

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 14906** *Resolución de 30 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de San Clemente, por la que se suspende la inscripción de una resolución de los servicios periféricos de Agricultura de Cuenca, confirmada por una sentencia judicial firme, en la que se declara la nulidad de una segregación de finca rústica.*

En el recurso interpuesto por don J. C. O., delegado provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Castilla la Mancha contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de San Clemente, doña Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos, por la que se suspende la inscripción de la resolución de los servicios periféricos de Agricultura de Cuenca confirmado por una sentencia judicial firme del Tribunal Superior de Justicia de lo Contencioso-Administrativo, en la que se declara la nulidad de una segregación de finca rústica.

Hechos

I

Con fecha 3 de junio de 2020 tiene entrada en el Registro de San Clemente Sentencia 246 del TSJ de Castilla La Mancha, junto con diligencia acreditativa de su firmeza; a los que se acompaña Sentencia 376/17 dictada por el Juzgado Contencioso Administrativo n.º 1 de Cuenca en procedimiento 398/2017 y Resolución de 19 de enero de 2015 dictada por los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca dictada por el coordinador provincial, don J. J. Z. G.; por la que se confirma la resolución del Coordinador Provincial que declara nula la segregación de la parcela rústica catastral número 15 del polígono 45 del término municipal de San Clemente.

II

Presentado dichos documentos en el Registro de la Propiedad de San Clemente, fue objeto de la siguiente nota de calificación de fecha 15 de julio de 2020:

«(...)

Hechos.

Previa calificación del documento presentado, y una vez examinados los antecedentes del Registro, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 18 y 19 bis LH, he resuelto suspender la operación registral solicitada con arreglo a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Con fecha 6 de noviembre de 2019 se presentó en este Registro bajo el asiento 1033 del Diario 53 sentencia n.º 246 de 7 de octubre de 2019 dictada por la Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 1.ª del TSJ de Castilla la Mancha motiva por el recurso de apelación n.º 55/2018 interpuesto por la Junta de Comunidades de Castilla La Mancha contra la Sentencia de fecha 15 de diciembre de 2017, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 1 de Cuenca en procedimiento abreviado n.º 398/2017; que motivó calificación negativa de fecha 27 de noviembre de 2019.

Con fecha 3 de junio de 2020 tiene entrada en este Registro Sentencia 246 del TSJ de Castilla La Mancha, arriba indicada, junto con diligencia acreditativa de su firmeza; a los que se acompaña Sentencia 376/17 dictada por el Juzgado Contencioso

Administrativo n.º 1 de Cuenca en procedimiento 398/2017 y Resolución de 19 de enero de 2015 dictada por los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca dictada por el coordinador provincial, Don J. J. Z. G.; causando asiento presentación 1887 del diario 53, entrada número 613.

De los libros registrales resulta que de la finca registral 15.375 se segregaron ochenta y cinco áreas y setenta y ocho centiáreas, según consta por nota marginal de fecha 12 de marzo de 2019, quedando la finca matriz con noventa y ocho hectáreas, noventa y tres áreas, doce centiáreas siendo titular registral de la misma doña C. G. R.; por su parte la porción segregada que pasó a formar la finca registral 26.219 inscrita en el folio 224, del libro 209, tomo 980 está inscrita a favor de don J. M. A. con fecha 12 de marzo de 2019, en virtud de escritura pública de segregación y permuta autorizada el 28 de agosto de 2014 por el Notario de San Clemente, don Guillermo-Luis Villamón Blanco.

Resulta necesario la intervención de los titulares registrales de las fincas afectadas de conformidad con principio constitucional de salvaguardia jurisdiccional de los derechos y proscripción de la indefensión contenido en el artículo 24 de la Constitución Española, así como los principios registrales de salvaguardia jurisdiccional de los asientos registrales (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) y tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), los cuales impiden inscribir un título no otorgado por el titular o resultante de un procedimiento en el que no ha sido parte.

Puede al efecto destacarse la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de julio de 1998 en la que se señala que “(...)”.

Fundamentos de Derecho.

Art. 18 LH: “(...)”.

Art. 21.1 LH; “(...)”.

Art. 98 RH.—“(...)”.

Art. 100 RH:“(,)”.

Art. 24 Constitución Española; “(...)”.

Art. 34 LH “(...)”.

Art. 20 LH Principio hipotecario tracto sucesivo; “(,,,)”.

Es doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado la necesidad de que los títulos relativos a inmuebles sean los legalmente procedentes según el acto o contrato que haya de inscribirse, entre ellas podemos destacar la resolución de 5 de diciembre de 2011.—“ La DGRN parte del concepto de documento inscribible, que como señala el artículo 3 LH, deberá estar consignado en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Pero los títulos relativos a bienes inmuebles o derechos reales no pueden presentarse indistintamente en cualquiera de estas clases de documentos, sino en aquellos que legalmente sean los propios del acto o contrato que haya de inscribirse. La forma utilizada ha de ser congruente con la naturaleza del acto o negocio”.

RDGRN 11 octubre 2000.—“la proscripción de la indefensión consagrada en el artículo 24 de la Constitución Española, impiden que la misma pueda producir en el Registro la cancelación de asientos que afectan a personas que no han sido demandadas, sin que, como dice el auto impugnado, el llamamiento generalizado pueda hacer válida la falta de aquellos llamamientos concretos que deban hacerse a personas perfectamente identificables, incluso a través del propio Registro, personas, además, como indica la Sentencia del Tribunal Supremo que declaró no haber lugar a la casación, a las que son aplicables los artículos 34 y 38 de la Ley Hipotecaria, la nulidad de cuyos títulos adquisitivos, ni se ha declarado ni pedido”.

(...)

En San Clemente, a 15 de julio de 2020. La registradora. Fdo.; Catalina Javiera Ruiz-Rico Ramos.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. O., delegado provincial de la Consejería de Agricultura, Agua y Desarrollo Rural de Castilla la Mancha, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 4 de agosto de 2020 en el que resumidamente señala lo siguiente:

«Al respecto se formulan las siguientes alegaciones:

Cuando se dictó la resolución de 19 de enero de 2015 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca por la que se declaraba nula la segregación de la parcela rústica catastral número 15 del polígono número 45 del término municipal de San Clemente (Cuenca), la misma fue notificada con carta certificada con acuse de recibo a las personas que fueron intervinientes en la escritura pública de segregación, es decir a:

– M. C. G. R.–C/ (...) Madrid.

y

– J. M. A. C/ (...) Cuenca

Obrando en el expediente los acuses de recibo de haberse producido la notificación a las dos partes en el procedimiento.

(Documento n.º 1)

Por ello hay que decir que ya han sido parte del procedimiento de nulidad de la segregación, desde el principio.

A más abundamiento se señala que se ha llevado con igual fecha que este recurso a cabo emplazamiento a ambas partes para que se personen en este recurso si lo consideran oportuno.

(Documento n.º 2)

Teniendo en cuenta que la solicitud que ha formulado esta Delegación Provincial a la Sra. Registradora es única y exclusivamente la siguiente:

Dar cumplimiento a la sentencia judicial dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha en sentencia 246/17 de 7 de octubre de 2019, dictada en el recurso de apelación n. 55/2018, procedimiento ordinario 398/2017, todo ello en virtud del mandato constitucional que establece.

“Artículo 118.

Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los Jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto”.

Se adjunta copia de la sentencia señalada.

(Documento n.º 3)

Se considera que lo solicitado por esta Delegación es no sólo razonable, sino también de obligado cumplimiento para ajustar la realidad registral a la situación real en que quedan las parcelas, debiendo entender que la declaración de nulidad hace que el negocio de la segregación practicada se tenga por no hecho.

Y en cuanto al requisito exigido por la Sra. Registradora, reiterar de nuevo que ya se dio a ambas partes notificación de la resolución del año 2015 por la que se declaraba nula la segregación efectuada, y que en este momento actual se les ha emplazado para que conozcan el recurso presentado, así como el requerimiento que hace la Sra. Registradora con el fin de que se anule la inscripción de la segregación de una finca que ha sido declarada nula, en el Registro de la Propiedad de San Clemente.

Es por ello que se solicita por esta Delegación Provincial para que por parte del Registro de la Propiedad de San Clemente se proceda a anular en el Registro de la Propiedad la inscripción de la segregación de la parcela rústica catastral número 15 del polígono número 45 del término municipal de San Clemente (Cuenca) ya que dicha segregación fue declarada nula por resolución de 19 de enero de 2015 de los Servicios Periféricos de Agricultura de Cuenca, y cuya decisión administrativa ha sido además confirmada en vía judicial por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla la Mancha en sentencia 246/17 de 7 de octubre de 2019, dictada en el recurso de apelación n.º 55/2018, procedimiento ordinario 398/2017. Lo que se pide en Justicia en Cuenca, a la fecha de la firma el delegado provincial J. C. O. Firmado digitalmente en Cuenca a 04-08-2020 por J. C. O. con (...). Cargo: Delegado Provincial.»

IV

La registradora suscribió informe el 27 de agosto de 2020 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 19, 19 bis.e), 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82, 96 y 257 de la Ley Hipotecaria; 100, 173, 427 y 428 del Reglamento Hipotecario; 51.1.f), 51.1.g), 51.2, párrafo segundo, y 53.1 y.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 1, 2 y 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 21, 48, 49, 86.2.b), 88.1.c), 89, 104, 105 y 107 y la disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; los artículos 4, 149, 150.2, 155, 156, 207.2, 524.4, 726.1 y 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 26/1999, de 8 de marzo, número 1/2000, de 17 de enero, número 56/2001, de 26 de febrero, número 29/2003, de 13 de febrero, número 102/2003, de 2 de junio, número 102/2004, de 2 de junio, número 207/2005, de 18 de junio, número 246/2005, de 10 de octubre, número 124/2006, de 24 de abril, número 241/2006, de 20 de julio, número 166/2008, de 15 de diciembre, número 79/2009, de 23 de marzo, y número 43/2010, de 26 de julio; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 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 y 21 de abril de 2015 y 26 de octubre de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una sentencia judicial firme de Tribunal Superior de Justicia de lo Contencioso-Administrativo, en la que se confirma la resolución del Coordinador Provincial que declara nula la segregación de la parcela rústica catastral número 15 del polígono 45 del término municipal de San Clemente.

La registradora acuerda suspender la inscripción por no intervenir en el procedimiento judicial el titular registral de la finca afectada.

2. El artículo 107, apartado 1, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la

inscripción del fallo en los Registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado...»

Por su parte, el artículo 65, apartado 1, 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, establece que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento» [vid. letra g)]. Por su parte el artículo 67 de la misma Ley de Suelo, especifica las modalidades de asientos a través de los que se harán constar en el Registro los diferentes actos de contenido urbanístico que se declaran inscribibles.

Como ya dijera esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales –cfr. artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso–administrativa–.

Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial –cfr. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, que afirma la exclusiva responsabilidad del registrador de calificar el documento judicial y proteger al titular registral, debiendo denegar el asiento ordenado judicialmente, en caso de falta de intervención de aquél en el procedimiento, sin que quepa el apremio judicial–.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo deben llevar a la denegación de la inscripción solicitada cuando en el procedimiento del que dimana el documento calificado no han intervenido todos los titulares registrales de derechos y cargas de las fincas. El principio de tracto sucesivo se encuentra relacionado con el principio registral de legitimación, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la gorma determinada por el asiento respectivo».

El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido partes en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

Con lo anteriormente dicho, no se infringe el artículo 118 de la Constitución que obliga al registrador a cumplir las resoluciones judiciales firmes, pues, para que ello sea así es preciso que la inscripción que se solicita no incurra en indefensión, la cual se habría evitado si la demanda interpuesta que acabó con la sentencia referida hubiera sido anotada en el Registro, pues tal anotación habría publicado la existencia del procedimiento y, por tanto, evitado la indefensión producida.

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

Ahora bien, estos mecanismos que arbitra la Ley para el emplazamiento de los interesados, cuya condición resulte de modo directo del expediente, pueden ser insuficientes cuando esa condición sea en parte extraña al mismo.

En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa, no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada.

Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial.

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

el artículo 105 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto».

De forma concorde con lo expuesto, 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 Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

4. En el expediente que provoca la presente, de los títulos presentados a inscripción no resulta que el titular registral del asiento que pudiera verse afectado por la cancelación, consecuencia de la declaración de nulidad, haya sido citado en el procedimiento.

Por lo tanto, existe un obstáculo insalvable para que la inscripción solicitada pueda llevarse a efecto, al no constar que el titular registral, haya tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento judicial.

Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral de legitimación (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declarada, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional número 285/2006, de 9 de octubre, fundamento jurídico 6), decisión que corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos vistos.

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, 30 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.