

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7727 *Resolución de 20 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad accidental de Oropesa del Mar n.º 1, por la que se suspende la inscripción del fallo de una sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana afectante a tres fincas registrales resultantes de una reparcelación.*

En el recurso interpuesto por doña M. P. O. C., abogada, en nombre y representación de don F. F. M. y doña R. M. G. M., contra la calificación de la registradora de la Propiedad accidental de Oropesa del Mar número 1, doña María José Baró Zarzo, por la que suspende la inscripción del fallo de una sentencia firme de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana afectante a tres fincas registrales resultantes de una reparcelación.

Hechos

I

En mandamiento, de fecha 1 de diciembre de 2020, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón de la Plana se recogía el decreto firme, de fecha 17 de febrero de 2020, por el cual se ordenaba «inscribir el fallo de la sentencia firme dictada en el presente recurso por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del TSJCV en fecha 29/09/2017», que afectaba a las fincas registrales número 10.200, 10.201 y 11.068 de Cabanes. Dicho fallo se refería a la estimación del recurso interpuesto por don F. F. M., doña R. M. G. M. y «Fernando Fenollosa Mateu, S.L.», anulando los acuerdos de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cabanes de 1 de marzo, 14 de mayo y 4 de octubre de 2007, en el extremo del fundamento jurídico quinto de dicha sentencia: «estimar las alegaciones de la parte apelante (...), y anular, por ser contraria a derecho, la modificación y reducción por el Ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado, de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca catastral municipal 8463218».

En dicho fundamento jurídico quinto constaba «finca catastral municipal 8463218»; sin embargo, en el decreto de fecha 17 de febrero de 2020 que transcribía el mandamiento de fecha 1 de diciembre de 2020 constaba en el fundamento de Derecho segundo «finca catastral municipal 8463128».

La demanda se había dirigido contra el Ayuntamiento de Cabanes y «Comercializadora Mediterránea de viviendas, S.L.».

Es de interés destacar que la sentencia en cuestión invocaba en su argumentación una sentencia firme previa de la misma Sala y Sección, de fecha 22 de diciembre de 2009, confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 20 de julio de 2012, por la que se anuló la modificación puntual del plan parcial del sector en lo atinente a la injustificada reducción de superficie de las fincas de los mismos recurrentes, señalando al respecto que, salvo acuerdo entre los afectados, las cuestiones de propiedad de las parcelas, incluidas las relativas a linderos no podían resolverse en el expediente de reparcelación, ya sea entre particulares o entre éstos y el Ayuntamiento, careciendo éste de potestad para conocer de tales conflictos.

II

Presentado el día 1 de diciembre de 2020 el citado mandamiento en el Registro de la Propiedad de Oropesa del Mar número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En aplicación de los art. 19-bis y 322 LH
Hechos:

Habiéndose presentado en esta oficina para su despacho mandamiento expedido por don S. M. P., Letrado de la Administración Justicia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Castellón de la Plana,

Presentado el: uno de Diciembre del año dos mil veinte

Asiento: 202

Diario: 35

De conformidad con lo establecido en el artículo 18 Ley Hipotecaria “Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro”.

De conformidad con lo establecido en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, cuyo tenor literal es el siguiente: “La calificación por los Registradores de los documentos expedidos por la autoridad judicial se limitará a la competencia del Juzgado o Tribunal, a la congruencia del mandato con el procedimiento o juicio en que se hubiere dictado, a las formalidades extrínsecas del documento presentado y a los obstáculos que surjan del Registro”.

– Se considera no inscribible lo relacionado a continuación en base a los siguientes:

Hechos y fundamentos de Derecho:

Se presenta el 1 de diciembre de 2020, mandamiento del Juzgado de lo contencioso administrativo n.º 2 de Castellón de la plana, que recoge el decreto firme de 17 de febrero de 2020, por el cual se ordena “inscribir el fallo de la sentencia firme dictada en el presente recurso por la Sala de lo Contencioso administrativo del TSJCV en fecha 29/09/2017” y que afecta a las fincas registrales 10200, 11068 y 10201 de Cabanes.

Dicho fallo se refiere a la estimación del recurso interpuesto por don F. F. M., doña R. M. G. M. y Fernando Fenollosa Mateu, S.L., anulando los acuerdos de la junta de gobierno local del ayuntamiento de Cabanes de 1 de marzo, 14 de mayo y 4 de octubre de 2007 en el extremo del fundamento jurídico 5.º de la presente sentencia.

El fundamento jurídico 5.º “estima contraria a derecho la modificación y reducción por el ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca catastral municipal 8463218”.

En dicho fundamento jurídico 5.º consta “finca castastral [sic] municipal 8463218” sin embargo, en el decreto de 17 de febrero de 2020 que transcribe el mandamiento de 1 de diciembre de 2020 consta en el fundamento de derecho segundo “finca castastral [sic] municipal 8463128”.

La demanda se ha dirigido contra el ayuntamiento de Cabanes y Comercializadora Mediterránea de viviendas, S.L.

Defecto 1. De conformidad con el principio hipotecario de especialidad debe concretarse que es lo que debe reflejarse en los folios registrales relativos a las indicadas fincas. La inscripción del fallo de la sentencia implica una anulación de acuerdos de la reparcelación cuyo reflejo registral debe concretarse.

Del contenido del mandamiento resulta que se anulan algunas modificaciones del proyecto de reparcelación, pero a efectos registrales se desconoce si se está acordando cancelar la reparcelación, o que es lo que se está solicitando.

Así dispone la RDGRN de 18 de enero de 2012:

“Ahora bien, esta doctrina general cede en el caso concreto de las sentencias judiciales de anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención a que se refiere el artículo 51.1 de la Ley de Suelo (hoy art 65. TR Ley suelo 2015), cuyo precepto debe ser interpretado conjuntamente con la norma contenida en el artículo 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que lo desarrolla, y del que resulta que en el caso de las sentencias firmes aludidas el contenido del fallo puede estar referido a dos cuestiones distintas: bien a la mutación de trascendencia jurídico-real que afecte a la titularidad de las fincas, al contenido de los derechos inscritos o a la modificación de la descripción de la finca, o bien, además de lo anterior, a la determinación de los asientos concretos que se hayan de practicar para reflejar el contenido material de la sentencia. En tal sentido el citado precepto reglamentario señala en su apartado 1 que la correspondiente sentencia firme ‘será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella’, añadiendo su apartado 2 que en cuanto a la cancelación de los asientos originados por los títulos inscritos y anulados se resolverá lo que proceda ‘en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares afectados por la posible cancelación’. Este marco normativo, en el ámbito citado, atribuye la determinación de los concretos asientos que han de ser practicados al órgano judicial llamado a resolver el correspondiente incidente de ejecución de la sentencia de anulación. Por ello, en este ámbito cuando de la propia sentencia no resulta la precisión de los asientos que ha de extender el registrador, es necesario complementar la sentencia en trámite de ejecución. Y esto es lo que ha sucedido en el presente caso en el que la Sentencia del Tribunal Supremo 26 de julio de 2009 se limita a declarar la nulidad del Proyecto de Reparcelación, siendo posteriormente en trámite de ejecución cuando recae auto y providencia de 25 de marzo y 31 de mayo de 2001, respectivamente, del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco, en los que se ordena la ‘anotación’ de la reiterada sentencia del Tribunal Supremo, sin ordenar las inscripciones y cancelaciones interesadas en la instancia cuya calificación negativa es objeto del presente recurso..”

Siendo que además se desconoce el contenido de los acuerdos de del Ayuntamiento de Gabanes de 1 de marzo, 14 de mayo y 4 de octubre de 2007. Ni las superficies exactas a que se refiere la modificación, ni en que proporción pertenecen a los 3 demandantes ex 54 NC.

Asimismo, de reconocerse mayor superficie en la finca de reemplazo esta ha sido objeto de una segregación posterior, ignorándose si quedaba afectada la superficie de la segregada.

Defecto 2. Se da la circunstancia que de la finca 10200 de Cabanes actualmente está gravada con hipoteca de máximo a favor de Inseryal SLU que no ha sido parte en el proceso. Y sobre la finca 11068 existe asimismo hipoteca a favor de Ar Real Estate & Loan SLU que tampoco ha tenido intervención principio de tracto sucesivo artículo 20 LH

Conforme a la resolución de la DGRN de 15 junio 2012: “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 aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial ‘los obstáculos que surjan del Registro’, y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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.”

Defecto 3. Asimismo La finca 10201 de Cabanes consta inscrita en un 47,71 % a nombre de Comercializadora Mediterránea de Viviendas SA, y el fallo se refiere a Comercializadora Mediterránea de Viviendas SL. tracto sucesivo 20 LH.

Defecto 4. De producirse un aumento de superficie sobre la finca de reemplazo de conformidad con la Ley 13/2015 requeriría de la oportuna georeferenciación [sic].

Defecto 5. Debe aclararse cual es la finca catastral municipal: 8463218 o 8463128. Principio de especialidad.

Por todo ello, en aplicación de los artículo 19-bis y 322 de la Ley Hipotecaria, acuerdo suspender la inscripción del documento.

La presente calificación lleva consigo la prórroga del asiento de presentación de conformidad con lo que dispone el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta decisión (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María José Baró Zarzo registrador/a de Registro Propiedad de Oropesa del Mar 2 a día veintitrés de diciembre del año dos mil veinte.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. P. O. C., abogada, en nombre y representación de don F. F. M. y doña. R. M. G. M., interpuso recurso el día 15 de febrero de 2021 mediante escrito con los siguientes argumentos:

«Alegaciones

Primera. (...)

Tercera. (...)

Defecto 1: “de conformidad con el principio hipotecario de especialidad debe concretarse que es lo que debe reflejarse en los folios registrales relativos a las indicadas fincas. La inscripción del fallo de la sentencia implica una anulación de acuerdos de la reparcelación cuyo reflejo registral debe concretarse. Del contenido del mandamiento resulta que se anulan algunas modificaciones del proyecto de reparcelación, pero a efectos registrales se desconoce si se está acordando cancelar la reparcelación, o que es lo que se está solicitando”.

Lo que se solicita, de conformidad con el artículo 107.1 LJCA es, tal y como indica el mandamiento, la inscripción del fallo firme de la referida sentencia n.º 769, de fecha 29 de septiembre de 2017, del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Oropesa del Mar, que estima el recurso de apelación número 122/2013, interpuesto por don F. F. M., doña R. M. G. M. y Fernando Fenollosa Mateu S.L. contra la sentencia n.º 432/12, de 29 de octubre de 2012; dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Castellón en el recurso contencioso-administrativo ordinario número 382/2007 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Castellón de la Plan.

Fallo que, como se indica en el último párrafo del fundamento quinto de la referida sentencia n.º 769, anula, por ser contraria a derecho, la modificación y reducción por el Ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado, de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca de la finca catastral municipal 8463218 y que, como refiere la citada sentencia, se corresponde con la finca registral 307.

Dicha anulación tuvo acceso en el Registro de la Propiedad mediante la inscripción del Proyecto de Reparcelación, por la finca aportada a éste, n.º 307, que ya sea por correspondencia o por retribución en especie al Agente Urbanizador dieron lugar a las fincas resultantes M1 1A (Registral 10.200), M1 1B (Registral 10.201) y M1 1C (Registral 11.068); correspondencia que consta en los archivos del Registro y que se trasladó en la Certificación de este Registro de la Propiedad (...):

Finca de Cabanes n.º 10.200 (..)

Asimismo, consta nota al margen de la finca registral 10200, donde se refleja la segregación de la finca 11.068, denominada M1 1C RBE1: (...)

Dicha finca registral tiene su origen en la misma correspondencia que la finca registral 10200.

Asimismo, respecto a la finca registral 10201, conocida como parcela M1 1B RBE1, también consta la correspondencia con la finca 307, (...)

Por ello, el mandamiento del Juzgado solita la inscripción afectando a las siguientes fincas registrales:

- 1.ª Finca registral n.º 10.200, tomo 1548, libro 118 folio 174.
- 2.ª F.ª registral 11068, tomo 1606, libro 132 folio 170.
- 3.ª F.ª registral 10201, tomo 1548, libro 118 folio 175.

Es así, porque las anteriores fincas registrales, como hemos visto, todas ellas pertenecen a la manzana M1, en la que conforme al Proyecto de reparcelación, se materializó la aportación del Ayuntamiento de la superficie de la finca registral 307, catastral 8463218 y por título de correspondencia se adjudicó –al Agente Urbanizador Comervi, un porcentaje en concepto de retribución en especie del Ayuntamiento de Cabanes, que tiene su traslado en la parcela M1 1A RBE1, de la que, posteriormente, se segrega la parcela M1 1C RBE1, fincas registrales n.º 10.200 y n.º 10.068, titularidad única de éste; y por título de correspondencia en la M1 1B, adjudicada en proindiviso al Ayuntamiento y al Agente Urbanizador, finca registral 10.201.

Es decir, la superficie de la finca 307 del Ayuntamiento, sustraída a otros propietarios, se materializó en la manzana M1; por consiguiente, el proyecto de reparcelación afectó a la parcela M1 1B RBE1 también a la parcela M1 1A RBE1 y M1 1C RBE1, porque todas ellas proceden en parte de la finca registral 307, finca catastral 8463218.

Asimismo, la inscripción debe serlo sobre todas las parcelas de la M1, porque, además, es una cuestión que viene definida en la misma sentencia objeto de ejecución, dictada por la Sala 3.ª, sección 1.ª, del TSJCV de 29 de septiembre de 2017, que está íntimamente conectada con la de la dictada por la misma Sala y Sección en fecha 22 de diciembre de 2009 (ref. Cendoj: STSJCVC 8714/2009), y confirmada por el Tribunal Supremo en STS de 20 de julio de 2012 (ref. Cendoj: STS 5448/2012), que estimaron la impugnación de la modificación del plan parcial de (...) por introducir ilegalmente cuestiones directamente relacionadas con la delimitación y fijación de la superficie.

Dicha STS de 20 de julio de 2012 se refiere, sin exclusión alguna, a toda la manzana 1, dice literalmente:

“Por ello, resulta indudable para esta Sala, como así resultó para la Sala de instancia, que las mediciones de la parcela de aportación municipal a la reparcelación si tuvo consecuencias jurídicas en la Modificación del Plan Parcial, pues provocó una disminución de la superficie y edificabilidad susceptible de materialización en la

manzana M2 –cuya adjudicación estaba prevista según el Proyecto de Reparcelación sometido a información pública a favor de los recurrentes– y un correlativo en la Manzana 1. cuya adjudicación se preveía al Ayuntamiento y al Agente Urbanizador, alterando los coeficientes de edificabilidad neta y el de homogenización”.

Al respecto y por ello, la sentencia del TSJCV de 29 de septiembre de 2017, cuya ejecución se discute, expone en sus fundamentos cuarto y quinto:

“Cuarto. /./ no obstante la fundamentación de la STS de 20 de julio de 2012 no puede ser obviada por la Sala en la resolución del presente recurso de apelación, al producir esa sentencia, anulatoria de una disposición general –un instrumento de planeamiento– efectos para todas las personas afectadas –art. 72.2 de la Ley 291998–.

Quinto. Pues bien, trasladada por el Ayuntamiento al proyecto de reparcelación del área reparcelable 2 del sector (...) esa misma modificación de superficie de las fincas contenida en el modificado puntual del plan parcial, e impugnada en el recurso de autos por don F. F. M., doña R. M. G. M. y Fernando Fenollosa Mateu S.L., considera la Sala, a la vista de la pruebas practicadas en la primera instancia judicial, que ha de ser anulada ahora si por razones de fondo.

El informe topográfico de medición de las parcelas municipales a que se refieren los apelantes, realizado por el Ayuntamiento en fecha 14 de diciembre de 2006, ya fue examinó por el Tribunal Supremo en la STS de 20 de julio de 2012, manifestando que ‘... consta en el expediente un Informe Topográfico (folios 155 a 159), de fecha 14 de diciembre de 2006 –la misma en que el Pleno acordó la aprobación definitiva de la Modificación del Plan Parcial–, elaborado a petición del Ayuntamiento y cuyo objeto es, como se dice al inicio ‘(...) la total y correcta definición de la situación y cálculo de superficies de las fincas Registral [sic] del Ayuntamiento de Cabanes, para el Proyecto de Reparcelación Forzosa del área reparcelable 2 del sector (...)...’, con arreglo al cual, se concluía señalando que la superficie a computar a efectos de la reparcelación de finca registral 307. de propiedad municipal, era superior en 3.589.36 m² a la inicialmente prevista. cantidad que se restaba de 10 fincas catastrales, en su mayoría propiedad de la parte ahora recurrida, cuya suma total de defectos de cabida coincidía con el exceso que se asignaba a la parcela de. aportación municipal». Y valorando dicho informe topográfico, afirmaba el TS en aquella sentencia que a través del mismo el Ayuntamiento resolvía cuestiones referidas a la propiedad de las parcelas comprendidas en la reparcelación, incluidas las referidas a linderos, que la Corporación Local no podía solventar en el expediente reparcelatorio salvo acuerdo entre los afectados, por carecer de potestad al efecto...

... Procede, en consecuencia, estimar las alegaciones de la parte apelante y, revocando la sentencia apelada, estimar el recurso contencioso-administrativo de instancia, y anular, por ser contraria a derecho, la modificación y reducción por el Ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente. aprobado, de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca catastral municipal 8463218.”

Por tanto, el fallo de la sentencia en cuestión recae sobre la totalidad de la Manzana M1, que en la actualidad se corresponde con las 3 fincas registrales sobre las que se interesa la Inscripción.

Defecto 2. “Se da la circunstancia que de la finca 10200 de Cabanes actualmente está gravada con hipoteca de máximo a favor de Inseryal SLU que no ha sido parte en el proceso. Y sobre la finca 11 068 existe asimismo hipoteca a favor de Ar Real Estate Loan SLU que tampoco ha tenido intervención. Principio de tracto sucesivo”.

En el momento en que mis representados solicitaron la petición de inscripción del fallo, el 17 de diciembre de 2019 y cuando el Juzgado estimó dicha solicitud mediante el Decreto de 17 febrero de 2020, no constaban en el Registro las cargas referidas en dicho defecto; transcurrido casi 1 año desde nuestra petición, el Juzgado, el 1 de diciembre de 2020, remitió a este Registro el mandamiento procedente; la razón de ese retraso ha sido por la continua oposición de las otras partes procesales, a sabiendas y

con pleno conocimiento de la función que debe cumplir la tan referida inscripción, que es resguardar a todas las partes implicadas, incluidos los terceros de buena fe.

El Juzgado ha dictado Resolución desestimando cada uno de los recursos o escritos de alegaciones en su contra, quedando constatada la actuación dilatoria tanto de la codemandada Comervi (Comercializadora Mediterránea de Viviendas S.L.) como del demandado Ayuntamiento de Cabanes, en aras a consolidar derechos antes de dicha inscripción.

A la vista de las inscripciones que constan en este Registro se comprueba que, tras nuestra petición de inscripción de la sentencia, Comervi se afanó en constituir hipoteca a favor de Ar Real Estate & Loan SLU, sobre la parcela M1C, segregada de la inicial M1A, inscribiéndose el 30 de marzo de 2020, después de dictarse el decreto de 17 de febrero de 2020 por el Juzgado.

Asimismo, mediante escritura de fecha 6 de octubre de 2020 se constituyó una hipoteca en garantía de un máximo sobre la finca registral n.º 10.200, parcela M1A 1A RB1, a favor de la mercantil Inseryal, S.L.U. Sociedad unipersonal, cuya socia y administradora única es la Sra. R. A., conforme consta publicado en el Boletín oficial del Registro Mercantil n.º 88 de 12 de mayo de 2009 y n.º 125 de 2 de Julio de 2018, s.e.u.o. esposa del administrador único de la codemandada Comervi; como vemos también se inscribió en fecha 18 de noviembre de 2020, justo después de dictarse el Auto de 13 de octubre de 2020 por el Juzgado de lo Contencioso que confirma las anteriores resoluciones.

Por tanto, sea dicho con los debidos respetos, es una burla de las resoluciones judiciales adoptadas por el Juzgado y de las que tenía perfecto conocimiento la codemandada Comervi, siendo una obligación de esta informar a las antedichas sociedades, tanto a Ar Real Estate & Loan SLU, como a Inseryal, S.L.U.

Sin perjuicio de ello, procede igualmente la inscripción solicitada, para público conocimientos de nuevos terceros que pudieran verse afectados por la modificación derivada de la ejecución de la sentencia, cuyo contenido reflejado en el fundamento jurídico quinto de la misma es el que debe hacerse constar en el registro.

Defecto 3. “Asimismo la finca 10201 consta inscrita en un 47,71 % a nombre de Comercializadora Mediterránea de Viviendas SA y el fallo se refiere a Comercializadora Mediterránea de Viviendas SL, tracto sucesivo 20 LH”.

El referido defecto es totalmente subsanable y contrastable en el propio Registro, al ser debido a los cambios de denominación social de la mercantil Comercializadora Mediterránea de Viviendas S.L., que consta debidamente actualizado en las inscripciones de las fincas registrales n.º 10.200 y 11.068, tal como se refleja en la Certificación (...)

Defecto 4. “De producirse un aumento de superficie, sobre la finca de reemplazo de conformidad con la ley 13/2015 requerirá de la oportuna georreferenciación”.

La sentencia que se ejecuta en ningún caso supone un aumento de superficie sobre la finca de reemplazo, dado que las manzanas M1 y M2, que son a las que refiere la sentencia a ejecutar y el informe (...), conservan su configuración y perímetro, al igual que las parcelas resultantes adjudicadas que resulten afectadas.

La sentencia, solo afecta a la atribución de las edificabilidades correspondientes a esos 3.589,36 m² suelo bruto que se detraen de la original finca registral 307. Las fincas de resultado serán la consecuencia de incorporar las atribuciones que corresponden a cada propietario, por lo que sólo se modificarán los aprovechamientos derivados del cambio de titularidad de esos 3.589.36 m²sb.

Por tanto, en ningún caso se aumenta la superficie ni requiere la oportuna georreferenciación.

Defecto 5. “Debe aclararse cuál es la finca catastral municipal 8463218 o 8463128. Principio de especialidad”.

La finca del Ayuntamiento que se corresponde en parte con la finca registral 307 es la finca catastral municipal 8463218. El que se haya puesto “128” en lugar de “218” responde a un error mecanográfico.

Fíjese que en el fundamento segundo del Decreto 17-2-2020, donde se produce el error mecanográfico alude y se remite al fundamento quinto de la sentencia firme pendiente de ejecutar. Literalmente, indica “En el presente caso, la Sentencia firme dictada anulaba los acuerdos de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Cabanes de 1 de marzo, 14 de mayo y 4 de octubre de 2007 en los términos que se contienen en el fundamento jurídico quinto..”

Y el fundamento quinto que se reproduce junto al mandamiento, además de hacer referencia al Informe del Arquitecto aquí aportado de fecha 14 de diciembre de 2006, que se refiere expresamente a la finca catastral municipal 8463218, en el último párrafo antes del Fallo, dice literalmente:

“Procede, en consecuencia, estimar las alegaciones de la parte apelante y revocando la sentencia apelada, estimar el recurso contencioso-administrativo de instancia, y anular, por ser contraria a derecho, la modificación y reducción por el Ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado, de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca catastral municipal 8463218.”

Todo ello se corrobora con la aportación de las Sentencias del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sentencia n.º 769, de 29 de septiembre de 2017, en cuestión, y Sentencia n.º 1.766/2009 de 22 de diciembre de 2009 (..)

Cuarto. Por lo anteriormente expuesto, respecto de los defectos indicados en la calificación negativa, se constata

Defecto 1. Respecto de que la inscripción del fallo implica una anulación de acuerdos de la reparcelación cuyo reflejo registral debe concretarse, dicha concreción solo se podrá materializar cuando se tramite el correspondiente proyecto de Reparcelación, sirviendo la inscripción del fallo de la sentencia como medida previa en tanto no se dé completa ejecución a la misma.

La ejecución de sentencia no está acordando cancelar toda la reparcelación sino únicamente anula una medición de unas fincas iniciales que por correspondencia, o retribución en especie al AU, dan como resultado unas parcelas adjudicadas en la manzana M1; anulación que una vez se modifique el Proyecto de Reparcelación. sólo afectará a la distribución de aprovechamiento sobre las parcelas resultantes afectadas.

Por ello procede inscribir el fallo de la Sentencia en los términos contenidos en el fundamento jurídico quinto de la misma: Procede, en consecuencia, estimar las alegaciones de la parte apelante y, revocando la sentencia. apelada, estimar el recurso contencioso-administrativo de instancia, y anular, por ser contraria a derecho, la modificación y reducción por el Ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado, de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca catastral municipal 8463218.”

Defecto 2. Sin perjuicio de que tanto Inseryal SLU, como Ar Real Estate & Loan SLU, han debido ser informadas por la codemandada Comervi de las resoluciones del Juzgado que afectaban a dichas fincas, procede igualmente la inscripción solicitada para conocimiento de nuevos terceros que pudieran verse afectados por la modificación derivada de la ejecución de la sentencia.

Defecto 3. Como hemos indicado es un defecto subsanable y constatable en las inscripciones de las fincas obrante en el propio Registro, como consta en la Certificación Registral (...)

Defecto 4. Como se ha indicado no procederá georreferenciación alguna dado que las manzanas conservan su configuración y perímetro, al igual que las parcelas resultantes adjudicadas que resulten afectadas.

La sentencia, sólo afecta a la atribución de las edificabilidades correspondientes a esos 3.589,36 m² suelo bruto que se detraen de la original finca registral 307. Las fincas de resultado serán la consecuencia de incorporar las atribuciones que corresponden a

cada propietario, por lo que sólo se modificarán los aprovechamientos derivados del cambio de titularidad de esos 3.589,36 m²sb.

A los anteriores hechos les son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho

I. En cuanto al procedimiento serán de aplicación los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

II. La cuestión que se plantea en el presente recurso consiste en decidir si procede la Inscripción de la Sentencia firme del TSJCV, n.º 769, de fecha 29 de septiembre de 2017, que resuelve definitivamente el Procedimiento Ordinario n.º 382/2007, seguido en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º dos de Castellón, en los términos interesados en el Mandamiento expedido por dicho Juzgado en fecha 1 de diciembre de 2020.

La procedencia se dicha Inscripción se ampara en lo previsto en el artículo 103.1 de la LJCA, tal como refleja la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 3.ª Sección 5.ª, de fecha 16 de abril de 2013, pue en su fundamento jurídico sexto indica:

“...no se está, en el supuesto de autos, en presencia de una solicitud registral efectuada por un particular; ni tan siquiera en presencia de una solicitud formulada, desde su ámbito competencial, por una Administración local, cual era el Ayuntamiento de Alginet. Se trataba, por el contrario, de un mandato jurisdiccional, adoptado en el marco un procedimiento judicial –seguido con todas las garantías procesales– de ejecución de sentencia. Y, de un mandato, que derivaba de una sentencia firme que había procedido a la anulación del Acuerdo municipal que –por tanto, de forma indebida– había posibilitado la cancelación del embargo trabado con las importantes consecuencias económicas para los intereses públicos. Esto es, de un mandato que pretendía proyectar la legalidad sobre la institución administrativa registral.

Se olvida, por tanto, que, a diferencia del sistema tradicional, que se contenía en el artículo 103 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa de 27 de diciembre de 1956 (LRJCA 56), conforme al cual ‘la ejecución de las sentencias corresponderá al órgano que hubiere dictado el acto o la disposición objeto del recurso’, la vigente Ley 28/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa (LRJCA), dando un giro trascendental, proclama, en el artículo 103.1 que ‘la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales corresponde, exclusivamente a los Juzgados y Tribunales de éste orden jurisdiccional’.

La misma LRJCA aclara y determina, a continuación, en el inciso final del mismo artículo 103.1, cual es el órgano Jurisdiccional competente dentro del expresado orden jurisdiccional contencioso administrativo para llevar a cabo dicha ejecución jurisdiccional; y así, dispone que el ‘ejercicio’ concreto de la potestad de hacer ejecutar las sentencias y demás resoluciones judiciales ‘compete al –órgano judicial– que haya conocido del asunto en primera o única instancia’. En el supuesto de autos, la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

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

La Exposición de Motivos de la LRJCA señala que el nuevo texto legal ‘ha realizado un importante esfuerzo para incrementar las garantías de ejecución de las sentencias, desde siempre una de las zonas grises de nuestro sistema contencioso administrativo’. Y en tal sentido añade que ‘el punto de partida reside en la imperiosa obligación de cumplir las resoluciones judiciales y colaborar en la ejecución de lo resuelto, que la Constitución prescribe’, lo cual, a su vez, entronca ‘directamente con el derecho a la tutela judicial

efectiva, ya que, como viene señalando la jurisprudencia, ese derecho no se satisface mediante una justicia meramente teórica, sino que conlleva el derecho a la ejecución puntual de lo fallado en sus propios términos', por cuanto 'la negativa, expresa o implícita, a cumplir una resolución Judicial constituye un atentado a la Constitución frente al que no caben excusas...'

Concluyendo dicho fundamento sexto indicando:

Será, por tanto, el órgano jurisdiccional el que, atendiendo a la existencia de acreditados terceros registrales, decidirá lo procedente en cada caso concreto, pues, no resulta de recibo pretender aislar o blindar jurídicamente, en todo caso, la institución registral –con su obligada y necesaria protección de los terceros registrales de buena fe– frente a la potencialidad jurídica de una resolución judicial fruto de un procedimiento contradictorio que ha decidido sobre los derechos de los particulares y sobre la legalidad de la actuación administrativa. Será, pues, el órgano jurisdiccional el que valorará la concreta situación de terceros cuyos derechos garantiza el Registro, y decidirá, motivadamente, sobre los efectos que en el ámbito registral ha de producir la decisión jurisdiccional en trance de ejecución. Decisión de la que, por supuesto, será único responsable el órgano judicial.

Asimismo, en el fundamento de Derecho séptimo, incidiendo en lo anterior indica: "... tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictada la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción.

Será, pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero, lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se conviertan automáticamente en, una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional."

Doctrina esta que entendemos es perfectamente aplicable al supuesto que nos ocupa y muy especialmente al defecto 4, teniendo en cuenta que tal como hemos expuesto la solicitud de inscripción se instó por esta parte y se acordó por el juzgado en el decreto de 17 de febrero de 2020, con anterioridad a la existencia de las cargas indicadas, pero con pleno conocimiento de Comervi, titular de la finca objeto de la inscripción, que siempre ha sido parte del procedimiento (...).»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82, 96 y 257 de la Ley Hipotecaria; 100, 173, 427 y 428 del

Reglamento Hipotecario; 65.1.g) y 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 1, 2 y 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 21, 48, 49, 71 y 72, 103, 104, 105, 107 y 108 y la disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 26/1999, de 8 de marzo, 1/2000, de 17 de enero, 56/2001, de 26 de febrero, 29/2003, de 13 de febrero, 102/2003, de 2 de junio, 102/2004, de 2 de junio, 207/2005, de 18 de junio, 246/2005, de 10 de octubre, 124/2006, de 24 de abril, 241/2006, de 20 de julio, 166/2008, de 15 de diciembre, 79/2009, de 23 de marzo, y 43/2010, de 26 de julio; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero y 15 de junio de 2012, 1 y 6 de marzo, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril, 16 de junio, 8 de agosto, 1 de octubre y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero, 18 de marzo, 21 de abril y 26 de octubre de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una sentencia firme dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana que anula parcialmente unos acuerdos municipales relativos a un proyecto de reparcelación inscrito en el Registro de la Propiedad.

En concreto, en el fundamento jurídico quinto hace constar que «estimar las alegaciones de la parte apelante (...), y anular, por ser contraria a derecho, la modificación y reducción por el Ayuntamiento, en el proyecto de reparcelación definitivamente aprobado, de la superficie de las fincas aportadas por los recurrentes con el correlativo incremento de la superficie de la finca catastral municipal 8463218».

La demanda se ha dirigido contra el Ayuntamiento de Cabanes y «Comercializadora Mediterránea de viviendas, S.L.».

Por mandamiento del letrado de la Administración de Justicia se ordena inscribir el fallo de la citada sentencia afectando, según se expresa, a las fincas registrales 10.200, 10.201 y 11.068 que son fincas resultantes del proyecto de reparcelación afectado por la anulación parcial.

Es de interés destacar que la sentencia en cuestión invoca en su argumentación una sentencia firme previa de la misma Sala y Sección confirmada por Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de julio de 2012 por la que se anuló la modificación puntual del plan parcial del sector en lo atinente a la injustificada reducción de superficie de las fincas de los mismos recurrentes, señalando al respecto que, salvo acuerdo entre los afectados, las cuestiones de propiedad de las parcelas, incluidas las relativas a linderos no pueden resolverse en el expediente de reparcelación, ya sea entre particulares o entre éstos y el Ayuntamiento, careciendo éste de potestad para conocer de tales conflictos.

La registradora opone como defectos los siguientes:

«Defecto 1: de conformidad con el principio hipotecario de especialidad debe concretarse que es lo que debe reflejarse en los folios registrales relativos a las indicadas fincas. La inscripción del fallo de la sentencia implica una anulación de acuerdos de la reparcelación cuyo reflejo registral debe concretarse.

Del contenido del mandamiento resulta que se anulan algunas modificaciones del proyecto de reparcelación, pero a efectos registrales se desconoce si se está acordando cancelar la reparcelación, o que es lo que se está solicitando (...)

Siendo que además se desconoce el contenido de los acuerdos del Ayuntamiento de Gabanes de 1 de marzo, 14 de mayo y 4 de octubre de 2007. Ni las superficies exactas a que se refiere la modificación, ni en qué proporción pertenecen a los 3 demandantes ex 54 NC

Asimismo, de reconocerse mayor superficie en la finca de reemplazo esta ha sido objeto de una segregación posterior, ignorándose si quedaba afectada la superficie de la segregada.

Defecto 2. Se da la circunstancia que de la finca 10200 de Cabanes actualmente está gravada con hipoteca de máximo a favor de Inseyal SLU que no ha sido parte en el proceso. Y sobre la finca 11068 existe asimismo hipoteca a favor de Ar Real Estate & Loan SLU que tampoco ha tenido intervención (...)

Defecto 3. Asimismo La finca 10201 de Cabanes consta inscrita en un 47,71 % a nombre de Comercializadora Mediterránea de Viviendas SA, y el fallo se refiere a Comercializadora Mediterránea de Viviendas SL (...)

Defecto 4. De producirse un aumento de superficie sobre la finca de reemplazo de conformidad con la ley 13/2015 requeriría de la oportuna georreferenciación.

Defecto 5. Debe aclararse cuál es la finca catastral municipal: 8463218 ó 8463128. Principio de especialidad.»

2. En relación con el primero de los defectos objeto de recurso la registradora exige que el mandamiento judicial concrete los asientos a practicar para dar cumplimiento al fallo de la sentencia firme que anula parcialmente el proyecto de reparcelación inscrito, lo que es ciertamente una consecuencia derivada de las exigencias de concreción impuestas por el principio de especialidad.

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

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

Ahora bien, esta doctrina general cede en el caso concreto de las sentencias judiciales de anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención a que se refiere el artículo 65.1 de la Ley de Suelo, cuyo precepto debe ser interpretado conjuntamente con la norma contenida en el artículo 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que lo desarrolla, y del que resulta que en el caso de las sentencias firmes aludidas el contenido del fallo puede estar referido a dos cuestiones distintas: bien a la mutación de transcendencia jurídico-real que afecte a la titularidad de las fincas, al contenido de los derechos inscritos o a la modificación de la descripción de la finca; o bien, además de lo anterior, a la determinación de los asientos concretos que se hayan de practicar para reflejar el contenido material de la sentencia.

En tal sentido el citado precepto reglamentario señala en su apartado 1 que la correspondiente sentencia firme «será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella», añadiendo su apartado 2 que en cuanto a la cancelación de los asientos originados por los títulos inscritos y anulados se resolverá lo que proceda «en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares afectados por la posible cancelación».

Este marco normativo, en el ámbito citado, atribuye la determinación de los concretos asientos que han de ser practicados al órgano judicial llamado a resolver el correspondiente incidente de ejecución de la sentencia de anulación.

Por ello, en este ámbito cuando de la propia sentencia no resulta la precisión de los asientos que ha de extender el registrador, es necesario complementar la sentencia en trámite de ejecución.

Por otra parte, si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar o rectificar, de acuerdo con el ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario.

La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores).

En esta línea, los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (*cf.* artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que, aun cuando los repetidos asientos estén íntimamente relacionados entre sí al derivar de la misma ejecución, no puede el registrador por sí solo cancelarlos o rectificarlos sin la correspondiente resolución judicial, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente.

Este es un obstáculo que surge del registro que debe ser debidamente aclarado por el juzgado.

Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta dirección general no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución española.

Ahora bien, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012 no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad, así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance.

Para que tal cosa sea posible en relación con el Registro de la Propiedad es preciso que el propio documento judicial contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a rectificar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

En el presente expediente, sin embargo, debe mantenerse el defecto apreciado por la registradora, en cuanto a la necesidad de expresar la situación registral resultante del contenido del fallo judicial dado a que este se limita a declarar la nulidad de los acuerdos que motivaron cambios en las superficies de determinadas fincas aportadas a la reparcelación aprobada e inscrita pero no dice cómo afecta dicha nulidad a la situación registral vigente respecto a las fincas de resultado, a tu titularidad, su descripción y a los derechos inscritos que es el pronunciamiento que podrá ser objeto de reflejo registral en este caso.

Es decir, a efectos registrales no es suficiente indicar las fincas registrales afectadas por la nulidad y la causa de ésta pues se trata en este caso de un pronunciamiento abstracto que debe ser concretado en cuanto a la titularidad de los derechos y descripción de las fincas registrales por exigencia del principio de especialidad basado en el de seguridad jurídica.

3. En relación con el segundo defecto, la falta de intervención en el proceso de los titulares de dos hipotecas, también debe ser confirmado.

Como ha afirmado de forma reiterada esta Dirección General (*cf.* «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.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo, apoyada en la de nuestro Tribunal Supremo en la Sentencias relacionadas en «Vistos», que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aun cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

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 (*cf.* artículo 24 de la Constitución española) impide extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él, ni han intervenido de manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, y dada la salvaguardia judicial de los asientos registrales, determina la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometen una titularidad, si no consta que ese titular haya sido parte en el procedimiento del que emana aquella resolución.

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

De conformidad con el artículo 38 de la Ley Hipotecaria a todos los efectos legales se presume que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, asiento y presunción que está bajo la salvaguardia de los tribunales (*cf.* artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria), por lo que el titular registral debe ser demandado en el mismo procedimiento, al objeto de evitar que sea condenado sin haber sido demandado, generando una situación de indefensión proscrita por nuestra Constitución (*cf.* artículo 24 de la Constitución española).

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

En estos casos, como bien recuerda la Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, el registrador «(...) debía tener en cuenta lo que dispone el art. 522.1 LEC, a saber, todas las personas y autoridades, especialmente las encargadas de los Registros públicos, deben acatar y cumplir lo que se disponga en las sentencias constitutivas y atenerse al estado o situación jurídicos que surja de ellas, salvo que existan obstáculos derivados del propio Registro conforme a su legislación específica. Y como tiene proclamado esta Sala, por todas, la STS núm. 295/2006, de 21 de marzo, “no puede practicarse ningún asiento que menoscabe o ponga en entredicho la eficacia de los vigentes sin el consentimiento del titular o a través de procedimiento judicial en que haya sido parte”».

En el ámbito del orden jurisdiccional contencioso-administrativo el artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante».

Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él.

El artículo 49.3 establece la necesidad de que «el Secretario judicial, a la vista del resultado de las actuaciones administrativas y del contenido del escrito de interposición y documentos anejos, comprobará que se han efectuado las debidas notificaciones para emplazamiento y, si advirtiere que son incompletas, ordenará a la Administración que se practiquen las necesarias para asegurar la defensa de los interesados que sean identificables».

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, a pesar de que, como establece el artículo 72.2 de la Ley 29/1998 la anulación de una disposición o acto producirá efectos para todas las personas afectadas y recordemos que en el presente caso el conflicto deriva de la anulación previa de una disposición general como era el instrumento de planeamiento.

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 estas, no existe ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada.

Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase diligentemente 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 número 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.

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, esta, 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 (*cf.* 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.

Por lo que el defecto debe ser confirmado en estos términos, siendo necesario obtener un pronunciamiento judicial complementario relativo a si dichos terceros han tenido ocasión de intervenir en el proceso y si la sentencia les vincula.

4. Respecto a los defectos tercero, cuarto y quinto deben ser revocados.

El defecto tercero que expresa que el fallo se refiere a «Comercializadora Mediterránea de Viviendas, S.L.» cuando el titular registral es «Comercializadora Mediterránea de Viviendas, S.A.», al ser un obstáculo fácilmente superable por parte de la registradora mediante la consulta al Registro Mercantil de la operación societaria de transformación en la que se conserva la personalidad jurídica –artículo 3 de la Ley 3/2009, de 3 de abril, y Resolución de 27 febrero 2012–, y en cumplimiento de su deber de colaboración con la autoridad judicial, por lo que no se plantea problema alguno desde el punto de vista de la intervención de este titular registral en el proceso judicial.

Respecto del defecto cuarto que plantea que de producirse un aumento de superficie sobre la finca de reemplazo requeriría de la oportuna georreferenciación se revoca porque en el presente caso ni el fallo judicial ni el mandamiento modifican la descripción de las fincas resultantes, aunque está relacionado con el primer defecto en cuanto a la necesidad de concretar los asientos a practicar.

En cuanto al defecto quinto que expresa debe aclararse cuál es la finca catastral municipal: 8463218 o 8463128, se revoca pues en la sentencia se concreta la finca registral afectada, la número 307, por lo que no se plantea defecto desde el punto de vista del principio registral de especialidad.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación impugnada respecto a los defectos tercero, cuarto y quinto y desestimar el recurso y confirmar la calificación respecto a los defectos primero y segundo en los términos expuestos.

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, 20 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.