

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9920 *Resolución de 5 de agosto de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Valladolid n.º 3 a inscribir sentencia que declara la nulidad de un proyecto de actuación y de un proyecto de reparcelación urbanístico.*

En el recurso interpuesto por don J. F. M. I., en nombre y representación de la sociedad «Mobart-2, S.A.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Valladolid número 3, don Francisco Quiroga Ramiro, a inscribir sentencia que declara la nulidad de un proyecto de actuación y de un proyecto de reparcelación urbanístico.

Hechos

I

El día 5 de abril de 2013 se presenta en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 3, asiento 1516 del diario 93, testimonio de la sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León el día 21 de noviembre de 2012, en recurso de apelación 0000843/2011-ML, dimanante del P. O. 216/08 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Valladolid, en la que se declara la anulación del Proyecto de Actuación del Plan Parcial Sector 5 «Carretera de Burgos» de Valladolid, únicamente en cuanto a la superficie de una parcela, así como del proyecto de reparcelación en él contenido.

II

El registrador denegó la inscripción solicitada mediante nota de calificación de 16 de abril de 2013, en los siguientes términos: «Calificado el precedente documento que se presentó el 5 de abril de 2013, asiento 1.516 del Diario 93, se deniega la práctica de la anulación del Proyecto de Reparcelación solicitada, por los defectos que se dirán más adelante. Hechos: 1.º Por Sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, de 21 de noviembre de 2012, en recurso de apelación 0000843/2011-ML, dimanante del P.O. 216/08 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid se dispone la anulación del Proyecto de Actuación del Plan Parcial Sector 5 «Carretera de Burgos» de Valladolid únicamente en cuanto a la superficie de la parcela n.º I aportada por la recurrente la entidad «Mobart-2, S.A.» –debiendo ser ésta la de 109.619 metros cuadrados y debiendo otorgarse a la recurrente los derechos correspondientes en base a dicha superficie, lo que se hizo constar ya en el Registro, y añadiendo, «así como el Proyecto de Reparcelación, sin costas», lo que se deniega. 2.º Por la entidad, «Mobart-2, S.A.», y en su nombre don J.-F. M. I., solicita que se anule todo el referido Proyecto, en base a la frase referida de «así como el Proyecto de Reparcelación». 3.º En dicho Proyecto se adjudicaron las fincas registrales números 40.033 a 40.123 impares a diversas entidades, unas al Ayuntamiento de Valladolid; otras a la entidad, «Hansa Urbana, S.A.», que las aportó a la entidad, «Gestión de Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.»; otras a la entidad, «Mobart-2, S.A.», que las hipotecó a favor del Banco Popular Español, S.A. y sobre las que pesan anotaciones preventivas de embargo a favor del Banco Santander Central Hispano, S.A., Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos y Banco Sabadell, S.A; otras a la entidad, «Conjunto Residencial Las Heras S.L.»; otras a la entidad, «Linga S.L.» y otras a la entidad, «Iberdrola, S.A.», sin que ninguna de dichas entidades hayan intervenido en el procedimiento, por lo que deniega la anulación del Proyecto citado, en base a los

siguientes fundamentos de Derecho. Fundamentos de Derecho: 1.º El artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y 100 de su Reglamento, que faculta a los registradores la calificación de los documentos presentados a inscripción, incluidos los documentos judiciales. 2.º El artículo 24 de la Constitución Española que ampara a las personas en los casos en que pueda producirse indefensión, y su corolario registral constituido por el principio de tracto sucesivo –artículo 20 de la Ley Hipotecaria–, que impiden extender las consecuencias de un proceso a quienes no han tenido parte en él, y, si bien es cierto que los registradores de la Propiedad, como funcionarios públicos, tienen la obligación de respetar y colaborar en la ejecución de las resoluciones judiciales firmes artículo 17.2 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, no lo es menos que tienen la obligación de aplicar el principio constitucional referido, el cual no resulta cumplido según la documentación aportada. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 25 de septiembre de 2002. Además, según la Resolución de la D. G. R.y N. de 23 de septiembre de 1993, no cabría invocar el poder dispositivo que como fiduciaria corresponde a la junta pues dicho poder cesa una vez aprobado definitivamente el Proyecto de Compensación y operada la subrogación real de las fincas. 3.º El artículo 1-3.º de la Ley Hipotecaria que dispone que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales, por lo que la cancelación solicitada va contra el principio de tracto sucesivo al no haber intervenido en el procedimiento los titulares de derechos inscritos que se verían afectados por la cancelación. 4.º La reciente Resolución de 6 de marzo de 2013, que en un caso de sentencia firme, dictada por la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, en la que se declara la nulidad de un estudio de detalle sobre determinada unidad de actuación, rechaza la inscripción de dicha nulidad por no referirse a fincas determinadas e identificables y que haya participado su titular en el procedimiento, el cual, al menos debería haber sido notificado y oído. Contra la presente calificación (...). Valladolid, a 16 de abril de 2013. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Francisco Quiroga Ramiro».

III

Don J. F. M. I., en representación de «Mobart-2, S.A.», interpuso recurso mediante escrito que tuvo acceso al Registro de la Propiedad de Valladolid número 3 el día 3 de junio de 2013 con arreglo a las siguientes alegaciones: «(...) En fecha 22 de julio de 2008 «Mobart-2, S.A.» interpuso, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, recurso contencioso-administrativo contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid de 16 de mayo anterior, por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación por sistema de Compensación del Sector 5 «Carretera de Burgos» del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, así como el Proyecto de Reparcelación en él contenido. Mediante Auto de 16 de octubre de 2008, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Valladolid acordó declarar su incompetencia para conocer de dicho recurso «por corresponder al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo de Valladolid» ..., al que se remitieron los autos, el cual dictó Providencia en 15 de diciembre siguiente, por la que se tuvo por interpuesto por la representación procesal de «Mobart-2, S.A.» el meritado recurso contencioso-administrativo, tramitándose como procedimiento ordinario n.º 216/2008, acordándose reclamar al Ayuntamiento de Valladolid el expediente, así como requiriéndosele «para que notifique de inmediato la Resolución que ordene la remisión del expediente a todos los interesados en el mismo, emplazándoles para que puedan comparecer como demandados ante este Juzgado en el plazo de nueve días, con advertencia de las responsabilidades que correspondan» En cumplimiento de referido requerimiento y de lo prevenido en el art. 49 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, el Ilmo. Sr. Concejal Delegado General del Área de Planificación, Infraestructura y Movilidad, con fecha 30 de diciembre de 2008 dictó Decreto en el que resolvió remitir el expediente solicitado al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid y «notificar este Decreto a cuantos aparezcan como interesados en el expediente, emplazándoles para que puedan comparecer como demandados ante dicho Juzgado en el plazo de nueve días, formando

pieza separada con los emplazamientos realizados»... En meritada fecha de 30 de diciembre de 2008, el Director del Servicio de la Sección de Gestión Urbanística del Área de Planificación, Infraestructura y Movilidad del Ayuntamiento de Valladolid formuló Diligencia «para hacer constar que en la tramitación que se sigue relativa al recurso contencioso-administrativo n.º 216/2008, interpuesto contra propuesta de acuerdo adoptada con fecha 16 de mayo de 2008 en Junta de Gobierno, que aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector 5-Carretera de Burgos, se ha realizado la correspondiente notificación a los interesados en dicho expediente, que son los que a continuación se relacionan: Don E. V. R. en representación de Conjunto Residencial Las Heras, S.L.; doña M. A. F. G.; don F. S. D. en representación de la Junta de Compensación del Sector 5; Hansa Urbana, S.A.; Mobart-2, S.A.; Muvesa; Iberdrola, S.A.; doña E. M. G. R. en representación de Linga, S.L.; Banco Popular Español, S.A.; Gas Natural Castilla y León; Ebro Puleva, S.A.; Arcas Reales, C.B; y don P. B. S.» ... En 18 de abril corriente, el firmante presentó escrito ante el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid..., en el que solicitaba certificación acreditativa de la notificación efectuada por ese Ayuntamiento del emplazamiento a «cuantos aparezcan como interesados en el expediente», con el resultado que consta en la certificación expedida por aquél en 24 de abril corriente que se adjunta como documento n.º 6 y que adviera la notificación a todos y cada uno de los interesados. En consecuencia, todos y cada uno de los interesados con derechos inscritos en el Registro de la Propiedad a fecha 30 de diciembre de 2008 fueron debidamente notificados, pudiendo personarse y ejercitar los derechos que les convinieran, interviniendo en el procedimiento judicial seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid. En virtud de dicho emplazamiento, mediante escrito de 30 de enero de 2009, la Junta de Compensación del Sector 5 «Carretera de Burgos» de Valladolid se personó en concepto de parte demandada ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid en el procedimiento ordinario n.º 216/2008, con poder para pleitos bastante para ejercitar los derechos de su defensa, dictándose en 10 de febrero de 2009 Providencia por la que se tuvo por personada y parte a dicha Junta de Compensación en meritado recurso contencioso-administrativo.... Por lo tanto, no se alcanza a comprender la motivación del Registro de la Propiedad n.º 3 de Valladolid, así como tampoco la del Registro de la Propiedad de Peñafiel, denegando la inscripción solicitada por esta parte «sin que hayan sido citados en el procedimiento todos los titulares registrales», porque, como se acredita con los documentos precedentemente relacionados, tal requisito sí fue escrupulosamente cumplido, pues todos y cada uno de los titulares registrales existentes a la fecha de diciembre de 2008 fueron debidamente notificados, por lo que tuvieron pleno y cabal conocimiento del ofrecimiento que a medio del Excmo. Ayuntamiento de Valladolid se les efectuó para el ejercicio de las acciones que a sus derechos correspondieran. La «intervención en el procedimiento» que con carácter, al parecer, de obligado cumplimiento, exige la resolución del Registro de la Propiedad de Peñafiel de «todos los propietarios de fincas y todos los titulares de cargas y gravámenes» no sólo no tiene soporte legal alguno, sino que, además, parece exigir la obligatoriedad del personamiento a aquéllos que, no obstante estar debidamente notificados, no han considerado necesario dicho personamiento en autos, o simplemente no han querido efectuarlo. El único requisito legal es la notificación de la Administración –en este caso, el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid– de la interposición y existencia del recurso contencioso-administrativo contra la aprobación definitiva del Proyecto de Actuación y del Proyecto de Reparcelación en él contenido. Y este requisito fue puntualmente observado. Segundo.–Por el Sr. Presidente de la Junta de Compensación, en 20 de febrero de 2009 se remitió convocatoria a todos y cada uno de los miembros de la Junta de Compensación, para la celebración de Asamblea General Ordinaria en 5 de marzo siguiente, en cuyo orden del día se hizo constar, entre otros puntos, el siguiente: «3.–Recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad Mobart-2, S.A. y personación de la junta de compensación. Encargo a abogado y procurador de la defensa de la Junta de Compensación en el Contencioso» Celebrada la Asamblea, consta en el acta levantada al efecto, entre otros extremos, el acuerdo del

siguiente tenor literal: «3- Recurso contencioso-administrativo interpuesto por la entidad Mobart-2, S.A. y personación de la junta de compensación. Encargo a abogado y procurador de la defensa de la Junta de Compensación en el Contencioso. El Sr. Presidente informó a los asistentes que la Entidad Mobart-2, S.A. ha interpuesto un recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid, contra la reparcelación aprobada por el Ayuntamiento de Valladolid. En ese proceso judicial la junta de compensación ha sido emplazada por el Ayuntamiento, y se ha procedido a personarse –dentro del plazo que daban para ello– con abogado y procurador. También informó de que aún no consta si Mobart-2, S.A. ha formalizado su demanda dentro de ese proceso judicial. El representante de Mobart-2, S.A. se abstiene por ser la parte recurrente en el contencioso; por ello manifiesta que no tiene que abonar cantidad alguna al abogado y procurador que represente y defienda, respectivamente, a la junta de compensación en el recurso contencioso-administrativo seguido a instancia de Mobart-2, S.A. El representante de Conjunto Residencial las Heras expone que en pasadas asambleas, incluso durante la aprobación del propio Proyecto de Actuación el mismo día de la Asamblea, Mobart-2, S.A. pidió un plazo extraordinario para poder estudiar el asunto, pese a haberse cumplido todos los requisitos legales. Por ello, solicita que se haga constar lo indicado para recordar la posición e interés que ha mostrado este condueño en la tramitación, a efectos del proceso contencioso en sí y a efectos de los posibles daños y perjuicios que se puedan irrogar de esta forma de proceder. Se acordó por el 71,1378 % de las cuotas (Hansa Urbana y Conjunto Residencial Las Heras) y la abstención del otro juntero Mobart-2, S.A., ratificar la personación de la junta en el indicado proceso, así como encargar al abogado Sr. R. y al Procurador Sr. M. la defensa y representación –respectivamente– de la junta de compensación en dicho proceso judicial» En 3 de enero de 2011, el Sr. presidente de la junta de compensación convocó la celebración de junta general extraordinaria para el día 18 siguiente, fijando en el orden del día, entre otros puntos: «3.-Información a los miembros de la junta del procedimiento contencioso que se sigue en el Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid», de cuya celebración se levantó acta, en la que literalmente consta: «3.-Información a los miembros de la junta del procedimiento contencioso que se sigue ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid. Por el Sr. presidente se informa a los presentes del estado del proceso judicial indicado, que actualmente está terminando su fase de prueba. En él han intervenido un total de 3 peritos topógrafos: uno nombrado por Mobart-2, S.A., que atribuye a ésta una superficie de terreno (109.619 m²), que es superior a la reconocida a favor de tal empresa tanto en el Plan Parcial como en el Proyecto de Compensación; otro nombrado por la junta de compensación, quien ratifica los datos de superficie de la parcela 1 (propiedad de Mobart-2, S.A.) según el Proyecto de Compensación (101.344,49 m²); y un perito nombrado por sorteo por el Juzgado quien adjudica otra superficie diferente (110.225,42 m² aproximados) a la citada parcela 1 propiedad de Mobart-2, S.A. Asimismo expone a los presentes que el próximo jueves 20 de enero de 2011 tendrá lugar ante el Juzgado de lo Contencioso la ratificación de este perito nombrado por el Juzgado, don I. G. V., para que explique ante el juzgado el porqué del resultado que obtiene y una serie errores de bulto que se han detectado en su informe. Ante la gravedad del hecho de que un perito pueda equivocarse a favor de una de las partes, y que una empresa pueda obtener un beneficio indebido por la vía de expandir su parcela quitando terreno a otras del sector, el presidente propone a los presentes que le autoricen de la forma más amplia posible para nombrar abogados y procuradores y ejercitar acciones civiles y penales, para exigir responsabilidad por su actuación profesional. Sometido a votación, se acordó por el 71,1378 % de las cuotas (Hansa Urbana y Conjunto Residencial Las Heras) y la abstención del otro asistente (Mobart-2, S.A.) autorizar del modo más amplio posible al presidente para que designe abogados y procuradores para representar a la junta y ejercitar acciones civiles y penales para exigir responsabilidad por su actuación profesional». Nuevamente, el 12 de julio de 2011 el Sr. presidente de la junta de compensación convocó la celebración de asamblea general extraordinaria a tener lugar el día 21 siguiente, con el siguiente orden del día: «Puesta en

conocimiento de la situación del procedimiento contencioso que se sigue en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid» ..., de cuya celebración se levantó acta al efecto..., en la que consta literalmente: «1- Puesta en conocimiento de la situación del procedimiento contencioso que se sigue en el Juzgado Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid. Mobart-2, S.A. ha solicitado la nulidad del Proyecto de Actuación, del que forma parte el Proyecto de Reparcelación. Mobart-2, S.A. recurre esencialmente por estos 3 motivos: a).-Que les han dado menos m² de los legales. El Proyecto les ha reconocido 101.344,49 m². Ellos afirman que su finca debe medir 109.619 m² (según su perito particular). Y el perito judicial ha dicho que la finca de Mobart-2, S.A. debería medir 110.225,42 m². b).-Que les han dado menos fachada a la Carretera de Burgos de lo que les debería corresponder en el suelo industrial. Ellos quieren más fachada de industrial a Ctra. de Burgos y cambio de ubicación de parcela/s. c).-Que los terrenos que han sido adjudicados a Mobart-2, S.A. valen en el mercado menos que los adjudicados a otros, por lo que debe ser compensado económicamente. De estos 3 motivos, la Sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid rechaza los 2 últimos y estima el 1.º Es decir, dice que Mobart-2, S.A. debe recibir 109.619 m² de parcela originaria, en su equivalente sobre las parcelas resultantes. Se pone en conocimiento de la situación del procedimiento contencioso por parte del presidente y la renuncia de F. R. como letrado y por motivos de urgencia y perentoriedad de plazo para formalizar recurso se ha encargado la dirección letrada del recurso a don J. V. Mobart-2, S.A. manifiesta que en orden a la redacción del orden del día no se pueden tomar acuerdos vinculantes al contradecir el artículo 20.2 de los estatutos de la junta de compensación. Conjunto Residencial Las Heras y Hansa Urbana manifiestan que la puesta en conocimiento de la situación del procedimiento evidentemente abarca todas las incidencias que se producen dentro del mismo y más aún si cabe a la dirección letrada. Estando el presidente facultado para nombrar letrado y procurador en acta anterior es lógico y evidente que lo está para suplir la renuncia de cualquiera de ellos y máxime por la existencia de un plazo procesal que de no hacerlo perjudicaría los intereses de la propia junta de compensación. Por Conjunto Residencial Las Heras se manifiesta que si Mobart-2, S.A. estuviera interesado en ratificar el nombramiento del nuevo letrado pese a que en este acto el 71,1378 % está a favor de su nombramiento que lo manifieste, aunque hay que recordarle que es la parte contraria en este proceso. A lo cual Mobart-2, S.A. responde que tomará las decisiones que estime oportunas y que en derecho le asistan. Se acordó por el 71,1378 % de las cuotas (Hansa Urbana y Conjunto Residencial Las Heras) y la abstención de Mobart-2, S.A. de contratar los servicios del letrado don J. V. para recurrir la sentencia dentro de los plazos permitidos en nombre de la junta de compensación. Y por parte de Mobart-2, S.A. se vota en contra de la apelación de la sentencia y si se produjera la apelación Mobart-2, S.A. se reserva todas las acciones que en derecho le correspondan. A su vez la junta de compensación quiere agradecer los servicios prestados por el anterior letrado don F. R. M.». En 21 de noviembre de 2011 el señor presidente de la junta de compensación convocó Asamblea General Extraordinaria para su celebración el día 1 de diciembre siguiente, con el orden del día que consta en dicha convocatoria..., y cuyo primer punto del orden del día era «1.-Comunicación a la junta de compensación de la transmisión de las propiedades de Hansa Urbana a Gestión Proyectos Urbanísticos Mediterráneo», levantándose de su celebración el acta que se acompaña como documento n.º 18, en la que literalmente consta: «1.-Comunicación a la junta de compensación de la transmisión de las propiedades de Hansa Urbana a Gestión de Proyectos Urbanísticos Mediterráneo. Por el presidente en funciones se procedió a exponer el cambio de titularidad de las parcelas resultantes a nombre de Hansa Urbana a favor de Gestión de Proyectos Urbanísticos Mediterráneo. Para ello el presidente en funciones presenta en este acto a don V. M. G. y don S. de la V. D. en nombre y representación respectivamente de don D. S. L. y don J. E. S. L., en virtud de poder especial otorgado ante el notario de Valencia don Antonio-Luis Mira Canto el día 29 de noviembre de 2011 bajo el número 975 de su protocolo. Se les da la bienvenida y se agradecen los servicios prestados». Finalmente, en 19 de febrero de 2013 el señor

presidente de la Junta de Compensación del Sector 5 «Carretera de Burgos» convocó la celebración de asamblea general ordinaria para su celebración el 12 de marzo siguiente, en la que, entre los puntos del orden del día, aparecía el siguiente: «5.–Situación tras la Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, sede Valladolid: Indemnizaciones que resultarán, en su caso, modificación del Proyecto de Actuación y de Reparcelación, encargo de los mismos, modificación de la dirección letrada, en su caso, etc.» En 12 de marzo de 2013 tuvo lugar la celebración de dicha asamblea, en la que se produjo un intenso debate respecto a las consecuencias de la nulidad del Proyecto de Reparcelación acordada por Sentencia de la Sala del TSJ de Valladolid Tercero.–En 29 de junio de 2011, el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid dictó sentencia por la que, estimando en parte el recurso formulado por «Mobart-2, S.A.», «declaró la nulidad del Proyecto de Actuación impugnado únicamente en cuanto a la superficie de la Parcela n.º 1 aportada por el recurrente, debiendo ser ésta la de 109.619 m², debiendo otorgarse al recurrente los derechos correspondientes en base a dicha superficie». Interpuesto por la junta de compensación del Plan Parcial Sector 5 «Carretera de Burgos» recurso de apelación contra dicha sentencia, se adhirió al mismo «Mobart-2, S.A.», solicitando la anulación del Proyecto de Reparcelación por vulneración del principio de equitativa distribución de beneficios y cargas, dictándose por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid Sentencia en 21 de noviembre de 2012, por la que se desestimó el recurso de apelación formulado por la Junta de Compensación, estimándose «la adhesión al recurso de apelación efectuada por la Entidad Mobart-2, S.A. y revocando en parte la Sentencia de Instancia, se estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por ella contra el acuerdo de la junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid de 16 de mayo de 2008, por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación por sistema de compensación del Sector 5 «Carretera de Burgos» del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, así como el Proyecto de Reparcelación en él contenido, anulando el Proyecto de Actuación impugnado –únicamente en cuanto a la superficie de la Parcela n.º 1 aportada por la recurrente, debiendo ser ésta la de 109.619 m² y debiendo otorgarse a la recurrente los derechos correspondientes en base a dicha superficie– así como el Proyecto de Reparcelación». Cuarto.–En el último párrafo del fundamento de Derecho quinto de la Sentencia de 21 de noviembre de 2012, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de Valladolid justifica la anulación del Proyecto de Reparcelación dejando constancia al efecto de que «son suficientes los elementos de prueba que obran en los autos (informes periciales, planos) y en el expediente para llegar a la conclusión, valorando en su conjunto la prueba, que no se ha respetado en la reparcelación el principio de equidistribución de beneficios y cargas y, en consecuencia, no se ha repartido en forma equitativa en proporción a las aportaciones efectuadas los beneficios y cargas, en concreto, en relación con la Entidad Mobart-2, S.A., tanto desde el punto de vista de ubicación de las parcelas adjudicadas en relación con las aportadas, al tener un mayor valor relativo para las parcelas industriales las que tienen fachada a la Carretera de Burgos, como desde el punto de vista de la valoración, por lo que procede estimar la adhesión al recurso de apelación efectuada por la entidad Mobart-2, S.A., y revocando en parte la sentencia de Instancia, se estima en parte el recurso contencioso-administrativo interpuesto por ella contra el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid de 16 de mayo de 2008 por el que se aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación por sistema de compensación del Sector 5 «Carretera de Burgos» del Plan General de Ordenación Urbana de Valladolid, así como el Proyecto de Reparcelación en él contenido, anulando el Proyecto de Actuación impugnado –únicamente en cuanto a la superficie de la parcela n.º 1 aportada por la recurrente, debiendo ser ésta la de 109.619 m² y debiendo otorgarse a la recurrente los derechos correspondientes en base a dicha superficie– así como el Proyecto de Reparcelación». Quinto.–La denegación de la calificación del registrador de la Propiedad n.º 3 de Valladolid, así como la del Registro de la Propiedad de Peñafiel, respecto a la anulación del Proyecto de Reparcelación, decretada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal

Superior de Justicia de Castilla y León con sede en Valladolid, se pretende soportar, como se ha reiterado precedentemente, en la producción de una inexistente indefensión, al no haber intervenido en el procedimiento los titulares de derechos inscritos que se verían afectados por la cancelación, titulares que deberían haber sido, «al menos», citados, lo que, a la vista de lo anteriormente alegado y de la documentación acompañada a este escrito, queda rotundamente desvirtuado, pues todos y cada uno de los titulares de derechos inscritos fueron notificados... por el Excmo. Ayuntamiento de Valladolid en cumplimiento del requerimiento al efecto realizado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 1 de Valladolid... y en cumplimiento también de lo prevenido en el art. 49 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, pudiendo todos y cada uno de ellos haberse personado en el recurso contencioso-administrativo, no haciéndolo ninguno de ellos excepto la junta de compensación, la cual, por otra parte, fue informando puntualmente a sus miembros junteros de las vicisitudes y resultados obtenidos en el proceso. Incluso la transmisión de las propiedades de Hansa Urbana a favor de Gestión de Proyectos Urbanísticos Mediterráneo se publicitó, dando conocimiento de ello a todos los miembros de la junta de compensación mediante su integración en el orden del día de la convocatoria de la Asamblea de 1 de diciembre de 2011.... No puede ahora en forma alguna pretenderse, como hace la Resolución recurrida, que los efectos de la no personación en el recurso contencioso-administrativo de los titulares registrales de derechos desplieguen efectos nocivos e impeditivos para «Mobart-2, S. A.», negando a ésta su legítima pretensión de cancelar la inscripción registral del Proyecto de Reparcelación cuya anulación ha sido decretada judicialmente, deviniendo firme. Pero es más, se da la circunstancia de que en asamblea general extraordinaria de la junta de compensación celebrada en 20 de mayo pasado se aprobó el nuevo Proyecto de Actuación con determinaciones completas de reparcelación...; es decir, se aprobó un nuevo Proyecto de Reparcelación que recoge las directrices reseñadas en la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJ de 21 de noviembre de 2012, y que una vez sea aprobado definitivamente, recabará, como consecuencia lógica, su inscripción registral. Y cabe preguntarse qué inscripción se va a efectuar de este nuevo Proyecto de Reparcelación si no ha sido cancelada la inscripción del anterior, anulado judicialmente. Evidentemente, para obtener la nueva inscripción del nuevo Proyecto de Reparcelación habrá tenido que cancelarse previamente la inscripción del precedente, lo que se postula a medio de este recurso, a consecuencia de la nulidad decretada en sede judicial. No pudiendo resultar de recibo que existan dos Proyectos de Reparcelación inscritos, por cuanto el segundo contradice al primero, al adecuarse aquél a lo resuelto judicialmente. En consecuencia, pues, no existe razón legal alguna que impida calificar positivamente el título presentado y, por ende, ordenar la inscripción de la nulidad del Proyecto de Reparcelación decretada judicialmente, con todas las consecuencias al mismo inherentes en las fincas registrales correspondientes. (...)).».

IV

Solicitada calificación sustitutoria del registrador de la Propiedad de Peñafiel, doña María Luisa Herrero Mesiart, ésta acordó con fecha 6 de mayo de 2013 la confirmación de la calificación.

V

Manteniéndose el registrador en su calificación, remitió a esta Dirección General, con fecha 11 de junio de 2013, el escrito acreditativo de la interposición del recurso con la demás documentación complementaria aportada en unión del preceptivo informe.

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 Administrativa; 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 Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y de 16 de abril de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero y 15 de julio de 2012, y 1 y 6 de marzo de 2013.

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

a) Mediante Resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Valladolid se aprobó definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector 5 «Carretera de Burgos», así como un proyecto de reparcelación contenido en el mismo.

b) Por sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Valladolid, en virtud de recurso interpuesto por la entidad «Mobart-2, S.A.», se declaró la nulidad del citado Proyecto de Actuación en cuanto a la superficie de la parcela número 1 aportada por el recurrente, debiendo ser ésta la de 109.619 metros cuadrados, y debiendo otorgarse al recurrente los derechos correspondientes en base a dicha superficie.

c) En la tramitación del citado recurso, mediante providencia en 15 de diciembre de 2008, se tuvo por interpuesto por la representación procesal de «Mobart-2, S.A.» el meritado recurso contencioso-administrativo, tramitándose como procedimiento ordinario número 216/2008, acordándose reclamar al Ayuntamiento de Valladolid el expediente, así como requiriéndosele «para que notifique de inmediato la Resolución que ordene la remisión del expediente a todos los interesados en el mismo, emplazándoles para que puedan comparecer como demandados ante este Juzgado en el plazo de nueve días, con advertencia de las responsabilidades que correspondan».

d) En cumplimiento del referido requerimiento y de lo prevenido en el artículo 49 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, el Concejal Delegado General del Área de Planificación, Infraestructura y Movilidad, con fecha 30 de diciembre de 2008 dictó decreto en el que resolvió remitir el expediente solicitado al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Valladolid y «notificar este decreto a cuantos aparezcan como interesados en el expediente, emplazándoles para que puedan comparecer como demandados ante dicho Juzgado en el plazo de nueve días, formando pieza separada con los emplazamientos realizados». Se acompaña al escrito de recurso como documento número 3 la notificación efectuada a «Mobart-2, S.A.» por el Ayuntamiento de Valladolid a los efectos indicados. En meritada fecha de 30 de diciembre de 2008, el Director del Servicio de la Sección de Gestión Urbanística del Área de Planificación, Infraestructura y Movilidad del Ayuntamiento de Valladolid formuló Diligencia «para hacer constar que en la tramitación que se sigue relativa al recurso contencioso-administrativo número 216/2008, interpuesto contra propuesta de acuerdo adoptada con fecha 16 de mayo de 2008 en Junta de Gobierno, que aprueba definitivamente el Proyecto de Actuación del Sector 5-Carretera de Burgos, se ha realizado la correspondiente notificación a los interesados en dicho expediente, que son los que a continuación se relacionan: Don E. V. R. en representación de Conjunto

Residencial Las Heras, S.L.; doña M. A. F. G.; don F. S. D. en representación de la junta de compensación del Sector 5; «Hansa Urbana, S.A.»; «Mobart-2, S.A.»; «Muvesa; Iberdrola, S.A.»; doña E. M. G. R. en representación de «Linga, S.L.»; «Banco Popular Español, S.A.»; «Gas Natural Castilla y León»; «Ebro Puleva, S.A.»; «Arcas Reales, C.B.»; y don P. B. S.».

e) En virtud de dicho emplazamiento, mediante escrito de 30 de enero de 2009, la junta de compensación del Sector 5 «Carretera de Burgos» de Valladolid se personó en concepto de parte demandada ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Valladolid en el procedimiento ordinario número 216/2008.

f) La citada sentencia del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Valladolid, fue apelada por la junta de compensación del Plan Parcial del Sector 5 «Carretera de Burgos a Valladolid», interviniendo como apelados el Ayuntamiento de Valladolid y la entidad «Mobart-2, S.A.», que se adhirió a la apelación, solicitando la revocación de la sentencia de instancia a fin de que contenga también pronunciamiento de nulidad del Proyecto de Reparcelación contenido en el Proyecto de Actuación del citado Sector.

Dicha apelación concluyó con Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Valladolid de 21 de noviembre de 2012 por la que se mantuvo la declaración de nulidad del Proyecto de Actuación respecto de la superficie de la parcela número 1 y, estimando la apelación de «Mobart-2, S.A.», se declaró igualmente la nulidad del Proyecto de Reparcelación contenido en aquél.

g) Presentado testimonio de dicha sentencia en el Registro de la Propiedad de Valladolid número 3, previa inscripción de la rectificación de la superficie de la parcela número 1, se deniega la práctica de la cancelación de las inscripciones causadas por el Proyecto de Reparcelación anulado, en esencia, por falta del requisito del tracto sucesivo, dado que en dicho Proyecto se adjudicaron las fincas registrales números 40.033 a 40.123 impares a diversas entidades, unas al Ayuntamiento de Valladolid; otras a la entidad, «Hansa Urbana, S.A.», que las aportó a la entidad «Gestión de Proyectos Urbanísticos del Mediterráneo, S.L.»; otras a la entidad, «Mobart-2, S.A.», que las hipotecó a favor del «Banco Popular Español, S.A.» y sobre las que pesan anotaciones preventivas de embargo a favor del «Banco Santander Central Hispano, S.A.», «Caja de Ahorros y Monte de Piedad del Círculo Católico de Obreros de Burgos y Banco Sabadell, S.A.»; otras a la entidad, «Conjunto Residencial Las Heras S.L.»; otras a la entidad, «Linga S.L.» y otras a la entidad, «Iberdrola, S.A.», sin que ninguna de dichas entidades hayan intervenido en el procedimiento, por lo que deniega la cancelación de la inscripción del Proyecto citado.

h) El recurrente, por el contrario, considera que la calificación registral impugnada debe ser revocada dado que, en base a los emplazamientos hechos por el Ayuntamiento de Valladolid a que se ha hecho referencia en el apartado d) que precede, en cumplimiento de la providencia judicial de 15 de diciembre de 2008, todos y cada uno de los interesados con derechos inscritos en el Registro de la Propiedad a fecha 30 de diciembre de 2008 fueron debidamente notificados, pudiendo personarse y ejercitar los derechos que les convinieran.

2. Como cuestión preliminar, con arreglo al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso debe recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma. No pueden por tanto tenerse en cuenta a la hora de resolver el recurso documentos no presentados para su calificación, incluyendo los que se aportan junto con el escrito de recurso para acreditar la notificación de la iniciación del procedimiento a alguno de los titulares de derechos sobre las fincas de resultado (cfr. Resoluciones de 30 de mayo de 2003, 18 de febrero de 2005, 29 de diciembre de 2005, 23 de enero de 2006).

3. 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 en el momento de la presentación no se acredita que hayan sido citados o emplazados todos los titulares registrales actuales de las fincas de resultado afectadas por tal declaración de nulidad. Tanto los titulares del dominio de las fincas o de cualquier otro derecho sobre las mismas inscrito o anotado.

4. 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.

5. 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.

6. Como ya dijera esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de julio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto 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.

7. El artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al Tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él. El artículo 49.3 establece la necesidad de que «el secretario judicial, a la vista del resultado de las actuaciones administrativas y del contenido del escrito de interposición y documentos anejos, comprobará que se han efectuado las debidas notificaciones para emplazamiento y, si advirtiere que son incompletas, ordenará a la Administración que se practiquen las necesarias para asegurar la defensa de los interesados que sean identificables». Ahora bien, estos mecanismos que arbitra la Ley para el emplazamiento de los interesados cuya condición resulte de modo directo del expediente pueden ser manifiestamente insuficientes cuando esa condición sea en parte extraña al mismo. En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa (en el que se solicitaba la declaración de nulidad de la totalidad del proyecto de reparcelación, por lo que la eventual nulidad alcanzaba a todas las fincas de resultado), no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada, como así resulta de la documentación obrante en el expediente que se hizo. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de

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

En efecto, el emplazamiento a los titulares registrales que hubieran en el momento de la iniciación de tal procedimiento, no es motivo para dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente –lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión– si, como se ha indicado, el recurso contencioso-administrativo se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de abril de 2004, y Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre). No habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda –pudiendo haberse hecho–, no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales que no han tenido participación en el procedimiento.

Como se dijo anteriormente, no quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que 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.

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

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.

En el expediente que provoca la presente, no consta que los titulares registrales enumerados en el apartado g) del fundamento jurídico 1 de la presente Resolución, correctamente identificados por el registrador en su calificación, hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales de los citados derechos y cargas sin que el Tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. artículos 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2013), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral del tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 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 285/2006, de 9 de octubre, FJ 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.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación registral en los términos que resultan de los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 5 de agosto de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.