

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11045 *Resolución de 24 de septiembre 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 Conil de la Frontera, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento que ordena la cancelación de asientos derivados de un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por doña S. G. G. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, doña Ana Álvarez Fernández, por la que se suspende la inscripción de un mandamiento que ordena la cancelación de asientos derivados de un proyecto de reparcelación.

Hechos

I

Mediante mandamiento del Juzgado de lo Contencioso–Administrativo número 1 de Cádiz, se ordenó la cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, derivadas del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 2 del PP–SLV4 del Plan General de Ordenación Urbana de Conil de la Frontera, anulado por sentencia de fecha 25 de febrero de 2011, volviendo al estado originario registral de las parcelas aportadas al proyecto de reparcelación.

II

Presentado en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera el citado mandamiento, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de calificación registral En Conil de la Frontera, a veintitrés de junio del año dos mil quince. Antecedentes de hecho: 1. Se presenta mandamiento ordenando la cancelación de las inscripciones practicadas en este Registro derivadas del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución U.E. 2 del PP–SLV4 del P.G.O.U. de Conil de la Frontera anulado por Sentencia de veinticinco de febrero de dos mil once, volviendo al estado originario registral de las parcelas aportadas al proyecto de reparcelación. 2. No es posible anular todo el Proyecto de Reparcelación sin que hayan sido demandados en el procedimiento todos los titulares registrales afectados por el mismo, es decir, los titulares del dominio y cargas de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación, requisito que no se cumple ni en la Sentencia en la que se declara la nulidad del proyecto ni en la ejecución de sentencia por la que se ordena la reposición de las fincas a su estado originario. 3. No obstante, aún en el caso de haber sido demandados todos los titulares antes mencionados en el mandamiento debería indicarse la situación en la que van a quedar los mismos una vez anulado el proyecto. 4. Por otra parte, si lo que se pretendiese fuese únicamente declarar la titularidad de las parcelas aportadas 1, 2, y 3 del Proyecto de Reparcelación que se corresponden con las fincas registrales 14.111, 11.194 y 9.441, no sería necesario anular todo el proyecto y bastaría con declarar sobre las fincas de resultado esa titularidad pero demandando en todo caso a los actuales titulares de derechos y cargas sobre dichas fincas. 5. En ningún caso procede la nulidad parcial del proyecto de reparcelación, ya que, se considera un todo unitario y no sería posible cancelarlo sólo en parte, entre otras cuestiones no podría repartirse los costes de urbanización entre las parcelas de resultado y dejar vigentes unas sí y otras no, al igual que una división horizontal tampoco puede dejarse sin efecto sólo en parte. Distinto es si lo que se quiere es declarar la titularidad de algunas de las fincas de resultado, supuesto en que no sería necesario la nulidad parcial del proyecto y sólo habría

que cambiar la titularidad de las fincas de resultado afectadas. Fundamentos de Derecho jurídicos: 1. El artículo 24 de la Constitución consagra el derecho a la tutela judicial efectiva al expresar que «1. Todas las personas tienen derecho a obtener la tutela efectiva de los jueces y tribunales en el ejercicio de sus derechos e intereses legítimos, sin que, en ningún caso, pueda producirse indefensión. Asimismo, todos tienen derecho al Juez ordinario predeterminado por la ley, a la defensa y a la asistencia de letrado, a ser informados de la acusación formulada contra ellos, a un proceso público sin dilaciones indebidas y con todas las garantías, a utilizar los medios de prueba pertinentes para su defensa, a no declarar contra sí mismos, a no confesarse culpables y a la presunción de inocencia. La ley regulará los casos en que, por razón de parentesco o de secreto profesional, no se estará obligado a declarar sobre hechos presuntamente delictivos.» Por lo tanto, no se puede declarar la nulidad del Proyecto sin haber sido demandados en el procedimiento los titulares actuales de derechos y cargas de las fincas de resultado, puesto que, éstos tienen derecho a poder formular las alegaciones que tengan por conveniente. 2. El artículo 20 LH consagra el principio de tracto sucesivo y en virtud del mismo no se puede inscribir ningún derecho en el Registro sino trae causa del titular registral y, tampoco, se puede tomar anotación preventiva de embargo o demanda según los casos si el titular registral es persona distinta de aquella contra la que se ha seguido el procedimiento, lo cual, aplicado al caso concreto se traduce en que no es posible declarar la nulidad del proyecto sin que hayan sido demandados los actuales titulares, de dominio y cargas de las fincas afectadas por el proyecto. 3. La Resolución de la DGRN de veintiuno de abril de dos mil quince determina la necesidad de notificar al cónyuge del titular registral casado en régimen de gananciales de un recurso contencioso administrativo por el que se declara la nulidad de un proyecto de normalización de tres fincas, entendiéndose la DGRN que la falta de notificación al cónyuge del titular produce la indefensión del mismo y la vulneración del artículo 24 de la Constitución; estableciendo literalmente que. «La inscripción de actuaciones que surten efectos frente al titular registral precisa que el procedimiento asegure que su posición jurídica es respetada así como la de aquellas personas en cuya esfera jurídica se van a desplegar», por lo que, si se considera vulnerado el artículo 24 CE por la falta de notificación no ya al titular registral sino a su cónyuge, en el presente caso se produce una mayor indefensión puesto que ni siquiera han sido demandado en el procedimiento los titulares registrales. 4. Por tanto, en caso de querer declarar la nulidad del proyecto sería necesario demandar a los titulares de dominio y cargas de todas las fincas de resultado que son los que siguen: (...). Si, lo que se pretendiese fuese únicamente declarar la titularidad de las antiguas fincas registrales 14.111, 11.194 y 9.441 (cuyos folios registrales están cerrados, por haber sido aportadas al Proyecto de Reparcelación), no sería necesario declarar la nulidad del proyecto pero habría que demandar a los titulares de dominio y cargas de las nuevas fincas que han resultado de dicha aportación, las registrales 21.199, 21.200, 21.202, 21.204, 21.520, 21.521 y 21.522, cuya titularidad y cargas ya han quedado reflejadas anteriormente. Tercero: La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de practicar; suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedir el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgar los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 y 328 de la L.H. Parte dispositiva: Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación: Ana Álvarez Fernández, Registradora del Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, Acuerda: 1º.-Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados. 2º.-Suspender el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales. 3º.-Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento, y al notario o Autoridad judicial o administrativa que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Esta nota de

calificación negativa (...) La registradora (firma ilegible) Ana Álvarez Fernández». Con fecha 24 de junio de 2015, tuvo entrada en el Registro escrito suscrito en igual fecha por el presentante en el que, entre otros; hacía constar que se habían omitido las fincas registrales 21.520, 21.521 y 21.522 de Conil de la Frontera al referir las fincas de resultado de la Unidad de Ejecución 2 del Plan Parcial SLV-4. En otra nota de calificación, de fecha 26 de junio de 2015, la registradora expresa que: «(...) 2º.—Que efectivamente, una vez consultados los datos de este Registro, dichas fincas registrales 21.520, 21.521 y 21.522, proceden por segregación de una de las fincas de resultado de la Unidad de Ejecución, registral 21.202. 3º.—Por ello, se completa con dichas fincas la misma nota de calificación (...) El registrador (firma ilegible) Ana Álvarez Fernández».

III

Contra las anteriores notas de calificación, doña S. G. G., interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 1 de julio de 2015, en base entre otros, a los siguientes argumentos: «(...) Primer error.—Respecto a que la Sentencia que declara la Nulidad del Proyecto, no recoge como demandados, a todos los titulares registrales afectados en el Procedimiento. En el Antecedente de Hecho Segundo de esta Sentencia, que se acompaña con el Mandamiento, consta lo siguiente:....Seguido por los trámites del procedimiento ordinario se ordena a la Administración demandante, la remisión del expediente administrativo y el emplazamiento de las personas interesadas, personándose en tal concepto la entidad mercantil Promociones Pérez Salvado, S.L., doña A. B. M. y doña J. C. M., todos a través de la Procuradora Sra. C. M. (...) Queda por tanto probado, que quienes figuraban como titulares registrales de las fincas que se aportaban en el Proyecto de Reparcelación y en el momento de la interposición de la demanda, fueron emplazados como demandados en el Procedimiento, verificándose al mismo tiempo que se les había notificado la iniciación del procedimiento. De los cinco propietarios que conformaban las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación, cuatro presentaron la correspondiente contestación a la demanda, como está acreditado por la Sentencia, es decir, el Ayuntamiento de Conil de la Frontera, la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L., y el matrimonio formado por D. A. B. M. y doña J. C. M. Respecto del quinto propietario D. F. S. B., por razones desconocidas no se sumó como parte demandada. No obstante a este propietario, le es de aplicación el artículo 50 de la Ley de la Jurisdicción de lo Contencioso Administrativo, que determina lo siguiente: «Si no se personasen oportunamente los demandados legalmente, el procedimiento continuara por su trámite sin que haya lugar a practicarles en estrados o en cualquier forma, notificación de clase alguna» (...) Segundo error.—Respecto a que en la Ejecución de la Sentencia, no recoge como demandados, a todos los titulares Registrales afectados en el Procedimiento. (...) El Auto 45/15 que se acompaña con el Mandamiento Judicial, en su Parte Dispositiva, la Sra. Juez decide la Ejecución de la Sentencia. Este Auto es de fecha 12 de febrero de 2015. En esta fecha, los titulares Registrales de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación eran los siguientes: Ayuntamiento de Conil de la Frontera, las Sociedades Gilper 2007 S.L. y Maviseb 10 S.L., sociedades resultado de la escisión total de la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L; D. A. B. M., su esposa doña J. C. M. y D. F. S. B. Es conveniente destacar que las Sociedades Gilper 2007, S.L. y Maviseb 10 S.L. fueron constituidas por la escisión total de la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L. en fecha 6 de julio de 2011, fecha posterior a la de la Sentencia que anulaba el Proyecto de Reparcelación, que fue de fecha 25 de febrero de 2011, motivo por lo que en la fecha de la Sentencia aparecía Promociones Pérez Salvado, S.L., como titular Registral de varias fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación. También es conveniente matizar que, con fecha 13 de septiembre de 2014, el Juzgado de lo Contencioso número 1 de Cádiz, acordó «tener como sucesores procesales en los presentes Autos, a las entidades mercantiles Gilper 2007, S.L. y Maviseb 10, S.L., respecto a la posición jurídica ocupada anteriormente por la entidad Promociones Pérez Salvado, S.L., entendiéndose las futuras actuaciones con dichas mercantiles». Este acuerdo estaba fundamentado a solicitud de la representación jurídica de las referidas sociedades. Por tanto, queda probado, que estas sociedades eran concedoras del Procedimiento y de su

Sentencia, en la fecha de la Ejecución de la Sentencia. No, obstante lo anterior, de conformidad con la Ley 3/2009 de 3 de abril, sobre Modificaciones Estructurales de las Sociedades Mercantiles, al haber sido demandada la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L., por subrogación, las Sociedades Mercantiles Gilper 2007 S.L. y Maviseb 10 S.L., resultado de la escisión total de la misma, también quedaron demandadas y por consiguiente, concededoras del Procedimiento y de la Sentencia. Para mayor abundamiento decir, que la administradora que fue de la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L., lo es actualmente de las dos Sociedades escindidas como está acreditado en las escrituras públicas de escisión que presentaron en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, para que ese Registro con fecha 9 de noviembre de 2011, traspasaran a las nuevas sociedades Gilper 2007, S.L. y Maviseb 10, S.L., las fincas que le fueron adjudicadas del Proyecto de Reparcelación, a la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L. Por último decir, que en el documento de la Ejecución de la Sentencia vienen reflejados todos los que en la fecha de esa Ejecución constaban como demandados y eran titulares registrales de las fincas de resultado del Proyecto de Reparcelación. (...) Dicho lo anterior, es importante reseñar, que al único titular de dominio que no se ha demandado en este Procedimiento, ha sido a la Sociedad Aragón Sánchez y Guerrero S.L.U. La razón que lo justifica es la siguiente: Puede comprobarse por el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera, que esta sociedad es titular de una de las parcelas del Proyecto de Reparcelación, por compra realizada a la Sociedad Gilper 2007, S.L., quedando inscrita esta compra el 18 de mayo de 2015. Es decir, tres meses después de haberse producido la decisión del Juzgado acordando la ejecución de la Sentencia, y más de cuatro años después de la Sentencia. La sociedad Aragón Sánchez y Guerrero S.L.U., no tiene la consideración de interesado ni de demandado en el Procedimiento, al haber realizado la compra de su parcela existiendo Resolución Definitiva, es decir Sentencia y Ejecución de la misma. (...) Expuesto lo anterior, cabe razonar, si a este tercero le es de aplicación la reiterada doctrina de ese Centro Directivo, respecto de la exigencia del principio de Tracto Sucesivo, para cuando sean documentos judiciales. Igualmente, el grado de intervención que debe tener este tercer titular registral, al objeto de que se pueda hacer constar en el Registro de la Propiedad, la declaración de nulidad del Proyecto de Reparcelación por resolución Judicial y, por consiguiente, las cancelaciones de las fincas Registrales. Respecto a la exigencia del tracto sucesivo, en primer lugar hay que hacer constar, que el principio de tracto sucesivo entronca con otro que también es base de nuestro sistema hipotecario: el de legitimación, plasmado en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria. Esto es, si sólo al titular Registral se le presume como verdadero titular de la finca, a todos los efectos legales, sólo los actos que se sigan contra el mismo pueden causar una nueva inscripción Registral. En segundo lugar, debemos de partir de la base que una de las consecuencias de la presunción de exactitud e integridad que poseen los pronunciamientos registrales (artículo 38 L.H.), es, que tales pronunciamientos pueden ser modificados si existe resolución Judicial recaída en juicio en que el titular haya sido vencido, como ocurre en el caso que nos ocupa. (Conclusión de las Resoluciones de ese Centro Directivo de fechas 23 de abril, 3 de mayo y 12 de noviembre de 1999). Hay que tener también en cuenta, que el artículo 82 de la Ley Hipotecaria determina en materia de cancelación, que las inscripciones hechas en virtud de escrituras públicas se cancelarán por Sentencia firme. Igualmente, el artículo 173 del Reglamento Hipotecario determina que las cancelaciones que se hagan como consecuencia de declararse nulos los títulos inscritos, surtirán sus efectos sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. La existencia de un tercero con sus derechos inscritos, no pueden impedir la cancelación de los registros, dado que, el artículo 34 de la Ley Hipotecaria no protege la pervivencia de la cosa objeto del derecho, cuando ésta, la cosa, ha de desaparecer por imponerlo así el Ordenamiento Jurídico y, además, no está exento de soportar este tercero esta actuación porque queda subrogado en el lugar y puesto del anterior propietario en sus derechos y deberes urbanísticos tal como establece la Ley del Suelo. Conviene transcribir también parte de las Sentencias del Tribunal Constitucional, 167/1987; 92/1988 y 107/1992, que determinan que la ejecución de las sentencias forman parte del derecho a la tutela efectiva

de los Jueces y Tribunales, ya que, en caso contrario, las decisiones judiciales y los derechos que en las mismas se reconocen o declaran, no serían otra cosa que nuevas declaraciones de intenciones sin el cauce práctico y sin efectividad alguna. En consecuencia con lo expuesto, no es admisible el obstáculo que presenta la registradora de la Propiedad de Conil de la Frontera, impidiendo la cancelación de unos registros, que son productos de un Proyecto de Reparcelación que es declarado contrario a derecho, por lo que no pueden subsistir unas inscripciones Registrales que derivan de un acto declarado nulo, pues ello equivaldría a la inejecución de la Sentencia y vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva. Además, en el caso que nos ocupa, la Sociedad adquiriente conoce que sus derechos inscritos provienen del Proyecto de Reparcelación como así consta en las escrituras de compra venta. Por último decir, que de conformidad con lo determinado en la Ejecución de la Sentencia, la nulidad del Proyecto de Reparcelación volviéndose al estado originario Registral de las parcelas aportadas a este Proyecto, comporta la retroacción de las actuaciones al momento inicial como si dicho acto no hubiese existido, tramitándose un nuevo Proyecto en el que se respeten los derechos adquiridos. Queda de manifiesto, que a todos los actuales titulares registrales de este Proyecto de Reparcelación que se anula, le tiene que corresponder obligatoriamente, una de las fincas Registrales que se aportaron inicialmente en el Proyecto de Reparcelación. (...) Por otro lado, teniendo en cuenta que la Unidad de Ejecución 2 afectada por el Proyecto de Reparcelación anulado, tiene aprobado su Proyecto de Urbanización, y por tanto, de conformidad con el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008 por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, en la venta realizada por Gilper 2007, S.L. a la Sociedad Aragón Sánchez y Guerrero, S.L.U. debió hacerse constar en el correspondiente título de compra venta, los deberes legales y las obligaciones pendientes de cumplir sobre dichos terrenos. Obligaciones que como hemos expuesto anteriormente, habían sido solicitadas por la parte vendedora. En consecuencia, el comprador debió conocer a través de la parte vendedora la situación real sobre la finca que compraba, en relación con el Proyecto de Reparcelación anulado y la cancelación de las inscripciones pedidas por la parte vendedora. El propio artículo 19 anteriormente reseñado, determina, que en el caso de ocultación por parte del vendedor de estas obligaciones, faculta al comprador de rescindir el contrato y exigir la indemnización que proceda conforme a la Legislación Civil. Queda de manifiesto el amparo Jurisdiccional que dispone éste último titular Registral para la defensa de sus derechos. Tercer error.—El tercer error que comete la Sra. Registradora, es cuando manifiesta «aún en el caso de haber sido demandado todos los titulares antes mencionados, en el Mandamiento debería indicarse la situación en el que se van a quedar los mismos, una vez anulado el Proyecto». Una vez más me veo en la obligación de hacer referencia al contenido del Auto 45/15 donde se hace constar lo siguiente: «volviéndose al estado originario Registral de las parcelas aportadas al Proyecto de Reparcelación». Debe recordarse, que en aplicación del artículo 113 del Reglamento de Gestión Urbanística, el Ayuntamiento de Conil expidió certificado correspondiente al Proyecto de Reparcelación, expresando respecto de cada finca resultado del Proyecto de Reparcelación, la finca antigua a la que se corresponde. Certificación protocolizada notarialmente y que de conformidad con el artículo 1 y siguientes del R.D. 1093/1997 de 4 de julio, fue inscrita en el Registro de la Propiedad de Conil de la Frontera. En consecuencia, este Registro de la Propiedad es conocedor y debe poseer la documentación correspondiente sobre las fincas iniciales del Proyecto de Reparcelación. Es por tanto, que una vez anulado el Proyecto, a D. F. S. B. le será nuevamente adjudicada la finca Registral 12.962 que aportó inicialmente al Proyecto de Reparcelación; a D. A. B. M. y esposa, la finca Registral 4.807 que aportaron al Proyecto de Reparcelación; a las Sociedades Maviseb 10, S.L. y Aragón Sánchez y Guerrero S.L., las fincas Registrales 14.111, 11.194 y 9.441 que aportó inicialmente la Sociedad Promociones Pérez Salvado, S.L. (la sociedad Gilper 2007, S.L. al haber vendido su única parcela adjudicada del Proyecto de Reparcelación, no debe constar como titular). Al Ayuntamiento de Conil no le corresponde ninguna finca original, dado que las fincas de resultados que le han sido adjudicadas, lo fueron, para los distintos equipamientos y por cesión obligatoria. El último Error que ha

cometido la Sra. Registradora por no examinar correctamente la documentación aportada, es la duda que plantea en relación con lo que se pretende con la Sentencia anulando el Proyecto de Reparcelación. Lo que obliga la Sentencia es bien sencillo, que las fincas Registrales 14.111, 11.194 y 9.441 deben de ser declaradas por el Ayuntamiento de Conil de la Frontera en el nuevo Proyecto de Reparcelación, como fincas litigiosas o dudosas, tal como recoge el fallo de la Sentencia de 25 de febrero de 2011».

IV

La registradora emitió informe el día 22 de julio de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 y 173 del Reglamento Hipotecario; 51.1.f), 51.1.g), 51.2, párrafo segundo y 53.1 y.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 67 a 72 y 75 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; 21, 48, 49, 86.2.b), 88.1.c), 89, 104, 105 y 107 y la disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; los artículos 150.2, 155, 156, 207.2, 524.4, 726.1 y 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 26/1999, de 8 de marzo, 1/2000, de 17 de enero, 56/2001, de 26 de febrero, 29/2003, de 13 de febrero, 102/2003, de 2 de junio, 102/2004, de 2 de junio, 207/2005, de 18 de junio, 246/2005, de 10 de octubre, 124/2006, de 24 de abril, 241/2006, de 20 de julio, 166/2008, de 15 de diciembre, 79/2009 de 23 de marzo y 43/2010, de 26 de julio; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y de 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero y 3 de febrero de 2012, 1 y 6 de marzo, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril y 8 de agosto de 2014 y 18 de marzo y 21 de abril de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un mandamiento judicial de cancelación de las inscripciones practicadas en el Registro de la Propiedad, derivadas de un proyecto de reparcelación, así como el restablecimiento del estado originario registral de las parcelas aportadas al proyecto de reparcelación, dando cumplimiento a un auto del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo que acuerda la ejecución de la sentencia anulatoria del Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de aprobación definitiva del proyecto de reparcelación.

La registradora aprecia que en el procedimiento no se demandan a todos los titulares de derechos y cargas de las fincas de resultado, puesto que, en el momento en que se inicia la demanda debería haber sido demandado don F. S. B. y al titular de dos hipotecas por traslado de la finca de origen y otra constituida con posterioridad. Tampoco es demandado el Estado como titular de la hipoteca constituida con posterioridad a la sentencia anulatoria, ni al adquirente por escritura de compraventa sobre la finca 21.200, siendo estos titulares terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. En tercer lugar, aunque el auto número 45/15 ordena la cancelación de las inscripciones practicadas derivadas del proyecto de reparcelación anulado volviéndose al estado originario registral de las parcelas aportadas al proyecto de reparcelación; es necesario que se indique qué sucede con los titulares de derechos y cargas que han adquirido con posterioridad a la

inscripción del proyecto de reparcelación y sobre qué fincas de origen han de recaer los mismos, concluyendo que por exigencias del principio de tracto sucesivo no puede inscribirse la sentencia referida.

2. De conformidad con el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta Ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda por tanto subrogado en los derechos y deberes urbanísticos del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Los intereses generales urbanísticos satisfacerse si se dirige contra el titular registral para hacer efectivas las obligaciones derivadas del planeamiento, puestas de manifiesto –en lo que a este expediente se refiere– en sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa.

Ahora bien, la cuestión que se plantea en el presente recurso no es tanto determinar el alcance de la sucesión «ex lege» de los deberes y situación jurídica del propietario conforme a la legislación urbanística, sino el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad las consecuencias de la declaración de nulidad de un proyecto de reparcelación por resolución judicial.

3. El artículo 107, apartado 1, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los Registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado...». Por su parte, el artículo 51, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, establece que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento (vid. letra g). Por su parte el artículo 53 de la misma Ley de suelo, especifica las modalidades de asientos a través de los que se harán constar en el Registro los diferentes actos de contenido urbanístico que se declaran inscribibles.

4. Como ya dijera esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de julio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial –cfr. la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, que afirma

la exclusiva responsabilidad del registrador de calificar el documento judicial y proteger al titular registral, debiendo denegar el asiento ordenado judicialmente, en caso de falta de intervención de aquél en el procedimiento, sin que quepa el apremio judicial—.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución. Con lo anteriormente dicho, no se infringe el artículo 118 de la Constitución que obliga al registrador a cumplir las resoluciones judiciales firmes, pues, para que ello sea así es preciso que la inscripción que se solicita no incurra en indefensión, la cual se habría evitado si la demanda interpuesta que acabó con la sentencia referida hubiera sido anotada (anotación preventiva de demanda) en el Registro, pues tal anotación habría publicado la existencia del procedimiento y, por tanto, evitado la indefensión producida.

5. El artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él. El artículo 49.3 establece la necesidad de que «el secretario judicial, a la vista del resultado de las actuaciones administrativas y del contenido del escrito de interposición y documentos anejos, comprobará que se han efectuado las debidas notificaciones para emplazamiento y, si advirtiere que son incompletas, ordenará a la Administración que se practiquen las necesarias para asegurar la defensa de los interesados que sean identificables».

Ahora bien, estos mecanismos que arbitra la Ley para el emplazamiento de los interesados cuya condición resulte de modo directo del expediente pueden ser manifiestamente insuficientes cuando esa condición sea en parte extraña al mismo. En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa (en el que se solicitaba la declaración de nulidad de la totalidad del proyecto de reparcelación, por lo que la eventual nulidad alcanzaba a todas las fincas de resultado), no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada.

Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 51.1.f) del texto refundido de la Ley de suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial.

En efecto, el emplazamiento a los titulares registrales que hubieran en el momento de la iniciación de tal procedimiento, no es motivo para dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente —lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión— si, como se ha indicado, el recurso contencioso-administrativo se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 67 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 (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de abril de 2004, y Sentencia del Tribunal Constitucional número 192/1997, de 11 de noviembre). No habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda –pudiendo haberse hecho–, no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales que no han tenido participación en el procedimiento.

Como se dijo anteriormente, no quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que debe iniciarse una nueva actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral pueda ser oído y pueda alegar lo que a su derecho convenga.

6. La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

También nuestro Tribunal Supremo, Sala Primera, ha tenido ocasión de señalar recientemente, en Sentencia de 21 de octubre de 2013, intentado conciliar todos los intereses en juego, que «todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte».

7. En el expediente que provoca la presente, no consta que determinados titulares registrales de dominio y cargas, en particular, don F. S. B., como titular registral del dominio

de la finca 21.203 y una 24,45% de la finca 21.204, la entidad «Aragón Sánchez y Guerrero, S.L.U.» como titular de la finca 21.200; ni a los acreedores hipotecarios «Caja Rural del Sur, S.C.C.» titular de la hipoteca constituida sobre las fincas 21.199 y 21.202 que se segregó en las fincas 21.520, 21.521 y 21.522; ni al Estado titular de la hipoteca constituida sobre la finca 21.199, correctamente identificados por la registradora en su calificación, hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales de los citados derechos y cargas sin que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. artículos 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2013), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

Así se deduce claramente del artículo 51, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, que exige la participación del titular en el procedimiento, al establecer que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento (vid. letra g).

Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral del tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declarada, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional número 285/2006, de 9 de octubre, fundamento jurídico 6).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 24 de septiembre de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.