

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9949 *Resolución de 15 de junio de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Carolina a practicar inscripción de una sentencia que declara la nulidad de un proyecto de reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don Francisco José Gallarín Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Carolina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de La Carolina, don Basilio Javier Aguirre Fernández, a practicar inscripción de una sentencia que declara la nulidad de un proyecto de reparcelación.

HECHOS

I

El día 14 de febrero de 2012 se presenta en el Registro de la Propiedad de La Carolina, bajo el asiento 86 del Diario 120, certificación expedida el 6 de febrero de 2012 por el secretario del Ayuntamiento de La Carolina, J. A. H. O., de la que resulta, entre otros extremos, que por sentencia firme 712/2011, de 4 de abril, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, se ha declarado la nulidad de pleno derecho del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Carolina.

II

El registrador denegó la inscripción solicitada mediante nota de fecha 1 de marzo de 2012 con arreglo a lo siguiente: «Calificado el precedente documento el Registrador que suscribe ha dictado la siguiente resolución. Hechos I.—Con fecha 14/02/2012, bajo el asiento 86 del Diario 160, se halla presentada certificación expedida el 6 de Febrero de 2.012, por el Secretario del Ayuntamiento de La Carolina, J. A. H. O., en la que consta que por sentencia firme 712/2011 del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo de Granada, Sección Tercera, se ha declarado la nulidad de pleno derecho del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución nº 16 de las Normas Subsidiarias de Planeamiento de La Carolina. II.—El indicado Proyecto de Reparcelación dio origen a las fincas registrales 16.320 a 16.380 de La Carolina. III.—Las fincas de resultado han sido objeto de transmisión y gravamen, a favor de distintas personas, que no han participado en el Proyecto de Reparcelación ni en el Recurso interpuesto. Fundamentos de Derecho 1. El artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria establece que en caso de calificación negativa deberá el Registrador firmar una nota expresando las causas impositivas, suspensivas o denegatorias y la motivación jurídica, ordenadas en hechos y fundamentos de derecho. 2. El vigente artículo 18.1 de la Ley hipotecaria y 98 de su Reglamento establecen que los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la validez de los actos dispositivos cuya inscripción se solicita. 3. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos en que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos...». 4. De conformidad con el artículo 51 de la Ley de Suelo, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio en su nueva redacción dada por el Real Decreto Ley 8/2011 de 1 de julio: «1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad... f) la interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos

administrativos de intervención. g) los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere el número anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento». Acuerdo 1. Denegar la inscripción del documento calificado por no haber sido concretadas las fincas y participar en el procedimiento los titulares de las fincas afectadas.–2. Notificar la presente nota de calificación al presentante y al funcionario autorizante del documento calificado.–Contra la presente nota (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Basilio Javier Aguirre Fernández registrador/a de Registro Propiedad de La Carolina a día uno de Marzo del año dos mil doce».

III

Don Francisco José Gallarín Pérez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de La Carolina, interpuso recurso mediante escrito que se presentó el día 27 de marzo de 2012 y en el que resultan las siguientes conclusiones: Primero.–Que, en cuanto a que no han sido concretadas las fincas objeto de nulidad del proyecto de reparcelación, deviene de un error del registrador por cuanto, como se hace constar en la Sentencia 712/2011, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, se anula la totalidad del proyecto de reparcelación, esto es, todas las fincas de reemplazo o de resultado, por lo que no cabría argumentar el hecho de, como se deja entrever, de indefinición de las mismas, no existiendo, pues, excepciones o matizaciones por parte de la sentencia invocada, por cuanto la misma anula la totalidad del proyecto de reparcelación. Por otro lado, también, en la certificación aportada en el Registro, en el punto séptimo, y dado que el Ayuntamiento de La Carolina, no puede llegar a conocer, de forma exacta y pormenorizada, todas y cada una de las fincas de resultado, máxime en un proyecto de reparcelación de iniciativa particular, así como todas y cada una de las operaciones que sobre dichas fincas se hayan podido realizar, y para identificar en lo máximo posible al registrador, se refiere literalmente «que para la identificación de las fincas aportadas y de las resultantes me remito al documento del Proyecto de Reparcelación inscrito en su Registro el día 13 de Diciembre de 2004». Resultaría también evidente el error del registrador, por cuanto ya en su propia nota de calificación, precisa las fincas registrales a que dio lugar el proyecto, así manifiesta en el punto II de los hechos que «el indicado Proyecto de Reparcelación dio origen a las fincas registrales 16.320 a 16.380 de La Carolina». Sería indiscutible la inexistencia de dudas de las fincas que pudieran resultar afectadas, por cuanto se conocen y se citan en la propia nota de calificación, no pudiendo argumentarse que no se han concretado las fincas cuando son todas las fincas las afectadas, por declararse la nulidad de todo el proyecto, y porque, en todo caso, el propio registrador las concreta; Segundo.–En cuanto a la referencia, como elemento justificativo de la calificación, al artículo 51 de la Ley de Suelo, esto es, por no participar los titulares de las fincas afectadas, el Ayuntamiento de La Carolina considera que a diferencia de lo considerado por el registrador, el artículo 25.2 del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, que es el que modifica el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, en lo referente a la mención que efectúa a los «actos inscribibles» en el Registro de la Propiedad debe ser completado con otras normas de nuestro ordenamiento, como es el artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, puesto en relación con el artículo 726.1 del mismo texto, y artículo 83.2 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, artículos 129 y siguientes de dicha Ley, a los que reenvía dicho precepto considerado. Además, el auto dictado por la Audiencia Provincial de Madrid, en fecha 15 de febrero de 2005, acepta la posibilidad de anotación preventiva de una sentencia no firme al amparo del artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, admitiendo la Resolución de la Dirección General de los Registros y Notariado de 2 de marzo de 2006 la posibilidad de anotación preventiva de sentencia. De este modo, el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo debiera considerarse que alude a los actos y sentencias que son inscribibles, pero no a los que pueden ser objeto de anotación (así, no se hace alusión tampoco a los escritos de demanda formalizados en procedimientos contencioso-administrativos, no significando ello que una demanda no pueda ser objeto de anotación

preventiva). El Ayuntamiento recurrente considera que se ha de inscribir la situación jurídico real derivada de la sentencia de anulación del proyecto de reparcelación, aunque sólo fuese con la práctica de la anotación preventiva de la sentencia; Tercero.–Que se invoca, por ser caso similar, la Resolución de la Dirección General de Registro y Notariado de fecha 18 de enero de 2012, destacándose que la nulidad de proyecto de reparcelación es un vicio insubsanable cuya declaración por un tribunal de Justicia elimina del mundo jurídico, con la pérdida de eficacia, y ello, tratándose de un vicio de orden público, exige su repercusión en las situaciones jurídico-reales, siempre que quede claro cuál es el contenido de la trascendencia real de la correspondiente resolución judicial. Resultaría indudable que la nulidad de un proyecto de reparcelación supone la retroacción de actuaciones al momento inicial, cual si dicho acto no hubiese existido, debiendo pues tener la trascendencia jurídico-real en el Registro de la Propiedad que corresponda; Cuarta.–Que, en todo caso, el Ayuntamiento de La Carolina estima que, dada la transitoriedad de esta situación, y como quiera que ha de elaborarse y aprobarse un nuevo proyecto de reparcelación por la junta de compensación, dada la posible situación de que no pueda realizarse una reposición in natura de la realidad física a la realidad jurídica existente por la existencia de terceros cuyos derechos han de ser protegidos, dada la posibilidad de ofrecimiento de indemnización a la recurrente perjudicada, y visto que el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no contiene una enumeración cerrada o excluyente de los actos que pueden tener acceso al Registro, pudiera practicarse mediante un asiento más conforme con su provisionalidad, posibilidad ésta de anotación preventiva de sentencias con trascendencia real también en el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y 727.6 de la misma Ley que flexibilizó el criterio de *numerus clausus* en materia de anotaciones preventivas, artículos estos vigentes con carácter supletorio por la disposición final primera de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, añadiendo a dichos argumentos que la Resolución de 18 de enero del 2012 de la Dirección General de los Registros y del Notariado invoca, en cuanto a los documentos judiciales que el registrador, en la medida de lo posible, 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; y, Quinta.–Que el Ayuntamiento recurrente ha realizado todos los actos necesarios a fin de dar cumplimiento a las sentencias firmes citadas, y como quiera que las mismas tienen consecuencias jurídico-reales, ha solicitado del registrador, como es preceptivo en el procedimiento de ejecución forzosa de las mismas, que se proceda a la inscripción de la misma en todas las fincas de resultado del proyectos de reparcelación, cumpliendo con su deber constitucional de colaborar y ejecutar las sentencias judiciales firmes, y considera que el registrador de La Carolina, en justa ponderación del principio de rogación y su deber constitucional de colaboración en el cumplimiento de las sentencias, debió proceder, aunque fuese a su anotación preventiva, por la vía de los artículos 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (otras anotaciones registrales en casos en que la publicidad registral sea útil para el buen fin de la ejecución) concurrente en el presente caso, flexibilizando el criterio de *numerus clausus* en materia de anotaciones preventivas, siendo evidente la situación transitoria que subyace de la posible anotación que se hubiere practicado.

IV

El registrador al emitir su informe rectifica la calificación ratificando sólo el segundo defecto expresado y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 51.1.f), 51.1.g), 51.2, párrafo segundo, 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, según redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio; 67 a 72 y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio,

por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 21, 48, 49, 86.2.b), 88.1.c), 89, 104, 105 y 107 y disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativo; artículos 150.2, 155, 156, 207.2, 524.4, 726.1 y 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Constitucional 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; la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo, Sección Quinta, de 4 de febrero de 2009; 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 y 18 de enero y 3 de febrero de 2012.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

a) En el desarrollo urbanístico de la Unidad de Ejecución número 16 de las Normas Subsidiarias del Ayuntamiento de la Carolina fue aprobado definitivamente por el Pleno del Ayuntamiento el 22 de enero de 2004, Estudio de Detalle de iniciativa particular de la unidad de ejecución citada.

b) Por sentencia firme dictada el 15 de noviembre de 2010 por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, se declaró la nulidad del citado Estudio de Detalle. En dicho procedimiento actúan como partes demandadas el Ayuntamiento de La Carolina y la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 16 y, como parte demandante, doña P. S. C., propietaria de una serie de terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

c) El Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 29 de diciembre de 2011, acordó la ejecución de la sentencia, declarando la nulidad de pleno derecho del acuerdo plenario de 22 de enero de 2004. Se procede a la notificación de dicho acuerdo a la Junta de Compensación y doña P. S. C.

d) La Junta de Gobierno Local de 16 de septiembre de 2004 procedió a la aprobación del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución número 16 citada. El citado proyecto fue inscrito el día 13 de diciembre de 2004.

e) Contra dicho acuerdo se interpuso recurso contencioso-administrativo por doña P. S. C. propietaria de alguno de los terrenos incluidos en la Unidad de Ejecución.

f) Por sentencia firme dictada el día 7 de marzo de 2006 por el magistrado juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Jaén se desestima el recurso. Contra la citada sentencia se interpuso recurso de apelación y por sentencia de 4 de abril de 2011 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Tercera, se declara la nulidad del Proyecto de Reparcelación.

g) El día 13 de enero de 2012, la Junta de Gobierno Local declara la nulidad de pleno derecho del acuerdo de 16 de septiembre de 2004 de aprobación del Proyecto de Reparcelación. Se procede a notificar dicho acuerdo a la recurrente y a la Junta de Compensación.

h) Se presenta en el Registro de la Propiedad certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento que recoge todas las circunstancias antes expresadas, acompañando copia de las sentencias, acuerdos y notificaciones indicadas, y se solicita su inscripción en el Registro.

i) El registrador deniega la inscripción por dos defectos: en primer lugar, por no haber sido concretadas las fincas afectadas por la declaración judicial de nulidad; y, en segundo lugar, por no haber intervenido en el procedimiento los titulares de las fincas. Interpuesto el recurso, el registrador revisa su calificación inicial y revoca el primer defecto citado, manteniendo el segundo, que constituye en consecuencia el único objeto del presente recurso.

Se debate, pues, en este recurso la posibilidad de practicar la inscripción de una sentencia judicial dictada en un procedimiento contencioso-administrativo sobre nulidad de un proyecto de reparcelación urbanística ya inscrita, en el que no han sido citados o emplazados todos los titulares registrales actuales de las fincas de resultado afectadas por tal declaración de nulidad.

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

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

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

3. El artículo 107, apartado 1, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el Secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado...». Por su parte, el artículo 51, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento (vid. letra g). Por su parte el artículo 53 de la misma Ley de Suelo, en su redacción dada por el Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio (en vigor desde el 7 de julio de 2011, según su disposición final tercera), 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. En concreto, conforme al apartado 1 del citado precepto, los actos administrativos y las sentencias firmes a que se ha hecho alusión se harán constar mediante «inscripción», a diferencia del supuesto de mera interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, a que se refiere la letra f) del artículo 51.1 de la Ley de Suelo, que darán lugar a un asiento de «anotación preventiva» (asiento que a diferencia del de inscripción tiene un carácter provisional y temporalmente limitado a un plazo de caducidad de cuatro años, si bien podrá ser prorrogado a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente, conforme al artículo 53.2 de la Ley de Suelo). El registrador, como se ha señalado, opone a la inscripción la falta de cumplimiento del requisito impuesto tanto por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, como por el artículo 51.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de que los titulares registrales hayan participado en el procedimiento.

4. Como ya dijera esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las

autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la reciente Resolución de 3 de marzo de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aún 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.

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

5. El artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él. El artículo 49.3 establece la necesidad de que «el Secretario judicial, a la vista del resultado de las actuaciones administrativas y del contenido del escrito de interposición y documentos anejos, comprobará que se han efectuado las debidas notificaciones para emplazamiento y, si advirtiere que son incompletas, ordenará a la Administración que se practiquen las necesarias para asegurar la defensa de los interesados que sean identificables». Ahora bien, estos mecanismos que arbitra la Ley para el emplazamiento de los interesados cuya condición resulte de modo directo del expediente pueden ser manifiestamente insuficientes cuando esa condición sea en parte extraña al mismo. En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa (en el que se solicitaba la declaración de nulidad de la totalidad del proyecto de reparcelación, por lo que la eventual nulidad alcanzaba a todas las fincas de resultado), no hubiese existido ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda hubieran podido ser emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada. Respecto a los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 51.1.f) del Texto Refundido de la Ley de Suelo. Nada de esto se ha producido en el supuesto de hecho planteado. Ni se ha verificado la notificación de la iniciación del

procedimiento a los que aparecían como titulares de derechos en el proyecto de reparcelación ni a los actuales titulares registrales.

E incluso aunque los titulares registrales en el momento de la iniciación de tal procedimiento hubieran sido citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente –lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión– si, como se ha indicado, el recurso contencioso-administrativo se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de abril de 2004, y Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre).

6. Es importante subrayar que los adquirentes de las fincas no han 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. No habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda –pudiendo haberse hecho–, no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales que no han tenido participación en el procedimiento.

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

7. Tampoco pueden acogerse las tesis del recurrente en cuanto a la posibilidad, que apunta como opción subsidiaria, de tomar ahora anotación preventiva de la sentencia. Ciertamente el artículo 51 del Texto Refundido de la Ley de Suelo no contiene una enumeración cerrada o excluyente de los actos que pueden tener acceso al Registro de la Propiedad en materia urbanística. En este sentido, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resolución de 2 de marzo de 2006 y 3 de diciembre de 2011) que las resoluciones judiciales no firmes que contienen pronunciamientos llamados a desembocar en un asiento principal en el Registro pueden acceder a los libros mediante un asiento más conforme con su provisionalidad como es el de la anotación preventiva, suficiente para impedir que los principios de legitimación y fe pública registral desplieguen sus efectos ante la posible transmisión de los bienes o derechos afectados por la misma. Pero es que en este caso la resolución es firme y, en cualquier caso, los titulares registrales no han intervenido en el procedimiento en los términos expresados.

En consecuencia, no constando en el expediente la notificación, ni la participación en el procedimiento de todos los titulares registrales, no procede ahora la práctica de la inscripción de la sentencia firme de declaración de nulidad de la reparcelación inscrita.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación impugnada en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 15 de junio de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.