precepto. Además, el auto dictado por la Audiencia Provincial de Madrid, en fecha 15 de febrero de 2005, acepta la posibilidad de anotación preventiva de una sentencia no firme al amparo del epígrafe sexto del artículo 727 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, admitiendo la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de marzo de 2006 la posibilidad de anotación preventiva de sentencia. De este modo, el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo debe considerarse que alude a los actos y sentencias que son inscribibles, pero no a los que pueden ser objeto de anotación (así, no se hace alusión tampoco a los escritos de demanda formalizados en procedimientos contencioso-administrativos, no significando ello que una demanda no pueda ser objeto de anotación preventiva).

IV

El registrador emitió informe el día 11 de octubre de 2011, ratificándose en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 3 y 4 del Código Civil; 42.3 de la Ley Hipotecaria; 51 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; 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 129 y disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa; 67 a 70 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; y Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 7 de mayo y 15, 16 y 17 de junio de 1998, 9 de marzo y 14 de diciembre de 2001, 2 de marzo de 2006, 30 de abril de 2009 y 8 de noviembre de 2010.

1. Se debate en el presente expediente si puede tomarse, sobre las fincas resultantes de un proyecto de reparcelación, anotación preventiva de una sentencia no firme dictada por un juzgado de lo Contencioso-Administrativo por la que se declara la nulidad del acuerdo del Ayuntamiento en virtud del cual se aprobó la modificación de dicho proyecto de reparcelación, o, si –como sostiene el registrador en su nota de calificación– de los artículos 42 de la Ley Hipotecaria, 51 y 52 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y 67 a 70 del Real Decreto 1093/1997 se infiere que sólo son admisibles la

anotación preventiva de la interposición de recurso contencioso-administrativo y la inscripción de la sentencia firme.

2. El defecto, tal y como ha sido expuesto, no puede mantenerse. En efecto, el artículo 51.g) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, tras la reforma operada por el Real Decreto-Ley 8/2011, establece que serán inscribibles las sentencias firmes en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución o de actos administrativos de intervención. De acuerdo con el artículo 53 del propio cuerpo legal, la clase de asiento a practicar en estos casos será la inscripción, frente a la anotación preventiva prevista para incoación de expediente sobre disciplina urbanística e interposición de recurso contencioso-administrativo.

Ahora bien, el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no contiene una enumeración cerrada o excluyente de los actos que pueden tener acceso al Registro de la Propiedad. En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 2 de marzo de 2006) que las resoluciones judiciales no firmes que contienen pronunciamientos llamados a desembocar en un asiento principal en el Registro pueden acceder a los libros mediante un asiento más conforme con su provisionalidad como es la anotación preventiva, suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos ante la posible transmisión de los bienes o derechos afectados por la misma.

3. Las normas deben ser interpretadas con arreglo a la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo a su espíritu y finalidad. Y precisamente la posibilidad de anotación preventiva de sentencias con trascendencia real es contemplada por el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil al permitir anotación preventiva de sentencia que disponga o permita la inscripción o cancelación de asientos en registros públicos, lo que, precisamente por imperativo del artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo ocurre con la sentencia que declara –como es el caso–, la nulidad del acuerdo aprobatorio de modificación de un proyecto de reparcelación.

Este artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en general, es plenamente aplicable a la jurisdicción contencioso-administrativa por cuanto el artículo 129.1 de la Ley 29/1998 permite instar al interesado, en cualquier estado del proceso, la adopción de cuantas medidas aseguren la efectividad de la sentencia y, asimismo, la disposición final primera de dicha Ley prevé la supletoriedad de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

4. Todo ello lleva a concluir que puede acceder a Registro, vía anotación preventiva y siempre que concurran el resto de circunstancias exigibles con carácter general, una sentencia no firme procedente de Juzgado de lo Contencioso Administrativo que declare la nulidad de un acuerdo aprobatorio de modificación de un proyecto de reparcelación.

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, 3 de diciembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, María Ángeles Alcalá Díaz.