

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23003 *Resolución de 9 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Carlet n.º 2, por la que deniega la cancelación de un asiento de cancelación de anotación preventiva de embargo por mandamiento judicial.*

En el recurso interpuesto por doña L. L. H., procuradora de los tribunales, en nombre y representación del Ayuntamiento de Alginet, contra la calificación de la registradora de la Propiedad de Carlet número 2, doña María de los Dolores Payá Roca de Togores, por la que deniega la cancelación de un asiento de cancelación de anotación preventiva de embargo por mandamiento judicial.

Hechos

I

En mandamiento expedido el día 27 de noviembre de 2023 por doña M. M. P., letrada de la Administración de Justicia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, «la Sala acuerda: (...) procédase a la anotación de la anulación del mandamiento librado a dicho Registro por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de fecha 22 de abril de 1997, declarado por sentencia firme de fecha 22 de julio de 2002, practicándose al efecto el correspondiente asiento registral sobre el resto de la finca matriz 17.513 propiedad de Suelo Español SL, así como las parcelas declaradas afectas por resolución de 17 de octubre de 2017 dictada en ejecución de la referida sentencia, de conformidad con el artículo 79 de la Ley Hipotecaria».

Se aportaba sentencia de fecha 22 de julio de 2002 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que establecía: «Fallamos: 1) Estimar en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Sociedad Civil Particular de la Urbanización (...), contra el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997, relativo al procedimiento de ejecución forzosa seguido contra la mercantil citada, el cual se anula y deja sin efecto en cuanto a la solicitud de la cancelación de la anotación de embargo de 1988, desestimándose en cuanto a lo demás».

Los asientos registrales a favor del Ayuntamiento de Alginet con relación al documento presentado de la finca registral número 17.513 del Registro de la Propiedad de Carlet número 2 eran los siguientes:

- Titular registral: «Suelo Español, SA».
- Anotación de embargo letra A, extendida a favor del Ayuntamiento de Alginet de fecha 3 de agosto de 1988 en virtud de mandamiento expedido el día 25 agosto de 1988 por don V. J. M. C., recaudador de Tributos del Ayuntamiento de Alginet.
- Prorrogada por la anotación de embargo letra B, de fecha 8 de junio de 1992.
- Cancelada por la anotación letra C en fecha 3 de mayo 1997, según acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997.
- Anotación de embargo letra J, extendida a favor del Ayuntamiento de Alginet, de fecha 15 de noviembre de 2013, en virtud de mandamiento expedido el 25 agosto de 1988 por don V. J. M. C., recaudador de Tributos.

- Prorrogada por la anotación de embargo letra K de fecha 20 de marzo de 2017.
- Prorrogada por la anotación de embargo letra L de fecha 4 junio 2021, vigente.
- Segregaciones de la finca 17.513 posteriores al día 13 de mayo de 1997, fecha del asiento de cancelación de embargo: 682 segregaciones,

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Carlet número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado bajo el asiento número 317, tomo 203 del Libro Diario y número de entrada 4592/2023, que corresponde al mandamiento expedido por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Ejecución de títulos judiciales ETJ pieza 528/18 dimanante del Procedimiento Ordinario número 138/1997, de fecha 27/11/2023, ha resuelto denegar el asiento solicitado por los siguientes defectos:

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005 declaró que solo es posible el restablecimiento de una anotación preventiva de embargo cancelada si reúne dos requisitos:

- a) que haya sido cancelada por caducidad y
- b) que se ordene en sentencia firme dictada en procedimiento seguido contra los titulares de las fincas.

Ninguno de dichos requisitos concurre en este caso, puesto que se canceló en virtud de mandamiento administrativo como resulta de los libros del Registro, y el procedimiento no se ha seguido explícitamente contra todos los titulares registrales.

En base a los siguientes:

Hechos:

1. Se presenta mandamiento expedido por la Letrada D.^a E. [sic] M. P., de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 27 de noviembre de 2023 en el que la “Sala acuerda: procédase a la anotación de la anulación del mandamiento librado a dicho Registro por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de fecha 22 de abril de 1997, declarado por sentencia firme de fecha 22 de julio de 2002, practicándose al efecto el correspondiente asiento registral sobre el resto de la finca matriz 17.513 propiedad de Suelo Español SL, así como las parcelas declaradas afectas por resolución de 27 de [sic] la Ley Hipotecaria.”

2. Se aporta sentencia n.º 1104 de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 22 de julio de 2002 que establece: “Fallamos: 1) Estimar en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Sociedad Civil Particular de la Urbanización (...), contra el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997, relativo al procedimiento de ejecución forzosa seguido contra la mercantil citada, el cual se anula y deja sin efecto en cuanto a la solicitud de la cancelación de la anotación de embargo de 1988, desestimándose en cuanto a lo demás”.

3. Asientos registrales a favor del Ayuntamiento de Alginet con relación al documento presentado de la finca registral 17.513:

Titular registral: Suelo Español SA.

Superficie 1.783.384,75 m².

Capital: 1.760.965,16 € (293.000.000 pesetas).

– Anotación de embargo letra A, extendida a favor del Ayuntamiento de Alginet de fecha 03/08/1988: en virtud de mandamiento expedido el 25 agosto de 1988 por D. V. J. M. C., Recaudador de Tributos del Ayuntamiento de Alginet.

Prorrogada por la anotación de embargo letra B, de fecha 8 de junio 1992.
Cancelada por la anotación letra C en fecha 3 de mayo 1997 según acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997.

Superficie: 1.363.067'90 m².

Capital: 2.200.000 € (1.796.618,10 € de principal).

– Anotación de embargo letra J, extendida a favor del Ayuntamiento de Alginet de fecha 15/11/2013 en virtud de mandamiento expedido el 25 agosto de 1988 por D. V. J. M. C., Recaudador de Tributos.

Prorrogada por la anotación de embargo letra K de fecha 20 de marzo de 2017.

Prorrogada por la anotación de embargo letra L, de fecha 4 junio 2021 vigente.

Conclusión:

En el supuesto de que se practicara la cancelación de la cancelación de anotación preventiva de fecha 13 de mayo de 1997, el Ayuntamiento de Alginet tendría dos embargos a su favor por la misma deuda, sobre los mismos bienes, estando el segundo embargo trabado el 15 de noviembre de 2013, ejecutado y adjudicados los bienes en pública subasta a diferentes propietarios que los han recibido libres de cargas y les afectaría el embargo revivido sobre las fincas adjudicadas.

Superficie actual del [sic] finca: 133.316,90 m².

Segregaciones de la finca 17513 posteriores a 13 de mayo de 1997, fecha del asiento de cancelación de embargo: 682 segregaciones.

Conclusión:

A estas 682 segregaciones con sus correspondientes titulares registrales les afecta la cancelación del asiento de cancelación de embargo y no han sido notificados ni han sido parte en el procedimiento.

La segregación de mayor extensión de superficie que ha tenido acceso al Registro es la que se realizó el día 04/08/22 en la que se segregaron de la indicada finca matriz 17.513 de Alginet 159.36,50 [sic] m² para destinarse a viales en virtud de escritura autorizada ante el Notario de Alginet don Salvador José González Rodrigo el día 29 de septiembre de 2011.

En el día de hoy se ha presentado en el Registro de la Propiedad de Carlet 2 Certificación expedida por M. C. O. H., Secretaria Accidental del Ayuntamiento de Alginet Resolución de la Alcaldía de fecha 24 de abril de 2024 relativa al expediente 612639N en el que se aprueba parcialmente el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización (...) Asiento 1682/203.

Fundamentos de Derecho:

1) En cuanto a lo solicitado por el mandamiento presentado: “procédase a la anotación de la anulación del mandamiento”:

No existe asiento registral que refleje la anulación de un mandamiento, de acuerdo con el artículo 41 del Reglamento Hipotecario que recoge las clases de asientos o inscripciones:

“En los libros de los Registros de la Propiedad se practicarán las siguientes clases de asientos o inscripciones: Asientos de presentación, inscripciones propiamente dichas, extensas o concisas, principales y de referencia; anotaciones preventivas, cancelaciones y notas marginales.”

El Ayuntamiento de Alginet pudo en su momento solicitar se practicara anotación preventiva de su demanda dando así publicidad registral a los posteriores adquirentes,

de que la finca registral 17.513 de Alginet era un bien litigioso y de esa manera hubiera evitado la existencia de terceros adquirentes de buena fe:

Artículo 42-1.ª de la Ley Hipotecaria “Podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos en el Registro correspondiente: Cuarto. El que, demandando en juicio ordinario el cumplimiento de cualquiera obligación, obtuviere, con arreglo a las leyes, providencia ordenando el secuestro o prohibiendo la enajenación de bienes inmuebles. Quinto. El que propusiere demanda con objeto de obtener alguna de las resoluciones judiciales expresadas en el número cuarto del artículo segundo de esta Ley”.

2) En cuanto a la cancelación del asiento de cancelación de embargo extendido en fecha 22 de abril de 1987:

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005, declaró que solo es posible el restablecimiento de una anotación preventiva de embargo cancelada si reúne dos requisitos:

- a) que haya sido cancelada por caducidad y
- b) que se ordene en sentencia firme dictada en procedimiento seguido contra los titulares de las fincas.

Ninguno de dichos requisitos concurren en este caso, puesto que se canceló en virtud de mandamiento administrativo como resulta de los libros del Registro, y el procedimiento no se ha seguido explícitamente contra todos los titulares registrales.

3) En cuanto a la notificación de los titulares registrales de las 682 segregaciones practicadas con posterioridad a 13 de mayo de 1997, fecha del asiento de cancelación de la anotación preventiva letra A a favor del Ayuntamiento de Alginet:

Artículo 34 Ley “El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro”.

Artículo 40 Ley Hipotecaria: “La rectificación del Registro solo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito. Que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto y se practicará con arreglo a Las siguientes normas: d) Cuando la nulidad del título procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente”.

A lo anteriormente expuesto debe añadirse, que según doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una

extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 1B [sic] de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado.

Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.

Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública del 24 de enero del 2022, respecto del alcance de la calificación registral de los documentos judiciales:

Los registradores tienen el deber de colaborar con jueces y tribunales en su labor de juzgar y hacer ejecutar lo juzgado, y de cumplir sus resoluciones firmes (art. 118 CE), pero no por ello ha de quedar excluida la calificación registral de éstas: las exigencias constitucionales derivadas del principio de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y de exclusión de la indefensión (art. 24 CEI [sic], que tiene su específica aplicación en el ámbito registral en el criterio de salvaguardia judicial de los asientos registrales (art. 1 LH) determinan la supeditación de la inscripción de las resoluciones judiciales a la previa comprobación de los extremos aludidos en el art. [sic] 100 RH. En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento.

La Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de marzo de 2024 (BOE 23 de abril de 2024) declara la nulidad de la providencia de 2 de febrero de 2022 dictada por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción núm. 5 de El Puerto de Santa María. 3.º, ordenando retrotraer las actuaciones al momento inmediatamente anterior al dictado de la primera de esas resoluciones para que el órgano judicial dicte una nueva resolución que sea respetuosa con el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión de las ejecutadas, ahora demandantes de amparo, en la vertiente de derecho a obtener una resolución motivada y fundada en Derecho.

La resolución impugnada, señala el TC, vulnera el derecho fundamental en cuestión, “pues ha prescindido por su propia, autónoma y exclusiva voluntad de la interpretación impuesta y señalada por el órgano competente para hacerlo con carácter vinculante, incurriendo, por ello, en una interpretación irrazonable y arbitraria de la norma aplicable al proceso. Los órganos judiciales deben respetar la primacía del Derecho de la Unión Europea, en los términos que resultan de la jurisprudencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, lo que implica la obligación de examinar, bien de oficio, bien a instancia de parte, tan pronto como disponga de los elementos de hecho y de derecho para ello. Una vez la cuestión se plantea por la parte ejecutada, el órgano judicial está obligado a darle una respuesta fundada, con independencia del momento y del cauce empleado para ello, salvo que el fundamento para rechazar la pretensión fuera que ya se había realizado previamente el control de oficio de las cláusulas impugnadas mediante una resolución con efecto de cosa juzgada. Tampoco fundamenta la providencia recurrida en amparo que se haya producido un acto de transmisión de la propiedad que pueda quedar afectado por el examen de la abusividad de la cláusula controvertida y que también impediría dicho control conforme a la doctrina del Tribunal de Justicia”. Respecto de este último límite, recuerda el Tribunal Constitucional que en la STJUE de 17 de mayo de 2022, asunto Ibercaja Banco, SA, el Tribunal de Justicia, respaldando la jurisprudencia constitucional anterior y reforzando la necesidad de motivación, ha precisado que en un procedimiento de ejecución hipotecaria ya concluido en que los “derechos de propiedad respecto del bien han sido transmitidos a un tercero, el juez, actuando de oficio o a instancias del consumidor, ya no puede proceder a un examen del carácter abusivo de cláusulas contractuales que llevase a la anulación de los actos de

transmisión de la propiedad y cuestionar la seguridad jurídica de la transmisión de la propiedad ya realizada frente a un tercero”.

En consecuencia, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su reglamento:

Resuelvo denegar la cancelación de la cancelación de anotación preventiva de embargo, por los fundamentos de derecho anteriores.

Contra esta calificación (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Dolores Payá y Roca de Togores registrador/a de Registro Propiedad de Carlet 2 a día veinticuatro de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña L. L. H., procuradora de los tribunales, en nombre y representación del Ayuntamiento de Alginet, interpuso recurso el día 11 de junio de 2024 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

Primero.—Que mediante testimonio judicial de la Sentencia número 1104 de 22 de julio de 2.002 dictada por la Sección 1.^a de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en los autos de Recurso Contencioso Administrativo, Procedimiento Ordinario, número 138/1.997, se solicita directamente por dicha Sala y Sección del Tribunal la inscripción de la cancelación de embargo acordada por el Ayuntamiento de Alginet en fecha 22 de abril de 1.997 referida a la finca registral 17.513 titulada por la demandante en aquél procedimiento contencioso administrativo la mercantil “Suelo Español, SA”.

Que presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Carlet 2 mediante mandamiento de la Sala es objeto de calificación negativa, con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: (...).

Segundo.—Que mediante el presente escrito se interpone Recurso contra la anterior calificación, en base a lo siguiente:

En primer lugar y a modo de resumen de antecedentes señalar lo siguiente:

Primero.—Que desde que adquirió firmeza la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 22 de julio de 2.002, la misma se ha intentado inscribir en diferentes ocasiones.

Segundo.—Dicha Sentencia firme anuló el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997 en cuanto a la solicitud de cancelación de la anotación del embargo trabado sobre la finca matriz 17.513 en el año 1988.

Tercero.—Posteriormente se interesó la ejecución de dicha Sentencia, surgiendo dudas sobre la posibilidad de ejecutar la misma o de declarar su inejecutabilidad en los términos previstos en el artículo 105 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, a la vista de la negativa del entonces Registrador de la Propiedad de Carlet que suspendió en su día la solicitud de dejar sin efecto la cancelación del embargo de 1988.

En el curso de dicho procedimiento de ejecución de Sentencia se dictó por parte del Tribunal Supremo la Sentencia de 16 de abril de 2013 dictada en el Recurso de Casación número 918/2012 promovido por el Ayuntamiento de Alginet contra el Auto de fecha 10 de enero de 2.011 sobre imposibilidad legal de ejecución del fallo a la vista de la primera calificación negativa del Registro de la Propiedad de Carlet de 2009.

En la citada Sentencia el Tribunal Supremo ya declaró que la misma suponía una inaceptable respuesta registral que había que rechazar terminantemente.

Los fundamentos jurídicos sexto y séptimo de la citada Sentencia de 16 de abril de 2013 (...), si bien hemos de señalar que es citada de manera reiterada por esa Dirección General, dejaron muy claro:

a) Que en este caso no se está ante una solicitud registral efectuada por un particular, ni siquiera por una Administración Pública, sino ante un mandato jurisdiccional, adoptado en el seno de un procedimiento judicial de ejecución de sentencia que ha sido tramitado con todas las garantías. De un mandato, además, que deriva de una sentencia firme (Sentencia de 22 de julio de 2002) que había anulado un acuerdo municipal, que había posibilitado la cancelación del embargo trabado sobre la finca matriz y que pretendía, por tanto, proyectar la legalidad sobre la institución administrativa registral. Es incuestionable, pues, la obligación de llevar el mandamiento a efecto.

b) Que la decisión acerca de la existencia de terceros registrales correspondía a la Sala, tras valorar la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, siendo la Sala la que motivadamente había de decidir asimismo los efectos que había de producir en el ámbito registral la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Por tanto, la apreciación de terceros de buena fe y la determinación de los efectos del mandamiento judicial sobre los asientos registrales competen única y exclusivamente a la Sala.

c) Que tratándose de un supuesto en el 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, corresponde también necesariamente al ámbito de la decisión jurisdiccional.

d) Que la simple oposición registral con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación no puede convertirse automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de una sentencia, pues los mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional.

e) Que la obligación de cumplir ese mandato jurisdiccional incumbe no solo a las partes procesales, sino a todas las personas y entidades públicas y privadas, incluido por tanto el Registrador de la Propiedad, que está obligado a prestar la colaboración requerida por los Jueces y Tribunales Contenciosos-administrativos para la debida y completa ejecución de lo resuelto, siendo la apreciación de eventuales causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 LJCA una indelegable decisión jurisdiccional.

Cuarto.—Que en cumplimiento de dicha Sentencia del Tribunal Supremo el Ayuntamiento de Alginet propone en ejecución de sentencia, sin perjuicio de la comprobación de existencia de terceros de buena fe, que se procediese a aprobar un proyecto de obras, se sometiera a licitación y se distribuyeran las cuotas entre los propietarios.

Por medio de Auto de 14 de enero de 2014 la Sección Iª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana requirió al Ayuntamiento para que presentara proyecto de urbanización para la conclusión de las obras, y se librara mandamiento al Registrador a fin de que certificara las transmisiones habidas en la finca registral 17.513 desde la fecha de cancelación de la anotación de embargo de 1988 verificada el 14 de mayo de 1.997, e informara acerca de la existencia de terceros adquirentes de buena fe a criterio del Registro.

En lo que interesa al presente Recurso ante la Dirección General, señalar que esta parte mediante escrito de 10 de mayo de 2.016 procedió a solicitar, entre otros pedimentos, los siguientes:

“b) Expida nuevo mandamiento al Registrador de la Propiedad de Carlet para que emita certificado actualizado de las transmisiones habidas en la finca registral n.º 17.513 inscrita a nombre de Suelo Español, SL. desde la fecha de cancelación del embargo de 1988 verificado el 14 de mayo de 1997.

c) Una vez recibido el certificado actualizado del Registro, emplace a quienes adquirieron derechos reales sobre la citada finca con posterioridad a la fecha de cancelación del embargo a efectos de que puedan formular alegaciones sobre las circunstancias en que adquirieron las fincas y el conocimiento que tenían del conflicto jurisdiccional existente sobre la cancelación del embargo de 1988,

d) Requiera a la Sociedad Civil Particular de la Urbanización (...), a través de su representación procesal, para que aporte a los autos certificación acreditativa de quiénes eran los socios de la citada sociedad en el momento de interponerse el presente recurso (19 de junio de 1997) y quiénes han adquirido la condición de socio con posterioridad y hasta la fecha actual.

e) Otorgue finalmente traslado a las partes de las diligencias practicadas para que puedan formular alegaciones.”

Quinto.—Que la Sala mediante Providencia de fecha 1 de septiembre de 2.016 a la vista de lo solicitado por la representación del Ayuntamiento de Alginet, acordó remitir mandamiento al Sr. Registrador de la Propiedad de Carlet para que emitiera certificado actualizado de las transmisiones habidas en la finca registral n.º 17.513 inscrita a nombre de Suelo Español, SL desde la fecha de cancelación del embargo de 1988 (14 de mayo de 1997).

Igualmente acordó requerir a la Sociedad Civil Particular de la Urbanización (...), a través de su representación procesal, para que aportase a los autos certificación acreditativa de quiénes eran los socios de la citada sociedad en el momento de interponerse el presente recurso (19 de junio de 1997) y quiénes habían adquirido la condición de socio con posterioridad y hasta la fecha actual.

Tras verificarse los trámites oportunos, mediante Auto de 19 de octubre de 2017 se determinó qué personas y fincas no se podían considerar que tenían la condición de terceros de buena fe, ciñendo a estos últimos la orden de cancelación de la cancelación del embargo.

Sexto.—En efecto, tras recabarse toda esa documentación, se dicta por la Sala el Auto de 19 de octubre de 2.017 (...) y en el que se dice:

“Quinto.—El segundo objeto de ejecución consiste en determinar a la vista de las diligencias practicadas, qué propietarios gozan de la condición de terceros de buena fe a la hora de considerar, o no, extensibles los efectos de anulación de cancelación de anotación de embargo, por las segregaciones y transmisiones efectuadas desde que tuvo acceso al Registro de la Propiedad el mandamiento derivado del acuerdo de 22-4-97 en fecha 14 de mayo de 1997.

Sobre este particular se han adoptado diversas posiciones por las partes.

Por el Registrador se reitera en todos los certificados emitidos al efecto: ‘Desde el 14 de mayo de 1997 hasta la fecha de hoy, constan al margen de la inscripción 1.ª de dicha finca aparecen diferentes notas de segregación de las que resulta que de la antes indicada finca se han segregado 357 fincas cada una de las cuales ha pasado a formar fincas independientes y han sido transmitidas diversos titulares.

Todos estos adquirentes se presumen de buena fe de acuerdo con la Ley, sin que conste en el Registro ningún dato que desvirtúe esta presunción.’

Por Sociedad Civil Particular de la urbanización (...) en su escrito de fecha 16 de julio de 2015, y en relación a esta cuestión, afirma que ‘existe a nombre de los T. G. hijos del socio fundador D. B. T., 6 fincas, a nombre de D. J. M. Y. esposo de la socia y

administradora de Suelo Español SL D. [sic] J. T. G. 16 fincas y finalmente a nombre de otro socio y administrador de Suesl [sic] D. F. M. M. 11 fincas. Todos ellos conocen con seguridad la sentencias 1104/02 y su ejecución, por lo que conforme a la STS no debieran aprovecharse, salvo mejor criterio de la Sala... A nuestro juicio y teniendo en cuenta que las inscripciones registrales son voluntarias, posiblemente existan propietarios que habiendo segregado y otorgado escritura pública antes o después de 1997, no hayan registrado incluso existan contratos privados anteriores a 1997 que siguen sin escriturarse...'

Por el Ayuntamiento en su escrito de fecha 12 de mayo de 2016 vino a manifestar al respecto, en relación al informe emitido por el Registrador que califica como "sorprendente, pues es evidente que en todos esos 357 casos los propietarios adquirieron con posterioridad a la cancelación del embargo y por tanto, con conocimiento del embargo existente, del conflicto jurisdiccional inherente, que era y es de público conocimiento por otra parte, y de las obligaciones derivadas del mismo, circunstancia que deberá ratificarse en el análisis particularizado que debe realizar la Sala en cumplimiento de la STS de 16 de abril de 2013... resulta que en el listado de quienes adquirieron fincas con posterioridad a la cancelación del embargo figuran al menos 17 personas que son o han sido parte de este incidente de ejecución (D. C. S. V., D. M. R. S., D. P. P. G., D. M. A. F. M., D. V. R. R., D. J. G. I. Z., D. S. I. S., D. J. C. J. B., D. I. S. M., D. A. I. R. T., D. F. J. H., D. J. L. S., D. L. C. R., D. J. J. L. C. D. R. S. S. y D. J. C. J.), dato que acredita de forma incontrovertible que al menos es estos casos los titulares conocían la controversia."

Por su parte, la Sociedad Civil Particular de la urbanización (...) en escrito de 7 de diciembre de 2016 se cumplimenta el requerimiento que le había sido efectuado, en el sentido de afirmar que la condición de socio se corresponde con la de titular de la parcela, aportando en escrito de 3 de junio de 2017 un listado informático del libro de socios del cual no consta fecha de alta ni dato alguno relevante.

Por su parte, son de aplicación al supuesto a título prejudicial los arts. 34 LH:

El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Art. 38: En caso de embargo preventivo, juicio ejecutivo o vía de apremio contra bienes inmuebles o derechos reales determinados, se sobreseerá todo procedimiento de apremio respecto de los mismos o de sus frutos, productos o rentas en el instante en que conste en autos, por certificación del Registro de la Propiedad, que dichos bienes o derechos constan inscritos a favor de persona distinta de aquella contra la cual se decretó el embargo o se sigue el procedimiento, a no ser que se hubiere dirigido contra ella la acción en concepto de heredera del que aparece como dueño en el Registro. Al acreedor ejecutante le quedará reservada su acción para perseguir en el mismo juicio ejecutivo otros bienes del deudor y para ventilar en el juicio correspondiente el derecho que creyere asistirle en cuanto a los bienes respecto de los cuales se suspende el procedimiento.

Cuando se persigan bienes hipotecarios que hayan pasado a ser propiedad de un tercer poseedor, se procederá con arreglo a lo dispuesto en los artículos 134 y concordantes de esta Ley.

Las mismas reglas se observarán cuando, después de efectuada en el Registro alguna anotación preventiva de las establecidas en los números 2.º y 3.º del artículo 42, pasasen los bienes anotados a poder de un tercer poseedor.

La doctrina civilística ha venido a indicar (...).

La STS de 16 de abril de 2013 se pronunció sucintamente sobre la cuestión en los términos ya expuestos: Considera la doctrina registral de la DGRN en cuanto a la

eficacia de las resoluciones judiciales de orden contencioso administrativo, la función registral de velar por los titulares si no fueron citados, y que la sentencia matiza en considerar, en supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme cuya ejecución se pretende, que 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 corresponde al Tribunal. E igualmente será suya la decisión sobre el posible conocimiento por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción; en definitiva: será el Tribunal que ejecuta el competente para determinar si ha existido o no la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral.

Afirma la sentencia que no se explicita quiénes son los posibles terceros afectados por la anulación de la cancelación ni desde cuándo lo fueron ni en qué condiciones, siendo de suponer que algunos de los recurrentes en la instancia o como miembros de la Sociedad Civil Particular de la urbanización (...) adquirieron la condición de terceros registrales tras la inscripción de la cancelación del embargo y con conocimiento del conflicto jurisdiccional suscitado por ellos mismos.

Pues bien, analizando las posiciones de las partes al respecto y la doctrina citada, en cuanto al conocimiento de la litigiosidad de la traba a la hora de adquirir, que viniera a enervar la presunción de buena fe del tercero adquirente, han sido parte en el presente procedimiento, o han podido serlo, quienes ya eran propietarios a fecha de su incoación, y no otros, puesto que sólo éstos fueron objeto del emplazamiento al recurso efectuado por el Ayuntamiento mediante resolución 135/97 de 11 de julio obrante en autos, tomo 1, del que consta emplazarse a “los propietarios de parcelas de la Urbanización (...) y aquellos que sin haber formalizado en documento público la propiedad de su parcela, pero que puedan alegar derechos de tercería de domino o cualquier otro que les permita hallarse interesados en el proceso iniciado los cuales quedan emplazados...”

Puesto que no consta la identidad de todos los emplazados, hemos de partir de la consideración según la cual, quienes fueron o pudieron ser parte en el proceso, ya eran propietarios, de modo que los adquirentes después de 14 de mayo de 1997, no consta que hayan sido parte, o hayan podido serlo, por haber sido emplazados al proceso.

De ahí que haya de ser descartada la tesis del Ayuntamiento, sobre las 17 personas que cita, y que fueron parte en el incidente de ejecución; pues no consta que hubieran sido emplazadas o hubieran tenido conocimiento del proceso antes de la fecha de su adquisición.

Las consideraciones efectuadas por el Ayuntamiento en cuanto “el conflicto sea de público conocimiento” y por tanto, a su juicio todos los adquirentes, los 357, debieran conocerlo, resultan inadmisibles pues tal conocimiento requiere cumplida prueba a fin de enervar la presunción de buena fe del adquirente. Más aún quienes se personaron después, los 17, pues bien pudieron tomar conocimiento del conflicto a raíz de su incorporación como propietarios a la Sociedad Civil Particular de la urbanización (...); en tal caso, adquirieron de buena fe, sin que el Ayuntamiento haya probado lo contrario; pues el propio Ayuntamiento en supuestos discutibles, como aquellos quienes han comprado en documento privado y acceden al Registro una vez levantada la traba, a quienes manifiesta haber emplazado a autos, acepta las tercerías que le plantean.

Cuestión distinta son las personas a que se refiere la Sociedad Civil Particular de la urbanización (...) Indudablemente, tales personas no es que son parte, sino que son administradores del demandante, o parientes directos de los mismos, en el procedimiento acumulado 138/97 contra el acuerdo de 28-11-96, y demandante en recurso contra el mismo acuerdo de 22-4-97.

Así, como resulta del certificado reiteradamente aportado del Registro de la Propiedad, constan 28 fincas segregadas y adquiridas tras el alzamiento de la traba, 14 de mayo de 1997, por D. J. T. G. y D. F. M. M., ambos administradores mancomunados

de Suelo Español S.L., quienes comparecieron a otorgar la escritura de poder procesal para la interposición del recurso contencioso administrativo; así como por D. J. M. I., esposo de la primera, D. B. y D. A. P. T. G. hermanos, y D. M. I. M. I., cuñada.

Así constan a D. J. T. G. las fincas: 26076, 26135, 26136, 26137.

A D. B. T. G. las fincas: 26076.

A D. A. P. T. G. las fincas: 26076.

A D. F. M. M. las fincas: 26077, 26078, 26079, 26080, 26124, 26125, 26126, 26127, 26135, 26136, 26137.

A D. J. M. I. las fincas: 26097, 26098, 26099, 26100, 26106, 26107, 26108, 26109, 26110, 26111, 26138, 26139, 26140.

A D. M. I. M. I. 26138, 26139, 26140.

Sobre la transmisión entre parientes directos, la SAP Sta Cruz de Tenerife Civil sección 4 del 19 de marzo de 2014: Cuarto.-1. La estimación de esas alegaciones del recurso conduce a la estimación de la demanda y la a declaración de propiedad a favor de la actora inicial, en la actualidad y por su fallecimiento, a favor del recurrente, sobre las cuatro fincas reivindicadas.

2. Esa declaración de propiedad plenamente acreditada contradice el dominio inscrito, primero a favor de los demandados iniciales que “enajenaron” también a favor de sus respectivas madres políticas, doña Lorena y doña Bárbara, tres de las fincas que aparecen inscritas a nombre de éstas en el Registro de la Propiedad, y frente a las que se amplió la demanda por lo que han intervenido también en este proceso como demandadas; estas transmisiones (verificadas en virtud de instrumento público al haber accedido al Registro de la Propiedad) no pueden prevalecer frente al verdadero propietario pese a su inscripción, pues al haber operado entre parientes tan cercanos y tras las reclamaciones judiciales formuladas, no pueden tener más que una finalidad fraudulenta, en concreto, la de poner a salvo las fincas reivindicadas aparentando una adquisición amparada por la fe pública registral (art. 34 de la Ley Hipotecaria) para atribuir la condición de tercero hipotecario a las adquirentes, sobre todo teniendo en cuenta que se trata de una transmisión de bienes cuya titularidad de encuentra discutida y ante la eventualidad de ver anulados los títulos de propiedad en los que se amparan los demandados; en tales circunstancias, necesariamente hay que concluir en la ausencia de buena fe exigida para que pueda desplegar sus efectos la fe pública registral conforme a lo ya señalado.

Tales personas no gozan a criterio de esta Sala, de la condición de terceros adquirentes de buena fe, y pesa contra ellos la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado.

A tal efecto se librará conforme al art. 42.2 LH y 629 LEC de aplicación supletoria mandamiento al Registro de la Propiedad de anotación de los efectos del alzamiento del asiento de cancelación del embargo de 1988 prorrogado sobre las meritadas fincas.

En resumen, la Sala 1.ª de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su Auto de 19 de octubre de 2017 rechazó declarar la inejecutabilidad de la referida sentencia y acordó proseguir la ejecución a costa de la mercantil “Suelo Español, S.L.” en cuantos bienes pudieran ser habidos.

En particular se indicaba que podía trabarse el resto de la finca 17.513, así como las fincas segregadas después de la cancelación de anotación de embargo a que se refiere el fundamento de derecho quinto del mismo y que son las siguientes:

- D.ª J. T. G., las fincas 23076, 26135, 26136, 26137.
- D. B. T. G., las fincas 26076.
- D. A. P. T. G., las fincas 26076.
- D. F. M. M., las fincas 26077, 26078, 26079, 26080, 26124, 26125, 26126, 26127, 26135, 26136, 26137.
- D. J. M. I., las fincas 26097, 26098, 26099, 26100, 26106, 26107, 26108, 26109, 26110, 26111, 26138, 26139, 26140.
- D.ª M. I. M. I., las fincas 26138, 26139, 26140.

Séptimo.—En cumplimiento del referido fallo, la Sección 1.^a del TSJ de la Comunidad Valenciana Sala ha librado mandamiento en varias ocasiones al Registrador de la Propiedad de Carlet número 2 para que practique anotación de la vigencia del embargo de 1988 respecto de las fincas antes enumeradas.

Los mandamientos anteriores resultaron, sin embargo, denegados por el Registrador de la Propiedad de Carlet.

El primero de ellos mediante nota de 14 de diciembre de 2017, aduciendo, al margen de otras consideraciones formales que luego quedarían subsanadas, que no se había ordenado mediante sentencia firme y que el procedimiento no se había seguido explícitamente contra los titulares registrales con la pretensión de lograr la rectificación registral ordenada.

El segundo, mediante la nota de 9 de julio de 2018, que reitera esas mismas consideraciones, pese al nuevo mandamiento de la Sala, que ya había invocado la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 haciendo constar la facultad de la Sala de determinar la condición de parte o tercero de buena fe a los efectos que nos ocupan.

Octavo.—Como decíamos, pese a dicha Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013, el Registro de la Propiedad de Carlet 2 ha seguido oponiéndose a la inscripción de la Sentencia.

Así lo volvió a hacer en fecha de 9 de julio de 2018.

Dicha calificación motivó un nuevo incidente de imposibilidad de ejecución del fallo abierto por la Sala mediante Auto de 17 de junio de 2019 y en el quedó resuelta la cuestión que vuelve a plantearse ahora,

En el citado incidente, por Providencia de 7 de enero de 2020 se emplazó y oyó a los titulares registrales sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de la anulación de cancelación de anotación de embargo derivado del acuerdo de 22 de abril de 1997, “a fin de posibilitar la inscripción registral que viene ordenada por una resolución judicial firme cuya ejecución se pretende y atendiendo a los requisitos propios de la contradicción procesal”.

El incidente finalizó mediante Auto de 16 de noviembre de 2020, confirmado posteriormente por Auto de 7 de enero de 2021, que en ejecución de la sentencia recaída en este procedimiento, reiteró que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme y que acordó, en consecuencia, librar mandamiento al Registro de la Propiedad de anotación de los efectos del alzamiento del asiento de cancelación del embargo de 1988 prorrogado sobre las fincas en cuestión, todo ello de conformidad con los artículos 42.2 de la Ley Hipotecaria y 629 de la LEC (...).

Noveno.—El incumplimiento de las resoluciones judiciales por parte del Registrador de la Propiedad no es solo reiterado sino abiertamente contrario al criterio sostenido en este mismo asunto y pieza de ejecución por el Tribunal Supremo, que ya ha rechazado la interpretación que sostiene la calificación negativa, de modo que no hay margen de duda acerca de la obligación del Registrador de practicar la anotación que le ha sido requerida por la Sala.

Décimo.—En definitiva: el mandamiento de anotación de la vigencia del asiento del embargo se ha dictado en estricto cumplimiento de una sentencia firme (Sentencia 1104/2002, de 22 de julio) y de las resoluciones dictadas en su ejecución (Autos de 19 de octubre de 2017 y 6 de junio de 2018) y tras valorar y decidir la Sala quién reunía la condición de tercero registral de buena fe.

No cabe oponer que el mandamiento no se ordenado en sentencia firme, porque es indudable que la solicitud dimana de una sentencia firme y de los autos dictados en su ejecución y no cabe oponer que no se ha seguido procedimiento contra los titulares de la finca, porque la Sala ha decidido motivadamente que los titulares de las fincas objeto del mandamiento no reúnen la condición de terceros de buena fe. En definitiva, no hay razón que pueda justificar la negativa del Registrador, que está obligado a llevar a efecto el mandato judicial.

La Registradora de la Propiedad es una funcionaria pública, que está obviamente obligada a acatar y cumplir las resoluciones judiciales. Si entendía, como parece deducirse de la calificación, que no procedía la inscripción por pertenecer esa materia a su competencia, el instrumento que prevé nuestro ordenamiento jurídico sería el planteamiento de un conflicto jurisdiccional, a través de la Dirección General de Registros y Notariado y al amparo de la Ley Orgánica 2/1987, de 18 de mayo, conflicto que sería improcedente, conforme al artículo 7 de esa misma ley, dado que el mandamiento procede de un asunto judicial resuelto por auto y sentencia firme y que el mismo no se plantea con motivo de la ejecución de facultades que han de ejercitarse en trámite de ejecución.

Tercero.—Por lo que se refiere a la actual calificación de la Sra. Registradora de la Propiedad de Carlet número 2, la misma se sustenta fundamentalmente en tres cuestiones:

A) La primera de ellas es la que atañe a lo solicitado por la Sala de lo Contencioso Administrativo del TSJ de la Comunidad Valenciana:

“En cuanto a lo solicitado por el mandamiento presentado: ‘procédase a la anotación de la anulación del mandamiento”:

No existe asiento registral que refleje la anulación de un mandamiento, de acuerdo con el artículo 41 del Reglamento Hipotecario que recoge las clases de asientos o inscripciones...”

Como hemos visto anteriormente, la Registradora de la Propiedad parece basar su nota de calificación en lo resuelto por la entonces denominada Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 21 de enero de 2005.

Pues bien, dicha Resolución contempla un supuesto similar al del presente caso y resuelve lo siguiente:

4. Admitida la posibilidad de dar cumplimiento al mandato judicial, queda por determinar el tipo de asiento que ha de practicarse. Ciertamente el mandamiento judicial utiliza el término inscripción, que no obstante debe ser entendido como asiento (expresión que en otros apartados del mismo mandamiento se utiliza), por lo que el asiento que debe practicarse es el de una anotación preventiva de embargo, más conforme con el modo de hacer constar los embargos en el Registro de la Propiedad.

Así, dicha Resolución no considera que la supuesta imprecisión terminológica en que incurre el Letrado de la Administración de Justicia sea causa para no dar cumplimiento al mandato judicial.

Según ha declarado reiteradamente la Dirección General de los Registros y el Notariado –Resolución de 18 de enero de 2012–, de conformidad con el principio de rogación, el registrador no ha de actuar de oficio ni practicar asientos distintos de los solicitados (cfr. Resoluciones de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006), sin embargo tal criterio queda modalizado en el caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000 y 16 de enero de 2007).

En este mismo sentido ha afirmado este centro directivo (cfr. Resolución de 20 de septiembre de 2005) que resulta indiferente que en la documentación judicial presentada al Registro se utilice una terminología que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa o carente de rigor y precisión siempre que quede claro cuál es el contenido de transcendencia real de la correspondiente resolución judicial, de forma que “la orden del juez ordenando la constancia registral de una determinada situación jurídico-real ha de entenderse de acuerdo con el contenido registral que se ordena, siendo indiferente

que se utilice una terminología, que en términos estrictamente hipotecarios pueda ser confusa”.

En definitiva, que en virtud de un principio de colaboración, puede el Sr. Registrador practicar el asiento que legalmente corresponda.

B) La segunda de las cuestiones es la referida a la solicitud de la cancelación de la cancelación de un embargo y a los supuestos en los que, anteriormente, se había admitido dicho pedimento.

A nuestro parecer no cabe entender, como parece hacerlo la Sra. Registradora de la Propiedad, que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2.005 afirme que solo puedan recuperar vigencia las anotaciones de embargo cuya caducidad se haya producido por el transcurso del tiempo y que no puedan en modo alguno recuperar su vigencia las anotaciones de embargo que hayan perdido eficacia por otros motivos.

La referida resolución no realiza dicha afirmación en ningún momento. Así resulta de los fundamentos jurídicos de la indicada Resolución que procedemos a reproducir seguidamente:

“2. Se plantea pues en la presente Resolución la posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad, conforme al artículo 86 de la Ley Hipotecaria, cuando dicho restablecimiento es ordenado por la Autoridad Judicial, en Sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, y consecuentemente privados de la protección registral que otorga el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, manifestándose además, que la inscripción que se practique no podrá perjudicar a terceros hipotéticos de buena fe.

Es cierto que el artículo 86 de la Ley Hipotecaria establece que las anotaciones preventivas caducan a los cuatro años, salvo que aquellas tengan señalado en la Ley un plazo de caducidad más breve, de tal modo que dicha caducidad opera automáticamente y de modo radical, lo que significa que la caducidad extingue el asiento de anotación por el mero transcurso del plazo legal.

Sin embargo, en el presente expediente estamos en presencia de una sentencia firme, dictada en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a quienes expresamente no se les reconoce la condición de terceros de buena fe, por lo que debe entenderse que concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria al objeto de concordar la realidad registral y la extrarregistral (Cfr. Art. 39 Ley Hipotecaria.).

3. A lo anteriormente expuesto debe añadirse, que según doctrina reiterada de este Centro Directivo, 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 tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan. No obstante, como también ha sostenido esta Dirección General en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así la salvaguarda de la autonomía privada (y, con ello, el propio tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de ella), impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los

obstáculos que surjan del Registro, aparte de las formalidades extrínsecas del documento presentado.

Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento Judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

En el presente expediente, la demanda ha sido interpuesta contra los titulares registrales, y la Sentencia hace expresa declaración de que no son terceros de buena fe, por lo que ningún obstáculo se advierte en este sentido para dar cumplimiento al mandato Judicial, siempre que no perjudique a terceros de buena fe."

Como vemos, en ningún lugar se afirma que únicamente en el caso de caducidad de la anotación de embargo se pueda acordar la posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo.

Ello supondría limitar el acceso de las resoluciones judiciales al Registro de la Propiedad en un supuesto no previsto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria además de un exceso en relación con el contenido que ha de tener la calificación que realice el Registrador de las Resoluciones judiciales, de conformidad con el artículo 100 del Reglamento Hipotecario:

"Artículo 100. La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro."

Es evidente que el hecho de que la cancelación de la anotación de embargo se hubiera producido no por caducidad sino por una resolución administrativa que, posteriormente, haya sido declarada nula en un procedimiento contencioso administrativo, no se encuentra en ninguno de los supuestos de dicho precepto reglamentario, razón por la que no cabe afirmar que solo en el caso de cancelación de la anotación de embargo preventivo por caducidad cabe el restablecimiento posterior de la misma.

En consecuencia, entendemos que, en el presente caso no se dan los dos primeros impedimentos que invoca la Sra. Registradora de la Propiedad para denegar la inscripción de la Sentencia número 1.104 de fecha 22 de julio de 2.002, recaída en las presentes actuaciones.

C) Por lo que se refiere al tercero de dichos óbices, entendemos que, se ha acreditado cumplidamente que se ha garantizado el respeto a lo establecido en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria al tramitarse el incidente de ejecución de Sentencia que concluyó con el Auto de la Sección 1.ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de 19 de octubre de 2.017 que se acompaña al presente escrito.

Como resulta del mismo, se ha considerado tercero de buena fe a cualquier persona que adquirió parcelas de la mercantil Suelo Español, S.L. a partir de mayo de 1997,

fecha en la que se inscribe el Acuerdo del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997 ordenando la cancelación del embargo acordado en 1988.

Dicho Auto se encarga de aclarar que las únicas personas a las que no se ha considerado terceros de buena fe son aquellas personas que se consideran “Administradores del demandante o parientes directos de los mismos”:

“Cuestión distinta son las personas a que se refiere la Sociedad Civil Particular de la urbanización (...) Indudablemente, tales personas no es que son parte, sino que son administradores del demandante, o parientes directos de los mismos, en el procedimiento acumulado 138/97 contra el acuerdo de 28-11-96, y demandante en recurso contra el mismo acuerdo de 22-4-97.

Así, como resulta del certificado reiteradamente aportado del Registro de la Propiedad, constan 28 fincas segregadas y adquiridas tras el alzamiento de la traba, 14 de mayo de 1997, por D. J. T. G. y D. F. M. M., ambos administradores mancomunados de Suelo Español S.L., quienes comparecieron a otorgar la escritura de poder procesal para la interposición del recurso contencioso-administrativo; así como por D. J. M. I., esposo de la primera, D. B. y D. A. P. T. G. hermanos, y D. M. I. M. I., cuñada.”

Estas son las únicas personas a las que se ha considerado que no tienen la condición de terceros de buena fe y las fincas relacionadas en el Auto son las únicas sobre las que se puede interesar la cancelación de la cancelación del embargo de 1.988 acordada por el Ayuntamiento de Alginet en abril de 1997.

Consideramos que la ya citada Resolución de 21 de enero de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado respalda esta afirmación:

Sin embargo, en el presente expediente estamos en presencia de una sentencia firme, dictada en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a quienes expresamente no se les reconoce la condición de terceros de buena fe, por lo que debe entenderse que concurren todos los requisitos exigidos por el artículo 40 de la Ley Hipotecaria al objeto de concordar la realidad registral y la extrarregistral (Cfr. Art. 39 Ley Hipotecaria.)...

Ese principio de tutela de la autonomía privada e interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el Juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento Judicial (a diferencia del control que sí le compete, en cambio, sobre los trámites e incidencias esenciales de un procedimiento o expediente administrativo, si se compara el tenor del artículo 99 frente al artículo 100 del Reglamento Hipotecario), su calificación de actuaciones judiciales sí deba alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya sido emplazado en el procedimiento, independientemente del modo en que se haya cumplimentado ese emplazamiento, cuya falta sí debe denunciar el Registrador pero cuyo modo sólo compete apreciar al Juez.

En el presente expediente, la demanda ha sido interpuesta contra los titulares registrales, y la Sentencia hace expresa declaración de que no son terceros de buena fe, por lo que ningún obstáculo se advierte en este sentido para dar cumplimiento al mandato Judicial, siempre que no perjudique a terceros de buena fe.

En efecto, en el caso presente se ha acreditado cumplidamente que se ha dado traslado reiteradas veces a los posibles terceros de buena fe y que únicamente no se han considerado terceros registrales esas seis personas indicadas anteriormente, por las razones expresadas en el Auto de 19 de octubre de 2.017.

En el presente Recurso se han aportado los diversos Autos dictados por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el Recurso Contencioso en cuestión.

Hemos de recordar que, cuando se trata de un documento de naturaleza judicial, su calificación debe ajustarse a los extremos del artículo 100 del Reglamento Hipotecario, es decir, a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que resultan del Registro.

Según doctrina reiterada de la Dirección General (cfr. entre otras muchas Resoluciones de 28 de enero y 13 de febrero de 2013) 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 tanto, también los registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

Hemos de recordar que la Dirección General ha indicado igualmente en innumerables resoluciones que “el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento”.

En similares términos se pronuncia la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: “(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular, (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios”.

Es de resaltar que nuestros Tribunales defienden, lógicamente, que se le dé audiencia a aquellos posibles terceros que puedan verse afectados por la sentencia que recaiga en el procedimiento, pero lo hacen permitiendo una amplia libertad en cuanto al modo en que dicha audiencia se verifique.

No se exige necesariamente que sea demandante o demandado en el procedimiento. Así lo dice claramente la Sentencia del Tribunal Constitucional:

“El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses...”

Promover la presencia procesal. Y esto se ha producido en el presente caso, en el que se ha dado trámite de audiencia a todos los afectados.

Como hemos visto, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública defiende una interpretación similar al indicar:

“haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.”

Igualmente hemos de recordar que debe ser el juez el que decida finalmente sobre si se ha cumplido o no esa exigencia. Así, tras la suspensión de la inscripción acordada por

el Registrador (que se confirma) será el juez o tribunal que dictó la sentencia que origina a solicitud de inscripción el que tendrá la última palabra.

Así resulta de innumerables Resoluciones como la Resolución de 20 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública: (...).

Como decíamos, son innumerables las Resoluciones de la Dirección General que se hacen eco de lo resuelto en la Sentencia de 16 de abril de 2.013 recaída precisamente en ejecución de Sentencia de las presentes actuaciones.

En este mismo sentido, la Resolución de 1 de julio de 1999, de la Dirección General de los Registros y del Notariado recordaba que “la apreciación de la buena o mala fe del titular registral está sustraída a la calificación y al ámbito del recurso gubernativo, ya que es competencia exclusiva y excluyente de los Tribunales de Justicia...”.

Por ello entendemos que, con la profusa documentación que se ha acompañado, de la que tiene conocimiento la Registradora de la Propiedad, queda acreditado que se ha considerado que se ha dado traslado a los terceros de buena fe y resuelta por la Sala dicha cuestión definitivamente.

No existe, por tanto, impedimento para la inscripción de la Sentencia respecto de “Suelo Español, S.L.” y respecto de las personas a las que los referidos Autos señalan que no tienen la consideración de terceros de buena fe.

Hemos de recordar que el artículo 322 de la Ley Hipotecaria permite la inscripción parcial y, en el presente caso, consideramos que, desde el primer momento, debería haberse dado la oportunidad de que el interesado decidiera si deseaba o no dicha inscripción parcial respecto de las fincas antes indicadas.

Igualmente señalamos que no se indica expresamente si el defecto es subsanable o insubsanable de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria,

Por ello es por lo que esta parte ha aportado diversa documentación, para que tanto el Registrador inicialmente como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública indiquen si, con la aportación de dicha documentación junto con el mandamiento judicial se podría verificar la cancelación de la cancelación de embargo acordada por el Ayuntamiento de Alginet tanto respecto de “Suelo Español, S.L.” como respecto de aquéllas personas que judicialmente se ha determinado en un procedimiento en el que se les ha dado trámite de audiencia, que no tienen la consideración de terceros de buena fe.

Recordar, como señala la Resolución de 20 de abril de 2.021: “Por ello, en este ámbito cuando de la propia sentencia no resulta la precisión de los asientos que ha de extender el registrador, es necesario complementar la sentencia en trámite de ejecución.”

Para poder verificar en trámite de ejecución de Sentencia cómo se ha de redactar el mandamiento o cuáles han de ser los documentos a incorporar y en aras igualmente al principio de colaboración es por lo que se han aportado los que se consideran de aplicación al presente Recurso, en aras a lograr, finalmente, la inscripción de una Sentencia recaída hace más de 22 años.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho:

– Artículos 1, 18, 19, 19 bis, 20, 40, 42, 43, 44, 65, 66, 67, 76, 77, 257, 322, 323, 324, 325, 326 de la Ley Hipotecaria.

– Artículos 100 y 173 del Reglamento Hipotecario.

– Artículos 103, 104, 105, 107 y 108 y la disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

– Artículos 117 y 118 de la Constitución Española.

– Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de enero de 2012, de 13 de enero de 1995, 17 de marzo y 19 de abril de 2004 y 20 de julio de 2006.

– Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 20 de abril de 2021.

Por todo lo expuesto,

Solicito, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que lo procedente es practicar la inscripción de la cancelación de la cancelación del embargo acordado por el Ayuntamiento de Alginet en fecha 22 de abril de 1.997 contra las fincas que no se han considerado pertenecientes a terceros de buena fe, además de contra "Suelo Español, S.L."».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9.º, 82, 96 y 257 de la Ley Hipotecaria; 21, 48, 49, 71 y 72, 103, 104, 105, 107 y 108 y la disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; los artículos 100, 173, 427 y 428 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 10 de enero de 2017 (caso Aparicio Navarro Reverter y García San Miguel y Orueta c. España) y 14 de junio de 2022 (caso Cruz García c. España); 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, 21 de octubre de 2013, 22 de abril de 2015 y 21 de noviembre de 2017, y de, Sala Tercera, 4 de febrero de 2009, 16 de abril de 2013 y 30 de abril de 2024; 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, 3 de febrero y 15 de junio 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, 16 de junio, 8 de agosto, 1 de octubre y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero, 18 de marzo, 21 de abril y 26 de octubre de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de abril de 2021 y 3 de julio de 2023.

1. En el presente expediente concurren las siguientes circunstancias:

– Se presenta mandamiento expedido por la letrada de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 27 de noviembre de 2023 en el que la «Sala acuerda: (...) procédase a la anotación de la anulación del mandamiento librado a dicho Registro por acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de fecha 22 de abril de 1997, declarado por sentencia firme de fecha 22 de julio de 2002, practicándose al efecto el correspondiente asiento registral sobre el resto de la finca matriz 17.513 propiedad de Suelo Español SL, así como las parcelas declaradas afectas por resolución de 17 de octubre de 2017 dictada en ejecución de la referida sentencia, de conformidad con el artículo 79 de la Ley Hipotecaria que son las siguientes:

- D. [sic] J. T. G. las fincas: 23076, 26135, 26136, 26137.
- D. B. T. G. las fincas [sic]: 26076.
- D. A. P. T. G. las fincas [sic]: 26076.
- D. F. M. M. las fincas: 26077, 26078, 26079, 26080, 26124, 26125, 26126, 26127, 26135, 26136, 26137.
- D. J. M. I. las fincas: 26097, 26098, 26099, 26100, 26106, 26107, 26108, 26109, 26110, 26111, 26138, 26139, 26140.
- D. [sic] M. I. M. I. las fincas: 26138, 26139, 26140».

– En el citado mandamiento constan los datos del procedimiento de referencia de ejecución de títulos judiciales pieza número 528/2018 dimanante del procedimiento ordinario número 138/1997 a instancia del Ayuntamiento de Alginet siendo partes demandadas: doña J. T. G., don B. T. G., don A. P. T. G., don F. M. M., don J. M. I. y doña M. I. M. I. (todos ellos titulares de las fincas según el mandamiento) y, además, don F. B. C., doña R. B. G., la Sociedad Civil Particular de la Urbanización (...) y «Suelo Español, SL».

– Se aporta la sentencia número 1104 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 22 de julio de 2002 que establece: «Fallamos: 1) Estimar en parte el recurso contencioso administrativo interpuesto por la Sociedad Civil Particular de la Urbanización (...), contra el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de 22 de abril de 1997, relativo al procedimiento de ejecución forzosa seguido contra la mercantil citada, el cual se anula y deja sin efecto en cuanto a la solicitud de la cancelación de la anotación de embargo de 1988, desestimándose en cuanto a lo demás».

Según expone la registradora en su nota, en el historial de la finca registral 17.513 consta:

- Titular registral «Suelo Español, SA».
- La anotación de embargo letra A, extendida a favor del Ayuntamiento de Alginet de fecha 3 de agosto de 1988, en virtud de mandamiento expedido el día 25 agosto de 1988 por don V. J. M. C., recaudador de Tributos del Ayuntamiento de Alginet.
 - Prorrogada por la anotación de embargo letra B, de fecha 8 de junio de 1992.
 - La citada anotación de embargo fue posteriormente cancelada por la anotación letra C en fecha 3 de mayo 1997 según acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de fecha 22 de abril de 1997, que es la resolución administrativa objeto de anulación judicial y cuya ejecución en el ámbito registral se plantea en el presente expediente.
 - Posteriormente consta anotación de embargo letra J, extendida a favor del Ayuntamiento de Alginet de fecha 15 de noviembre de 2013, en virtud de mandamiento expedido el día 25 agosto de 1988 por don V. J. M. C., recaudador de Tributos.
 - Prorrogada por la anotación de embargo letra K de fecha 20 de marzo de 2017.
 - Prorrogada por la anotación de embargo letra L de fecha 4 junio 2021, vigente.
 - Igualmente hace constar que del historial resultan 682 segregaciones de la finca 17.513 posteriores al día 13 de mayo de 1997, fecha del asiento de cancelación de embargo.
 - Que se ha presentado en el Registro de la Propiedad de Carlet número 2 certificación expedida por doña M. C. O. H., secretaria accidental del Ayuntamiento de Alginet, de la resolución de la Alcaldía de fecha 24 de abril de 2024, relativa al expediente 612639N, en el que se aprueba parcialmente el Proyecto de Reparcelación de la Urbanización.

La registradora en su nota de calificación acuerda denegar la cancelación de la cancelación de anotación preventiva de embargo y expone como defectos los siguientes:

- En cuanto a lo solicitado por el mandamiento presentado: «procédase a la anotación de la anulación del mandamiento», pues no existe asiento registral que refleje la anulación de un mandamiento, de acuerdo con el artículo 41 del Reglamento Hipotecario que recoge las clases de asientos o inscripciones.
 - Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 21 de enero de 2005 declaró que solo es posible el restablecimiento de una anotación preventiva de embargo cancelada si reúne dos requisitos: a) que haya sido cancelada por caducidad y, b) que se ordene en sentencia firme dictada en procedimiento seguido contra los titulares de las fincas.

– A su juicio ninguno de dichos requisitos concurren en este caso, puesto que se canceló en virtud de mandamiento administrativo como resulta de los libros del Registro, y el procedimiento no se ha seguido explícitamente contra todos los titulares registrales.

La recurrente expone los numerosos incidentes y resoluciones judiciales que se han dictado para hacer efectivo el fallo judicial firme de la sentencia de 22 de julio de 2002:

– Dicha sentencia firme anuló el acuerdo plenario del Ayuntamiento de Alginet de fecha 22 de abril de 1997 en cuanto a la solicitud de cancelación de la anotación del embargo trabado sobre la finca matriz 17.513 en el año 1988.

– Posteriormente se interesó la ejecución de dicha sentencia, surgiendo dudas sobre la posibilidad de ejecutar la misma o de declarar su inejecutabilidad en los términos previstos en el artículo 105 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, a la vista de la negativa del entonces registrador de la Propiedad de Carlet que suspendió en su día la solicitud de dejar sin efecto la cancelación del embargo de 1988.

– En el curso de dicho procedimiento de ejecución de sentencia se dictó por parte del Tribunal Supremo la sentencia de 16 de abril de 2013 en el recurso de casación número 918/2012 promovido por el Ayuntamiento de Alginet contra el auto de fecha 10 de enero de 2011 sobre imposibilidad legal de ejecución del fallo a la vista de la primera calificación negativa del Registro de la Propiedad de Carlet del año 2009. Los fundamentos de la mencionada sentencia han sido plasmados por este Centro Directivo en diversas Resoluciones.

– Posteriormente, tras diversos incidentes de ejecución de sentencia, la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su auto de 19 de octubre de 2017, tras recabar diversa documentación, dice: «Quinto.–El segundo objeto de ejecución consiste en determinar a la vista de las diligencias practicadas, qué propietarios gozan de la condición de terceros de buena fe a la hora de considerar, o no, extensibles los efectos de anulación de cancelación de anotación de embargo, por las segregaciones y transmisiones efectuadas desde que tuvo acceso al Registro de la Propiedad el mandamiento derivado del acuerdo de 22 de abril de 2007 en fecha 14 de mayo de 1997».

Tales personas no gozan a criterio de esta Sala, de la condición de terceros adquirentes de buena fe, y pesa contra ellos la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado.

A tal efecto se libraré conforme a los artículos 42.2.º de la Ley Hipotecaria y 629 de la Ley de Enjuiciamiento Civil de aplicación supletoria mandamiento al Registro de la Propiedad de anotación de los efectos del alzamiento del asiento de cancelación del embargo del año 1988 prorrogado sobre las meritadas fincas.

– En resumen, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en su auto de fecha 19 de octubre de 2017 rechazó declarar la inejecutabilidad de la referida sentencia y acordó proseguir la ejecución a costa de la mercantil «Suelo Español, SL» en cuantos bienes pudieran ser habidos.

– Por ello considera la recurrente que, con la profusa documentación que se ha acompañado, de la que tiene conocimiento la registradora de la Propiedad, queda acreditado que se ha considerado que se ha dado traslado a los terceros de buena fe y resuelta por la Sala dicha cuestión definitivamente. No existe, por tanto, impedimento para la inscripción de la sentencia respecto de «Suelo Español, SL». y respecto de las personas a las que los referidos autos señalan que no tienen la consideración de terceros de buena fe.

– Igualmente señala que no se indica expresamente si el defecto es subsanable o insubsanable de conformidad con el artículo 65 de la Ley Hipotecaria.

– Por ello es por lo que esta parte ha aportado diversa documentación, para que tanto el registrador inicialmente como la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

indiquen si, con la aportación de dicha documentación junto con el mandamiento judicial se podría verificar la cancelación de la cancelación de embargo acordada por el Ayuntamiento de Alginet tanto respecto de «Suelo Español, SL» como respecto de aquellas personas que judicialmente se ha determinado en un procedimiento en el que se les ha dado trámite de audiencia, que no tienen la consideración de terceros de buena fe.

La registradora en su informe, para mejor comprensión de esta resolución, expone respecto a lo manifestado por la recurrente, resumidamente:

- Que el auto de fecha 19 de octubre de 2017 no fue objeto de presentación, y por tanto no ha sido tampoco objeto de calificación.
- de las fincas citadas en el mandamiento, las número 26.078, 26.079, 26.106, 26.107, 26.108 y 26.126 han sido transmitidas a terceros, según escritura de fecha 18 de julio de 2014, inscrita en fecha 8 de junio de 2017, terceros que no fueron parte en el procedimiento, ni consta que hayan sido citados.
- Y respecto a la posibilidad alegada por la recurrente de cancelar la cancelación de la anotación de embargo sobre las fincas segregadas de la finca matriz número 17.513 relacionadas en el mandamiento de la cancelación de la cancelación embargo objeto de calificación, entiende la registradora que suscribe que no es posible hacerlo, ya que tanto el embargo a favor del Ayuntamiento del año 1988, como su cancelación del año 1997 se practicaron antes de llevarse a cabo las segregaciones de las fincas registrales de las que ahora se solicita su cancelación. Es imposible practicar la cancelación de un asiento en una finca registral donde jamás dicho asiento ha existido. Únicamente podría cancelarse la cancelación en la finca matriz 17.513 que es donde se practicó, en cuyo caso afectaría a todas las segregaciones.

2. A diferencia del sistema tradicional, que se contenía en el artículo 103 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 27 de diciembre de 1956, conforme al cual «la ejecución de las sentencias corresponderá al órgano que hubiere dictado el acto o la disposición objeto del recurso», la vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, proclama, en el artículo 103.1 que «la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional».

Tal planteamiento constituye una clara consecuencia del mandato, más genérico, pero de superior rango, contenido en el artículo 117.3 de la Constitución de 1978, que señala que «el ejercicio de la potestad jurisdiccional en todo tipo de procesos, juzgando y haciendo ejecutar lo juzgado, corresponde exclusivamente a los Juzgados y Tribunales determinados por las leyes, según las normas de competencia y procedimiento que las mismas establezcan»; mandato que se reproduce en el artículo 2.1 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Fue la propia Constitución de 1978 la que dispuso, en el artículo 118, que «es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales»; mandato que es desarrollado en términos subjetivos de gran amplitud en el artículo 17.2 de la citada Ley Orgánica del Poder Judicial al señalar que «las Administraciones Públicas, las Autoridades y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y las demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes».

Por su parte, el Tribunal Constitucional (Sentencia número 22/2009, de 26 de enero) ha reiterado que «el derecho a la ejecución de sentencias y demás resoluciones judiciales firmes constituye una manifestación del derecho a la tutela judicial efectiva, en tanto que garantía del cumplimiento de los mandatos que estas resoluciones judiciales contienen, lo que determina que este derecho tenga como presupuesto lógico y aun constitucional la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declaradas. El derecho a que la ejecución de lo juzgado se lleve a cabo en sus propios términos, es decir, con sujeción al principio de inmodificabilidad de

lo juzgado, se traduce, así, en un derecho que actúa como límite y fundamento que impide que los Jueces y Tribunales puedan revisar las sentencias y demás resoluciones al margen de los supuestos taxativamente previstos en la Ley (por todas, STC 86/2006, de 27 de marzo, F. 2).

Este Tribunal ha declarado que, desde la perspectiva del artículo 24.1 CE, no puede aceptarse que, sin haberse alterado los términos en los que la disputa procesal fue planteada y resuelta ante la Sala sentenciadora, se pretenda privar de efectos, en un momento posterior, al pronunciamiento judicial entonces emitido, resultando sólo posible cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución o que la dificulten por concurrir circunstancias sobrevenidas impeditivas (por todas, STC 285/2006, de 9 de octubre, F. 6), recordando que el legislador ha previsto mecanismos para atender a los supuestos de imposibilidad legal o material de cumplimiento de las Sentencias en sus propios términos, como el del artículo 105.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LJCA; STC 73/2000, de 14 de marzo, F. 9)».

3. Como no podía ser de otra forma, esta doctrina ha sido asumida por esta Dirección General (cfr. «Vistos»), señalando que 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.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», 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.

Como ha manifestado este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 5 de febrero de 2018) los principios de tracto sucesivo y de legitimación son una traducción en el ámbito hipotecario del principio de seguridad jurídica y de proscripción de la indefensión, máxime estando los asientos del Registro bajo la salvaguardia de los tribunales y produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Las exigencias de los principios de tracto sucesivo y legitimación 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 parte 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.

Tratándose de la inscripción de una sentencia dictada en el ámbito de la jurisdicción civil, hay que tener en cuenta el principio de rogación y vinculación del órgano jurisdiccional a la petición de parte que rige en el ejercicio de acciones civiles, por lo que el contenido de la demanda y la designación de los demandados queda bajo la responsabilidad del demandante.

La doctrina jurisprudencial sobre el proceso civil –cfr. artículo 12.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, creadora de la excepción de litisconsorcio pasivo necesario, justifica su esencia teleológica e institucional en la necesidad de evitar que puedan ser afectados por la resolución judicial quienes no fueron oídos ni vencidos en juicio, así como la de impedir la posibilidad de que se produzcan sentencias contradictorias sin posible ejecución; de modo que la característica del litisconsorcio pasivo necesario, que provoca la extensión de la cosa juzgada, es que se trate de la misma relación jurídico-material sobre la que se produce la declaración, pues, si no es así, si los efectos a terceros se producen con carácter reflejo, por una simple conexión o porque la relación material sobre la que se produce la declaración le afecta simplemente con carácter prejudicial, entonces la intervención del tercero en el litigio podrá ser voluntaria o adhesiva, mas no forzosa –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo 30 de junio de 2015–.

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (cfr. artículo 24 de la Constitución Española).

Al objeto de evitar que puedan surgir terceros protegidos por la fe pública registral (cfr. artículo 34 de la Ley Hipotecaria), la legislación hipotecaria contempla la posibilidad de tomar anotación preventiva de la demanda (cfr. artículo 42.1.º de la Ley Hipotecaria) que sirve de medio para publicar frente a terceros la existencia de un procedimiento judicial en el que se demanda la propiedad de bienes inmuebles o la constitución, declaración, modificación o extinción de cualquier derecho real.

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el artículo 522.1 LEC, a saber, 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”».

También hay que citar entre los fallos más recientes la Sentencia del Pleno de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que, de una forma contundente, declara: «Esta función revisora debe hacerse en el marco de la función calificadoras que con carácter general le confiere al registrador el artículo 18 LH y más en particular respecto de los documentos expedidos por la autoridad judicial el artículo 100 RH. Conforme al artículo 18 LH, el registrador de la propiedad debe calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos en cuya virtud se solicita la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas por lo que resulte de ellas y de los asientos registrales. Y, en relación con la inscripción de los mandamientos judiciales, el artículo 100 RH dispone que la calificación registral se limitará a la competencia del juzgado o tribunal, a la congruencia del mandamiento con el procedimiento o juicio en que se hubiera dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro. Esta función calificadoras no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal».

4. En el ámbito del orden jurisdiccional Contencioso-administrativo, 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 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, 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».

En el orden Contencioso administrativo, en la fase declarativa, el codemandado es «la persona o entidad cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante».

Es obligatorio emplazar a estas personas, para darles la oportunidad de comparecer en el proceso en defensa de la actuación administrativa impugnada, aunque su comparecencia en el proceso es meramente potestativa para ellas.

Consecuentemente, en el proceso contencioso-administrativo, a diferencia del proceso civil, la condición de codemandado, esto es la determinación de los que deben ser llamados al proceso desde la perspectiva de la legitimación pasiva, no deriva de la voluntad del recurrente-demandante, dado que este sólo viene obligado en su escrito de interposición a identificar la actividad administrativa que es objeto de impugnación, por lo que corresponde a la Administración y, de forma subsidiaria, al propio órgano jurisdiccional, la obligación de traer al proceso, mediante el correspondiente emplazamiento, a todos aquellos que puedan aparecer como interesados.

De este modo, respecto a la posición del codemandado en el proceso contencioso administrativo, puede decirse que: a) es parte necesaria en el proceso contencioso, cuando resulta ser titular de derechos o intereses legítimos; b) puede realizar todos los actos procesales recogidos en la Ley; c) la falta de emplazamiento puede provocar la nulidad de lo actuado, y d) su personación es facultativa, de forma tal que no resulta posible plantear la excepción de litisconsorcio pasivo necesario.

En efecto, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 44/1986, de 17 abril, en interpretación de lo establecido en el artículo 29 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 1956 (cuyo contenido no ha sido modificado en el actual artículo 21 de la vigente Ley 29/1998), se ha encargado de declarar que en esta materia contenciosa, al contrario de lo que ocurre en el proceso civil, no cabe la excepción de litis consorcio pasivo necesario.

Argumenta dicha sentencia que, en todos los procesos, como el contencioso-administrativo, en que se deciden derechos o intereses de naturaleza pública, corresponde al juzgador y no a las partes convocar al pleito a todos los que puedan resultar afectados por la sentencia, y añade que, en los procesos contencioso-administrativos, se considera parte demandada, con independencia de la voluntad del recurrente o demandante, a las partes a cuyo favor deriven derechos del acto recurrido, o intervinientes como coadyuvantes del demandado o de la Administración (hoy, desaparecida esa figura en el proceso contencioso-administrativo, serían todos parte demandada conforme establece el artículo 21 de la Ley 29/1998).

El actor cumple con dirigir la demanda contra la Administración que ha dictado el acto recurrido, correspondiendo la legitimación pasiva a la Administración de la que proviene dicho acto impugnado porque el recurso no se interpone contra personas determinadas sino contra un acto, de modo que devienen demandados automáticamente la Administración autora del mismo y todos aquellos a quienes hubiere originado derechos.

En lo que respecta al ámbito de la ejecución de sentencias, existen diversos preceptos que se refieren al concepto de parte sin concretar a quién debe considerarse como tal –cfr. artículos 91.1, 103 y 104.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–.

Sobre la cuestión, la Sentencia del Tribunal Constitucional número 111/2009, de 11 de mayo, señala que «siendo la cuestión que el presente recurso plantea la relativa a la legitimación de un “tercero afectado” para intervenir en la ejecución de una Sentencia recaída en un proceso en el que no fue parte, contemplada desde la perspectiva constitucional del derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 CE), procede tener presente la consolidada doctrina del Tribunal Constitucional (SSTC 4/1985, de 18 de enero, 229/2000, de 2 de octubre, 166/2003, de 29 de septiembre, y 153/2006, de 22 de mayo) según la cual el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva impide restringir la legitimación para intervenir en el proceso de ejecución de Sentencias exclusivamente a quienes tuvieran la condición procesal de parte demandante o parte demandada en el proceso principal o en el proceso de declaración concluido por la Sentencia o resolución que se trata de hacer efectiva, como, por lo demás, admiten implícitamente los preceptos legales que exigen que las resoluciones judiciales se notifiquen, no sólo a las partes procesales, sino, también, a las personas a quienes se refieran, puedan deparar perjuicio o puedan verse afectadas».

5. Sobre el cumplimiento del deber de emplazamiento en los procesos contencioso-administrativos, el Tribunal Constitucional, desde la inicial Sentencia número 9/1981, de 31 de marzo, ha reiterado que la efectividad de la comunicación de los actos procesales a quienes ostenten algún derecho o interés en la existencia misma del proceso resulta trascendental en orden a la debida garantía del derecho reconocido en el artículo 24.1 de la Constitución Española, pesando sobre los órganos judiciales la responsabilidad de velar por la correcta constitución de la relación jurídico-procesal.

En particular, para que la falta de emplazamiento tenga relevancia constitucional, y pueda dar lugar al otorgamiento del amparo, es necesaria la concurrencia de una serie de requisitos, cuya exigibilidad ha sido admitida por el Tribunal Europeo de Derechos Humanos (Sentencia caso Cañete de Goñi c. España, de 15 octubre 2002; caso Agapito Maestre Sánchez c. España, de 4 mayo 2004 y Sentencias del Tribunal Constitucional número 152/1999, de 14 de septiembre, fundamento jurídico cuarto; 62/2000, de 13 de marzo, fundamento jurídico tercero; 125/2000, de 16 de mayo, fundamento jurídico tercero, y 44/2003, de 3 de marzo, fundamento jurídico tercero).

Indudablemente, la interposición de un recurso contencioso-administrativo obliga a dar a conocer su existencia a quienes pudieran resultar afectados en sus derechos o intereses legítimos por el resultado del proceso –a fin de que puedan comparecer en el mismo para sostener la legalidad de la actuación administrativa impugnada– ya sea por medio de su emplazamiento personal (artículo 49.1 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa), o, subsidiariamente, a través del emplazamiento edictal (artículo 49.4 de dicha ley).

Ciertamente, el deber de emplazamiento personal puede quedar excluido cuando el recurso contencioso-administrativo se dirija contra una disposición de carácter general (Sentencia del Tribunal Constitucional número 61/1985, de 8 de mayo, fundamento jurídico tercero) o contra «un acto general no normativo» o «un acto dirigido a una pluralidad indeterminada de sujetos» (Sentencia del Tribunal Constitucional número 82/1985, de 5 de julio, fundamento jurídico tercero) si esa misma indeterminación de los posibles afectados impide su emplazamiento personal (en el mismo sentido, Sentencia del Tribunal Constitucional número 133/1986, de 29 de octubre, fundamento jurídico cuarto, y Auto del Tribunal Constitucional número 875/1987, de 8 de julio, fundamento jurídico único).

Pero de existir interesados identificados o susceptibles de serlo, que tengan una singular posición con el objeto del proceso, lo procedente será el emplazamiento personal de los mismos, para permitir su personación a fin de sostener la conformidad a Derecho de la disposición impugnada.

Esta misma doctrina puede considerarse complementada, en lo que respecta a la posición del titular registral, por la Sentencia número 266/2015, de 14 de diciembre de 2015, de la Sala Segunda del Tribunal Constitucional, que reconoce el derecho a la tutela judicial efectiva sin indefensión (artículo 24.1 de la Constitución Española) y al proceso con todas las garantías (artículo 24.2 de la Constitución Española) de la demandante, titular registral, en los siguientes términos: «(...) el reconocimiento de circunstancias favorables a la acusación particular (...) no puede deparar efectos inaudita parte respecto de quien, ostentando un título inscrito, no dispuso de posibilidad alguna de alegar y probar en la causa penal, por más que el disponente registral pudiera serlo o no en una realidad extra registral que a aquél le era desconocida. El órgano judicial venía particularmente obligado a promover la presencia procesal de aquellos terceros que, confiando en la verdad registral, pudieran ver perjudicados sus intereses por la estimación de una petición acusatoria que interesaba hacer valer derechos posesorios en conflicto con aquéllos, con el fin de que también pudieran ser oídos en defensa de los suyos propios».

En igual sentido, las Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos de 10 de enero de 2017 (caso Aparicio Navarro Reverter y García San Miguel y Orueta c. España) y de 14 de junio de 2022 (caso Cruz García c. España), reconocen la vulneración del artículo 6.1 del convenio que establece que «toda persona tiene derecho a que su causa sea oída equitativa, públicamente y dentro de un plazo razonable, por un tribunal independiente e imparcial, establecido por la ley, que decidirá los litigios sobre sus derechos y obligaciones de carácter civil».

El Tribunal Europeo considera que existe vulneración del convenio ante la falta de intervención del demandante en el procedimiento que generaba un impacto directo en su propiedad, cuando el mismo era fácilmente identificable dada su condición de titular inscrito en el Registro de la Propiedad, no constando que el mismo tuviera conocimiento extrajudicial del procedimiento en cuestión (compárese con Díaz Ochoa c. España, n.º 423/03, § 47, de 22 de junio de 2006) o de que no actuara con diligencia en sus actuaciones. Afirmando la Sentencia de 14 de junio de 2022 (fundamento 19) «aunque el Registro de la Propiedad es público, su función no es servir como medio de notificación de resoluciones administrativas o judiciales, a diferencia del Boletín Oficial. Dado que la demandante ya había inscrito su vivienda en el Registro de la Propiedad, podía esperar legítimamente que no se iniciara ninguna acción contra su propiedad sin la previa notificación».

Atendiendo a esta jurisprudencia, cabe sostener que, en el ámbito contencioso administrativo, 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 estas, no existe 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 puede ser el mecanismo adecuado de publicidad –vid. artículo 42 de la Ley Hipotecaria y 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo–.

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 (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de abril de 2004, y Sentencia del Tribunal Constitucional número 192/1997, de 11 de noviembre).

6. Cabe plantear, no obstante, si dada la naturaleza del proceso contencioso que tiene por objeto conocer la validez del acto administrativo, es posible sostener si el hecho de que el tercer adquirente no fuera identificable en ese momento procesal, por haber adquirido con posterioridad a la sentencia declarativa, no afecta a sus derechos de defensa, pues como señala el artículo 72.2 de la Ley jurisdiccional, la anulación de una

disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas, lo que contrasta con el alcance relativo de la cosa juzgada en el proceso civil –artículo 222.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–.

Téngase en cuenta que el propio Tribunal Supremo, el Pleno de la Sala Tercera, en su Sentencia de 7 de junio de 2005 (fundamento jurídico décimo) o la Sentencia de 20 de diciembre de 2017 reconocen que «para intervenir en el proceso de ejecución como parte activa no es menester que se haya sido parte en el proceso de conocimiento, sino que basta con que se sea titular de un interés legítimo en la ejecución; lo cual es recordado por el Tribunal Constitucional en la sentencia número 4/1985, de 18 de enero».

Por lo que, al menos desde un punto de vista teórico, es posible aceptar la legitimación del titular inscrito en los trámites de ejecución de sentencia, mientras no conste en autos su total ejecución, para «promover incidente para decidir, sin contrariar el contenido del fallo, cuantas cuestiones se planteen en la ejecución» –cfr. artículo 109 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa–.

Por otra parte, el actual artículo 105.2 Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa regula el incidente de «imposibilidad material o legal de ejecución», respecto al cual nuestra jurisprudencia se ha manifestado tradicionalmente más restrictiva cuando el interesado en la inejecución del fallo es el particular a quien perjudica.

Así, la jurisprudencia ha señalado que el incidente para declarar la imposibilidad material o legal de ejecutar una sentencia no puede ser promovido en vía jurisdiccional por los particulares personados en las actuaciones. La consecuencia de este criterio es que el particular o las corporaciones, que no tengan la condición de Administración condenada, deben solicitar la declaración de imposibilidad de ejecución de la sentencia de la correspondiente Administración e interponer contra ella recurso contencioso-administrativo, si la petición se resuelve desfavorablemente.

Esta es la posición adoptada, en ocasiones, por el Alto Tribunal que admite la facultad de los particulares (o de las corporaciones que actúan como particulares) personados en las actuaciones de solicitar de la correspondiente Administración dicha declaración de imposibilidad de ejecución de la sentencia pronunciada y de interponer después contra la resolución, expresa o tácita, los oportunos recursos en la vía administrativa y en la judicial (Auto del Tribunal Supremo de 15 de marzo 1989).

Sin embargo, también es cierto que la más reciente jurisprudencia se ha manifestado más favorable a admitir la legitimación cuestionada al amparo del principio de tutela efectiva que concede y garantiza a todas las personas el artículo 24.1 de la Constitución –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 7 de julio de 2008–.

7. Planteada en los apartados anteriores la eventual legitimación del titular registral para intervenir, por su condición de tal, en el proceso contencioso administrativo en cuanto persona afectada que puede ver lesionados sus derechos o intereses legítimos, debe traerse a colación lo resuelto por la Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013 precisamente sobre el mismo asunto tratado en el presente expediente.

En dicha resolución se analiza la procedencia de declarar la imposibilidad legal de ejecución del fallo, en cuanto que la incidencia registral del mismo ha repercutido sobre el procedimiento de apremio, en la medida que la solicitud de dejar sin efecto la cancelación de embargo afectaba a terceros inscritos, siendo calificada negativamente por el registrador.

En primer lugar, señala que «será el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral –con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe– frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa.

Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial».

En segundo lugar, que «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 dictada 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».

En tercer lugar, que «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 conviertan 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, esta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto.

Coherentemente con esta doctrina, tratándose de mandamientos judiciales dictados en el ámbito del proceso contencioso-administrativo, este Centro Directivo ha señalado –cfr. Resolución de 20 de abril de 2021– que, ante la ausencia de la anotación preventiva del recurso, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

Sin embargo, una cosa es el cumplimiento de la decisión judicial en fase de ejecución de sentencia y otra los requisitos que deben reunir los documentos judiciales para su inscripción que, en el caso de sentencias anulatorias de la reparcelación, y por tanto su ejecución, el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, impone que «se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento».

Precepto que no es sino aplicación del principio registral de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y expuesto en párrafos precedentes, junto a la doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Europeo de Derechos Humanos sobre el artículo 6.1 del Convenio antes citada.

Es evidente que la decisión sobre la suficiente participación del titular registral en el proceso contencioso administrativo y su momento procesal oportuno, acorde con la naturaleza propia del mismo, sea en la fase declarativa o en la ejecución, debe

corresponder en exclusiva al juez que conoce del proceso sin que, de acuerdo con la citada doctrina de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013, pueda cuestionarse su decisión por el registrador.

A estos efectos, no puede cuestionarse por el registrador, por tanto, ni la competencia judicial ni el mandato de ejecutar la sentencia, pues únicamente se plantea el cumplimiento de requisitos legales en garantía de derechos de los titulares inscritos, que no son impeditivos de aquella, siendo además pronunciamientos ajenos al principio de inmutabilidad de lo acordado en sentencia firme.

Esta conclusión viene reforzada por los pronunciamientos más recientes de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo, como la sentencia de 21 de octubre de 2013 que afirma: «el Registrador debiera haberse negado a practicar la cancelación e inscripción ordenadas en las resoluciones, pues era de su exclusiva responsabilidad la calificación de tales documentos de los que resultaba claramente que el pleito en cuestión no se había seguido contra la hoy recurrida, titular del dominio inscrito con anterioridad a la sentencia que se adjuntó con la expedición de los mismos. Y debía negarse a ello hasta el punto de que el Juez no puede apremiarle, como así resulta del artículo 136 RLH».

También la Sentencia de 22 de abril de 2015 al defender la necesidad de demandar al titular registral, aunque no se trate del deudor demandado, para garantizar la ejecución de la deuda sobre el inmueble y, señaladamente, la Sentencia número 626/2017, de 21 de noviembre, que se pronuncia en los siguientes términos: «Esta función calificadora no le permite al registrador revisar el fondo de la resolución judicial en la que se basa el mandamiento de cancelación, esto es no puede juzgar sobre su procedencia. Pero sí comprobar que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos legales que preservan los derechos de los titulares de los derechos inscritos en el registro cuya cancelación se ordena por el tribunal». Concluyendo que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el mandamiento judicial del cumplimiento de los requisitos legales es correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de este Centro Directivo pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos.

De esta forma, como aclara la posterior Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de julio de 2023, no se cuestiona la procedencia de cancelar el asiento, o en qué momento procesal era preceptiva la intervención del titular registral, cuestiones reservadas a la competencia judicial.

Lo que se requiere –*vid.* en este sentido el artículo 65.1.g) del Real Decreto Legislativo 7/2015–, es que de la documentación judicial presentada resulte que el titular registral ha participado o ha tenido posibilidad de participar en el proceso que deriva en la cancelación de su inscripción, pues el registrador califica el documento presentado por lo que resulta del mismo y de los asientos registrales –artículo 18 de la Ley Hipotecaria–.

Por lo que atendiendo a los anteriores fundamentos se considera justificada la necesidad de complementar la documentación judicial aportada en la forma que considere el juez de la ejecución de modo que aclare que, a su juicio y de acuerdo con los pronunciamientos del tribunal competente, el concreto titular registral ha tenido posibilidad de participar en el proceso para así cumplir con el precepto legal que obliga al registrador a calificar si los titulares de derechos inscritos han tenido adecuada intervención en el procedimiento del que deriva la cancelación de sus derechos inscritos (artículos 20 y 80 de la Ley Hipotecaria).

En la línea que se acaba de exponer, recientemente la Sentencia número 728/2024, de 30 de abril, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo (Sección Quinta), citada por la registradora, se ha pronunciado sobre esta cuestión justificando la necesidad de emplazar al titular registral en cuanto constituye un sujeto perfectamente identificable en el proceso.

A estos efectos dice el Tribunal: «en este caso concreto, resultaba factible la plena identificación de los terceros titulares de derechos afectados por la posible revisión de oficio y declaración de nulidad de las licencias de obras y ocupación concedidas tiempo

atrás con la simple consulta en el Registro de la Propiedad por parte de la Administración demandada, en el momento de efectuar los correspondientes emplazamientos, procede estimar el recurso con base en las alegaciones planteadas por los titulares registrales de las edificaciones amparadas por las licencias cuya declaración de nulidad se estimó en sede judicial con obligación de reposición de la realidad física alterada en las parcelas num000 y num001 de la direccion002, de Roquetas del Mar, al haber visto vulnerado su derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 CE».

Añadiendo que «en cuanto al resto de las exigencias contenidas en el artículo 102.2 de la Ley Jurisdiccional, es claro que el procedimiento que nos ocupa no solo es idóneo para corregir la vulneración de los derechos fundamentales que han padecido los hoy demandantes, sino que es difícil descubrir en nuestro sistema procesal otro cauce que permita conseguir aquella reparación: la decisión judicial que declara que la licencia es nula y que debe demolerse lo edificado conforme a ella es firme y su ejecución solo está suspendida, precisamente, a la espera del resultado final de las acciones ejercitadas por los propietarios (ante el propio tribunal sentenciador, ante el Tribunal Constitucional, ante el Tribunal Europeo de Derechos Humanos y ante esta misma Sala mediante la revisión que nos ocupa)».

8. Hechas estas consideraciones, procede analizar si en el caso concreto de este expediente concurren los requisitos relativos a la intervención del titular registral que deben constar en la documentación judicial presentada a los efectos de la práctica de los asientos procedentes.

Estamos ante un supuesto similar al de la Resolución de esta Dirección General de 21 de enero de 2005 que admitió la posibilidad de restablecer una anotación preventiva de embargo correctamente cancelada por caducidad, cuando dicho restablecimiento es ordenado por la autoridad judicial, en sentencia firme, en procedimiento seguido contra los titulares registrales, a los que expresamente se les niega la condición de terceros de buena fe, conforme al artículo 40 de la Ley Hipotecaria al objeto de concordar la realidad registral y la extrarregistral (cfr. artículo 39 Ley Hipotecaria).

En dicha resolución además se analizó el tipo de asiento que había de practicarse, concluyendo que debía ser el de anotación preventiva de prórroga por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución conservando la prioridad de la anotación inicial cuya vigencia se reconoce.

Ahora bien, como dicha prórroga se practica en virtud de mandamiento dictado en procedimiento distinto de aquel en que se ordena la ejecución, por el registrador de la Propiedad se deberá comunicar esta circunstancia al Juzgado que conoce de este último procedimiento, de conformidad con el artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

En el caso del presente expediente el mandamiento ordena practicar «el correspondiente asiento registral» identificando determinadas fincas registrales, así como las concretas personas que han sido demandadas en el proceso.

Además, si atendemos al contenido del auto de 19 de octubre de 2017 aportado por la recurrente en trámite de recurso, el mismo se pronuncia expresamente sobre las personas que no gozan a criterio de la Sala, de la condición de terceros adquirentes de buena fe, y «pesa contra ellos la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado». A tal efecto «se librará conforme al artículo 42.2 LH y 629 LEC de aplicación supletoria mandamiento al Registro de la Propiedad de anotación de los efectos del alzamiento del asiento de cancelación del embargo de 1988 prorrogado sobre las meritadas fincas».

Por lo que atendiendo al contenido del citado auto de fecha 19 de octubre de 2017, dictado en ejecución de la sentencia de fecha 22 de julio de 2002, y que aparece expresamente mencionado en el mandamiento judicial de fecha 27 de noviembre de 2023 objeto de calificación, parece evidente que lo que se pretende en las actuaciones es reconocer la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado mediante la cancelación del asiento de cancelación del embargo de 1988.

Asimismo, parece evidente que, tras diversos incidentes y documentación requerida, la resolución judicial hace un pronunciamiento expreso respecto a una serie de personas y su condición de tercero, constando como demandadas en el proceso de ejecución de la sentencia.

Ahora bien, la procedencia de practicar el asiento en este caso estará condicionada a que las concretas personas que identifica el mandamiento sean los titulares inscritos en las respectivas fincas, pues en otro caso existirá un defecto de tracto sucesivo y de legitimación –artículos 20 y 18 de la Ley Hipotecaria– en los términos expuestos en los fundamentos anteriores.

En el presente caso, aunque solo en su informe, la registradora expone que las fincas 26.078, 26.079, 26.106, 26.107, 26.108 y 26.126 han sido transmitidas a terceros, según escritura de fecha 18 de julio de 2014, inscrita en fecha 8 de junio de 2017, terceros que no fueron parte en el procedimiento, ni consta que hayan tenido intervención, por lo que de acuerdo con lo expuesto procede confirmar la calificación denegatoria respecto a las fincas enumeradas.

Por el contrario, respecto del resto de fincas mencionadas expresamente en el mandamiento y que siguen siendo titulares registrales que han sido parte en el proceso, el defecto tal y como está planteado no puede compartirse.

Por tanto, tratándose de fincas que aparecen identificadas en el mandamiento y cuyos titulares registrales constan como parte demandada en el proceso, debe darse cumplimiento a lo ordenado en la resolución judicial, sin perjuicio de poder requerir documentación complementaria como el citado auto de fecha 19 de octubre de 2017 cuya falta de aportación solo es mencionada en su informe por la registradora.

Respecto a la forma del asiento a practicar, debe considerarse que la misma queda a decisión y responsabilidad de la registradora, mas no se considera obstáculo que el mandamiento no detalle la misma o que existan asientos posteriores como segregaciones, pues como se ha expuesto, en el mandamiento se expresan con toda claridad las fincas registrales sobre las cuales se reconoce la vigencia del asiento originario e indebidamente cancelado, así como los titulares demandados.

Para ello puede plantearse una solución registral como la anotación preventiva de prórroga por cuanto constata la continuación del proceso de ejecución conservando la prioridad de la anotación inicial cuya vigencia se reconoce en la resolución judicial.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar parcialmente la nota de calificación en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 9 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.