

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 3822** *Resolución de 6 de marzo de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Rota, por la que se suspende la inscripción de título consistente en testimonio de una sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, junto con instancia privada, con firma notarialmente legitimada.*

En el recurso interpuesto por don J. P. R., en nombre y representación de la mercantil «Edesur, S.L.» contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Rota, doña María del Rocío Agüero Ruano, por la que se suspende la inscripción de título consistente en testimonio de una sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, junto con instancia privada, con firma notarialmente legitimada.

Hechos**I**

Mediante instancia privada, con firma notarialmente legitimada, que acompaña a testimonio de resolución judicial dictada por el Tribunal Supremo, sala tercera, don J. P. C., en nombre y representación de «Edesur, S.L.», solicita la inscripción, del referido documento judicial, por el que se declara la nulidad del estudio de detalle de la unidad de ejecución 11-A del Plan General de Ordenación Urbana de Rota y se ordena su publicación en el mismo Boletín Oficial en el que se publicó su aprobación.

II

Presentados los documentos indicados en el Registro de la Propiedad de Rota, fueron calificados con la siguiente nota: «Rocío Agüero Ruano, registradora de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. En Rota a 08-11-2012. Hechos: Primero: Que don J. P. C. presentó en este Registro a las once horas y treinta y ocho minutos del día veintitrés de octubre de dos mil doce, bajo el asiento 1006/0 del Diario 45 un testimonio expedido en Sevilla el 18-10-2012 por don M. M. O., Secretario de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, de la sentencia dictada por la sala tercera del Tribunal Supremo en grado de casación, recurso de casación número 6.113/2009, junto con instancia privada suscrita en Rota el 23 de octubre de 2012 por D. J. P. R., legitimada su firma en igual fecha por el Notario de Puerto de Santa María, doña María José Perales Piqueres. Segundo: Que el antedicho documento ha sido calificado por el Registrador que suscribe en la forma que determinan los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. Fundamentos de Derecho: Vistos los artículos 307.7 del TRLD de 1992, 1.7 y 71 del RD 1093/1997, 20 de la LH y 198 del RH, 18, 19 bis y 20 de la Ley Hipotecaria, 51 y 97 de su Reglamento. 1.–Suspendida la inscripción en base al principio de prioridad, por estar pendientes de despacho dos asientos previos, presentados bajo los números 892 y 893 del Tomo 45 del Libro Diario, calificados negativamente con fecha 15-10-2012 y retirados con fecha 25-10-2012. 2.–Se presenta a inscripción en el Registro de la Propiedad de Rota como título inscribible sentencia dictada por la sección quinta de la sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Supremo el día 19 de abril de 2012 en recurso de casación 6113/2009. A dicho título se acompaña instancia suscrita por don J. P. R. en representación de Edesur, S.L. En la

sentencia referida se declara la nulidad del estudio de detalle de la unidad de ejecución 11-A del Plan General de Ordenación Urbana de Rota y se ordena su publicación en el mismo Boletín Oficial en que se publicó su aprobación del estudio de detalle de la UE 11-A conlleva ineludiblemente la nulidad de los instrumentos de ejecución a los que daba cobertura legal, en el presente caso, el proyecto de reparcelación de la UE 11-A que esta nulidad que asegura el presentante tiene efectos sobre las fincas que fueron inscritas con motivo de la aprobación administrativa de dicho proyecto de reparcelación, entre ellas, las fincas C1 y C2 que tras su agrupación dieron lugar a la registral 48.256 propiedad del presentante, que son inscribibles en el Registro las sentencias en las que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística y que por ello procede la inscripción de la sentencia firme presentada, por lo que solicita se lleve a efecto dicha inscripción. Son requisitos de la inscripción de la sentencia en la que se declare la anulación de los instrumentos de planeamiento, que conste la participación de los titulares registrales de las fincas afectadas en el procedimiento judicial entablado, al menos por la vía de la notificación y audiencia (ex artículo 20 de la LH que regula el principio de tracto sucesivo), que afecte a fincas determinadas e identificables y que produzca efectos reales o descriptivos sobre las mismas (ex artículo 1 del RD 1093/1997 y 1 de la LH). Además, en principio, por exigencia del principio de legalidad, ha de estarse a la práctica de los asientos que decreta la propia sentencia, siempre que se cumplan los requisitos que establece la legislación hipotecaria. La inscripción en el Registro de la Propiedad de estas sentencias se circunscribe, por tanto, al ámbito de la mutación jurídico real y no al de la mera publicidad en el sentido estricto, que la legislación vigente reserva a los Boletines Oficiales de la Provincia respectiva, como bien ordena la Sentencia dictada que ahora se presenta a inscripción. Lógicamente, si los instrumentos de planeamiento, en general, no se inscriben en el Registro de la Propiedad a efectos de mera publicidad -como no se inscribió el estudio de detalle cuya validez se impugnó-, tampoco deben inscribirse a estos efectos las sentencias en que se declara su nulidad, y cuya publicidad se articula, como decíamos, a través de otros instrumentos del Estado de Derecho. Por tanto, sólo en la medida en que la sentencia dictada produzca efectos jurídico reales o descriptivos sobre fincas determinadas podrá tener acceso al Registro de la Propiedad, lo que no sucede en el supuesto planteado. Se argumenta de parte que la nulidad declarada produce la nulidad del proyecto de reparcelación aprobado e inscrito invocando como fundamento de dicha afirmación la doctrina legal sentada por una sentencia del Tribunal Supremo que se invoca. No corresponde, sin embargo a esta funcionaria que suscribe valorar la exactitud o inexactitud de esa afirmación ya que nada dice la sentencia que se presenta sobre ese particular, ni se acompaña a ella mandamiento de cancelación alguno, requisitos éstos que deberían concurrir necesariamente para que pudieran verse afectadas las inscripciones practicadas en virtud de dicho proyecto de reparcelación, así como, claro está, la constancia de la participación en el procedimiento judicial de los titulares de todas y cada una de las fincas afectadas. En efecto, aunque la inscripción se solicita solo respecto de la finca que figura inscrita a nombre del demandante en el procedimiento judicial entablado, para que dicha sentencia pudiera tener acceso al Registro se precisaría que quedara acreditada la intervención en el procedimiento judicial de los titulares de todas las fincas registrales afectadas por el estudio de detalle cuya nulidad se declara, ya que una cosa es el principio de rogación que, en su formulación actual, permite la constancia registral parcial de cualquier título inscribible, y otra cosa muy distinta son los requisitos de acceso al Registro de cualquier título inscribible, actuando aquí la necesidad de intervención en el procedimiento registral como *conditio sine qua non* de la inscripción por aplicación del principio de tracto sucesivo, tratándose de uno de los obstáculos registrales a que se refiere el artículo 100 del Reglamento Hipotecario que regula el ámbito de calificación registral de los documentos judiciales. Por otro lado de la sentencia presentada no resulta cuáles son las fincas afectadas por el estudio de detalle anulado. Tampoco resulta de la instancia que se acompaña al título. Sí que resulta sin embargo del contenido de los asientos del registro que esta funcionaria que suscribe debe tener en cuenta en su calificación. Y de los mismos resulta que el

estudio de detalle anulado, vía proyecto de reparcelación de la Unidad de Ejecución 11-A, aprobado definitivamente el dos de julio de 2007 e inscrita en el Registro de la Propiedad el diecisiete de septiembre de dos mil siete, podría afectar a las fincas registrales 46.639 a 46.642, del Ayuntamiento de Rota, finca registral 46.634, propiedad de Saheca, S.A. y dividida en régimen de propiedad horizontal resultando 46 nuevas fincas registrales 48.609 a 48.654, finca registral 46.635 de Promociones Castellano S.A. cuyos titulares no consta que hayan intervenido en el procedimiento judicial seguido. En definitiva pues, no constando en el Registro la inscripción del estudio de detalle cuya nulidad se declara, no ordenándose judicialmente ningún particular sobre las inscripciones practicadas en virtud del proyecto de reparcelación a que se refiere la instancia suscrita por el presentante no ordenándose en la sentencia la práctica de asiento alguno en el Registro de la Propiedad, no constando en los propios términos de la sentencia a qué fincas debe afectar su contenido, no produciendo por si misma la sentencia que declara la nulidad de un estudio de detalle mutación jurídico-real o descriptiva alguna, y no constando la participación en el procedimiento judicial seguido de los titulares de las fincas afectadas por el estudio de detalle y proyecto de reparcelación subsiguiente, procede suspender la práctica de la inscripción solicitada en los términos referidos. Habiéndose omitido en la nota de calificación que precede el defecto consistente en la falta de acreditación del pago de los impuestos establecidos por las leyes, o la exención o no sujeción a aquellos, en su caso, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, queda rectificada dicha nota de calificación de 8-11-2012 en los términos expresados. Rota, 8 de noviembre de 2.012. Contra esta calificación (...). Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María del Rocío Agüero Ruano con firma electrónica reconocida. C.S.V.: 2110239970571AD8».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por don J. P. C, en nombre y representación de la mercantil «Edesur, S.L.» teniendo entrada el 14 de diciembre de 2012. Argumenta, que el testimonio de la sentencia cuya inscripción solicita es un acto inscribible en el Registro de la Propiedad. Cita en defensa de su argumentación lo dispuesto en el artículo 51.1 letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de 20 de junio de 2008 y el artículo 1 apartados 6 y 7 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario, aprobadas por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que cita expresamente. Considera que la citada sentencia se concreta en la finca de su representada, la cual fue parte en el procedimiento. Una consolidada doctrina jurisprudencial conduce a que la anulación de un instrumento urbanístico, conlleve ineludiblemente la nulidad de los instrumentos de ejecución a los que deba dar cobertura legal; cita la Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de enero de 2007, en consecuencia la nulidad del proyecto de reparcelación de la unidad de ejecución, afectada, conlleva a su vez la nulidad del estudio de detalle de la misma y tiene efectos sobre las fincas que fueron inscritas con motivo de la aprobación administrativa de dicho proyecto de reparcelación. Por otra parte, el presentante se ha limitado a solicitar la inscripción de la sentencia en el folio abierto a una finca de su titularidad, que ha participado en el procedimiento, que es el único requisito exigido por la normativa de aplicación.

IV

La registradora dio traslado el 19 de diciembre de 2012, del recurso interpuesto al secretario de la Sección 2ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo en Sevilla del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, como autorizante del documento y requirió al presentante para que aportara la documentación original objeto de calificación, todo ello de conformidad con lo dispuesto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, emitió informe en defensa de su nota y elevó el recurso ante este Centro Directivo el 26 de diciembre de 2012, donde tuvo entrada el 2 de enero de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 51.1 letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo, aprobado por Real decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 1, apartado 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997; 1, 18, 19 bis, 20, 32, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria; 51, 97 y 198 de su Reglamento; las Sentencias del Tribunal Supremo de 19 de abril de 2012; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de julio de 2010, 3 de marzo de 2011 y 3 de febrero de 2012.

1. En el presente recurso debe decidirse acerca de si es posible inscribir una sentencia firme, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo, en la que se declara la nulidad de un estudio de detalle sobre determinada unidad de ejecución del plan general de ordenación urbana de Rota y consecuentemente se anula la reparcelación posterior realizada con base a éste. Se dan las siguientes circunstancias: fue parte en el procedimiento judicial la sociedad recurrente en cuanto titular registral de la finca formada por la agrupación de varias resultantes de la equidistribución por reparcelación derivada del citado estudio de detalle que ahora se anula; la anulación produce efectos directos sobre la citada finca en cuanto modifica su descripción y extensión; no fueron, sin embargo, parte ni han sido notificados en el procedimiento judicial los demás titulares de derechos afectados por el instrumento urbanístico y por fin, el estudio de detalle anulado no consta en el Registro. Adicionalmente no resulta del testimonio aportado una pormenorización de las fincas registrales afectadas por la rectificación.

2. Si bien es cierto que el artículo 51. letras f) y g) del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) así como el artículo 1.º apartados 6 y 7 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establecen que son inscribibles en el Registro de la Propiedad las sentencias firmes en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, se añade, seguidamente, que lo serán cuando se concreten a fincas determinadas –e identificables– y que haya participado su titular en el procedimiento, el cual, al menos deberá haber sido notificado y oído (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Deberá producir la sentencia una mutación jurídico-real, aun descriptiva, sobre las mismas (ex artículo 1 del Real Decreto 1093/1997 y 1 de la Ley Hipotecaria).

3. En el caso que se analiza, la resolución judicial no reúne ninguno de estos requisitos sino que se limita a establecer una referencia al planeamiento que anula y en él a la unidad de ejecución concernida, lo que impide, por razón de tracto sucesivo, proceder a la correspondiente constancia registral de la resolución recaída.

4. La imprescindible coordinación Urbanismo-Registro, base rectora de la normativa alegada, no puede obviar aquellos requisitos formales y materiales precisos para la práctica de asientos.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora 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, 6 de marzo de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.