

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10712 *Resolución de 5 de febrero de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por Excavaciones Saiz, SA y Copsa Empresa Constructora, SA, unión temporal de empresas, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Burgos n.º 2, por la que se deniega una anotación preventiva de embargo.*

En el recurso interpuesto por don J. C. M., Procurador de los Tribunales, en nombre y representación de «Excavaciones Saiz, S.A., y Copsa Empresa Constructora, S.A., Unión Temporal de Empresas», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Burgos número 2, don Eduardo Bravo Romero, por la que se deniega una anotación preventiva de embargo.

Hechos

I

Mediante Mandamiento dictado por la Secretario judicial del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Burgos, de 15 de junio de 2010, se ordena la anotación preventiva de embargo sobre las fincas registrales 1.896, 2.143, 2.138, 2.139 y 2.142 de Saldaña de Burgos.

II

Presentado el Mandamiento en el Registro de la Propiedad de Burgos número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por don J. C. M., J., el día 17-09-2010, con los datos anteriormente indicados, ha resuelto practicar las anotaciones preventivas de embargo, a excepción de la finca 1.896 de Saldaña de Burgos, asientos solicitados en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho. A) Sobre las fincas registrales números 2.138, 2.139, 2.142 y 2.143. Anotación preventiva de embargo sobre la siguiente finca: Anotación Letra A, de la finca n.º 2.138, del municipio de Saldaña de Burgos Idufir: (...), Folio 200, del libro 18 del citado término municipal, Tomo 4.031; Anotación letra A, de la finca n.º 2139, del municipio de Saldaña de Burgos Idufir (...), Folio 201, del libro 18 del citado término municipal, Tomo 4.031; Anotación letra A, de la finca n.º 2142, del municipio de Saldaña de Burgos Idufir (...), Folio 204, del libro 18 del citado término municipal, Tomo 4.031; Anotación letra A, de la finca n.º 2143, del municipio de Saldaña de Burgos Idufir (...), Folio 205, del libro 18 del citado término municipal, Tomo 4.031; en la forma y a favor de las sociedades indicadas en el precedente documento. B) Suspensión de la anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 1.896 de Saldaña de Burgos: Hechos: En cuanto a la finca registral 1896 se deniega la anotación del mismo en base a los siguientes defectos y fundamentos de derecho: 1.º La finca no está vigente, pues su inscripción es de naturaleza instrumental, transitoria y provisional, sirviendo de puente para practicar, a partir de ella la ulterior división de las fincas de resultado, que en conjunto forman la finca transitoria. Fundamentos de derecho: El artículo 18 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, que señala que: «La inscripción del proyecto de equidistribución se practicará conforme a las siguientes reglas... Si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental...». En consecuencia, el embargo

debe de recaer sobre las fincas no instrumentales a que ha dado lugar el proyecto, o en aquellas que por división horizontal, segregación, etc de las mismas fueran resultantes entre las cuales están las otras cuatro fincas embargadas. Contra la presente calificación (...) Burgos, a veintiocho de octubre del año dos mil diez.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible). Fdo.: Eduardo Bravo Romero».

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. C. M., en nombre y representación de «Excavaciones Saiz, S.A., y Copsa Empresa Constructora, S.A., Unión Temporal de Empresas», interpuso recurso mediante escrito de fecha 26 de noviembre de 2010, exponiendo resumidamente: 1. Carácter de la finca registral número 1.896. De la calificación desfavorable emitida por el Registrador se desprende que la finca registral número 1.896 tiene el carácter de instrumental, por lo que dicho carácter viene a imposibilitar la inscripción del embargo solicitado por su representada y ordenado por el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Burgos. El carácter instrumental de la finca en cuestión y en aplicación de los mismos fundamentos que aplica el Registrador debe establecerse y constar en nota de referencia de dicha finca, lo cual en el presente caso no es así. En concreto el artículo 18 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, establece las reglas para la inscripción del proyecto de equidistribución. Resulta que de la nota simple emitida por el Registro de la Propiedad de Burgos número 2, en relación a dicha finca, no consta inscrito dicho carácter instrumental ni se hace referencia al mencionado carácter de la finca en cuestión, por lo que alegar como fundamento de la calificación negativa tal cuestión está fuera de todo lugar, ya que precisamente, en caso contrario se estaría vulnerando varios de los principios hipotecarios básicos, entre ellos el principio de la fe pública registral. No consta a la representación que se haya cerrado el folio registral de la mencionada finca. A continuación transcribe los artículos 41, 9 y 51 del Reglamento Hipotecario. Por lo tanto, y tal y como se ha puesto de manifiesto anteriormente, en el presente caso no existe anotación o referencia del carácter instrumental de la finca registral número 1.896 ni consta cierre de folio, por lo que la finca existe jurídicamente. A efectos dialécticos, si se mantiene la postura de la existencia del cierre del folio registral, lo cual no se ha puesto de manifiesto en la calificación del Registrador, en cumplimiento del principio de subrogación real de las nuevas parcelas sobre las originarias, de existir, puede inscribirse el Mandamiento de anotación de embargo o demanda sobre las fincas de reemplazo, como, por ejemplo así se señala en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de abril de 1997. Por lo tanto, si la finca registral cuya anotación de embargo se ha denegado es una finca instrumental y transitoria que sirve de puente para practicar las ulteriores fincas de resultado, en base al principio de subrogación real, dicha anotación de embargo se debía de trasladar a las fincas de resultado o reemplazo, ya que de lo contrario es muy fácil vulnerar cualquier tipo de anotación que se solicite al Registro de la Propiedad. 2. Protección registral. Vulneración de principios hipotecarios. En líneas generales, tal y como se ha puesto de manifiesto en la alegación anterior, la protección que brinda el Registro de la Propiedad tiene dos destinatarios perfectamente definidos: a) el titular registral, esto es, aquel que tiene un derecho inscrito a su favor en el Registro; y b) los terceros, es decir, aquéllos que adquieren un derecho amparados en la publicidad que brinda el Registro. En el presente caso, ocupa la protección de los terceros. El principio de oponibilidad de lo inscrito, emana del principio de fe pública registral, el cual, establece que aquéllos no podrán ser perjudicados en sus derechos si las eventuales causas de invalidez o ineficacia que puedan afectarlos, no constaban en el Registro al tiempo de su adquisición. Entiende la representación que se están vulnerando una serie de principios hipotecarios, entre los que se pueden enumerar: a) el principio de la fe pública registral, que proporciona a los terceros que adquieren de buena fe, a título oneroso, toda la protección del sistema registral inmobiliario; b) el principio de exactitud registral, principio del derecho inmobiliario registral que establece la presunción de

exactitud en cuanto al contenido publicado por el Registro de la Propiedad, y para que sean efectivas todas las consecuencias jurídicas de las normas registrales. Este principio está amparado en el contenido del artículo 38 Ley Hipotecaria, entre otros preceptos, regulando la presunción de existencia y exactitud de los derechos reales y titularidad inscritos. Se trata de presunciones *inris tantum*, que pueden llegar a ser impugnadas por aquel que mantenga la inexactitud registral; y c) el principio de rogación registral. Se habla de principio de rogación para indicar que el Registrador actúa efectuando los correspondientes asientos, sólo cuando hay una previa petición para que se practique un determinado asiento (artículo 6 de la Ley Hipotecaria). No se exige ningún requisito especial de forma en la solicitud, pero es indispensable presentar con ella el título que se quiere registrar. En el presente caso, ha sido el Juzgado de Primera Instancia número 5 de Burgos quien ha expedido el correspondiente Mandamiento de embargo sobre las fincas en él expresadas, y entre ellas, la finca registral 1.896. Se indica que se está pasando totalmente por alto la publicidad registral que ofrece el Registro de la Propiedad, ya que con ella se trata de ofrecer una seguridad jurídica preventiva, dependiendo siempre de los términos en que es concebida por la Ley y de los funcionarios responsables, como en los casos de los Registradores, y no responsables para el resto de funcionarios, en cuanto a los errores en que se pudieran incurrir. El principio de seguridad jurídica es uno de los principios que la Constitución Española proclama (artículo 9.3) quedando garantizado por ella. El Tribunal Constitucional ha pronunciado en varias ocasiones en el sentido de que la seguridad jurídica es suma de certeza y legalidad, jerarquía y publicidad de la norma, irretroactividad de lo no favorable e interdicción de la arbitrariedad. La Sentencia del Tribunal Constitucional de fecha 7 de abril de 2005 que sintetiza la doctrina sobre este principio, expresa de manera muy elocuente que, la seguridad jurídica ha de entenderse: a) como la certeza sobre el ordenamiento jurídico aplicable y los intereses jurídicamente tutelados procurando la claridad y no la confusión normativa; y b) como la expectativa razonablemente fundada del ciudadano en cuál ha de ser la actuación del poder en la aplicación del Derecho. En sentido similar, las Sentencias del Tribunal Constitucional (Pleno) de 20 julio de 1981, 11 junio de 1987, 29 noviembre de 1988 y 7 abril de 2005. En el presente caso, y a pesar de no constar anotación o referencia alguna al carácter instrumental de la finca registral número 1.896, el Registrador emite un juicio sobre el carácter de dicha finca, manifestando el carácter instrumental, transitorio y provisional de la misma. Además, el Registrador para calificar, debe: a) atenerse al título y al contenido del asiento solicitado, si bien puede solicitar otros documentos además del título; y, b) debe tener en cuenta el contenido de otras hojas registrales distintas a la de la finca en relación con la que se le solicita el asiento. La finca en cuestión (la registral número 1.896) aparece inscrita a favor de la Junta de Compensación, teniendo ésta personalidad jurídica propia, figurando como titular dominical de la misma, no resultando ninguna otra información de la nota simple, ni figurando su carácter instrumental o cualquier otra limitación, tal y como exige el precepto legal anteriormente explicitado (artículo 18 del Real Decreto 1093/1997), por lo que se debería poder anotar el embargo que se solicita. 3. Antecedentes de las resoluciones judiciales emitidas en relación al sector donde se ubica la «Urbanización Golf Saldaña». Causa extrañeza a la representada que a día de hoy consten y se mantengan inscritas las fincas de resultado derivadas del proceso reparcelatorio de la finca registral número 1.896, ya que se han dictado una serie de sentencias judiciales que afectan directamente a dichas fincas, sin que, y según se deduce de la calificación, tales circunstancias consten inscritas a en el Registro de la Propiedad. En relación a ello, se ha publicado en el «Boletín Oficial de Castilla y León» (número 171), de fecha 3 de septiembre de 2010 (páginas 68356 y 68357), la Orden 1215/2010 de la Consejería de Fomento de la Junta de Castilla y León, de 19 de agosto, por la que se dispone la publicación, para general conocimiento y cumplimiento en sus propios términos, del fallo de la Sentencia dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección P, del Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León, con sede en Burgos, en el recurso número 531/2003, por la cual se declara la nulidad de pleno derecho del citado acuerdo de la Comisión Territorial de Urbanismo de Castilla y León. Igualmente, con fecha 27 de febrero de 2009, se ha

dictado Sentencia por el Tribunal Superior de Justicia de Castilla y León (recurso número 5/2009, Procedimiento Ordinario 202/2005) en el virtud de la cual se confirma la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Burgos, de fecha 24 de septiembre de 2008, en virtud de la cual se anula el Acuerdo Municipal de fecha 24 de mayo de 2005, por el que se aprobaba los Proyectos de Actuación y Urbanización del Sector de Suelo Urbanizable Golf Saldaña. Consecuentemente, y de la lectura de las mismas se desprende que en el Registro de la Propiedad, debería constar la anotación de dichas Sentencias, en virtud de las cuales se debe retrotraer todo el proceso urbanístico, y ello de conformidad con el artículo 107 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. 4. Finca registral a nombre de la Junta de Compensación Golf Saldaña Burgos. Extensión del embargo a las fincas resultantes del proceso reparcelación por devenir todas ellas de la finca registral número 1.896. A meros efectos dialécticos, si se mantiene la postura de la existencia del cierre del folio registral, lo cual no se ha puesto de manifiesto en la calificación del Registrador, en cumplimiento del principio de subrogación real de las nuevas parcelas sobre las originarias, de existir, puede inscribirse el Mandamiento de anotación de embargo o demanda sobre las fincas de reemplazo, verbigracia, en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 24 de abril de 1997. Por lo tanto, si la finca registral cuya anotación de embargo se ha denegado es una finca instrumental y transitoria que sirve de puente para practicar las ulteriores fincas de resultado, en base al principio de subrogación real, dicha anotación de embargo se debía de trasladar a las fincas de resultado o reemplazo, ya que de lo contrario es muy fácil vulnerar cualquier tipo de anotación que se solicite al Registro de la Propiedad proveniente de la situación de que una Junta de Compensación deje impagadas las obras de urbanización de un sector. 5. Afección de las fincas de resultado al pago de las cuotas de urbanización. Tal y como consta en Autos del Juicio Cambiado 1654/2009, la representada es una unión temporal de empresas que suscribió el correspondiente contrato para la ejecución de las obras de urbanización del mencionado Sector de Saldaña de Burgos. Dicho Sector se ha venido desarrollando por el sistema de compensación, siendo las características de este sistema las establecidas en la Ley del Suelo de Castilla y León (artículos 80 y siguientes), y Reglamento de Urbanismo de Castilla y León (artículos 260 y siguientes), señalándose, en concreto, en el artículo 261 de este último cuerpo legal la participación de los propietarios: «1. En el sistema de compensación los propietarios participan en la actuación integrándose en la Junta de Compensación, entidad urbanística colaboradora regulada por lo dispuesto en los artículos 192 a 197 y por las siguientes reglas complementarias: a) Publicado el acuerdo de aprobación de los estatutos de la Junta, todos los terrenos de la unidad quedan vinculados a la actuación, y los propietarios, tanto públicos como privados, que sean titulares de bienes incluidos en la unidad o de derechos de aprovechamiento que deban hacerse efectivos en la misma, quedan obligados a constituir la Junta de Compensación dentro del mes siguiente a dicha publicación, b) Una vez constituida la Junta, pueden incorporarse a la misma otros titulares de bienes o derechos sobre la unidad así como empresas urbanizadoras, en las condiciones establecidas al respecto en los estatutos, c) El Ayuntamiento debe estar representado en el órgano de gobierno de la Junta. 2. Los propietarios que no deseen integrarse en la Junta pueden, a partir de la publicación del acuerdo de aprobación de sus estatutos, solicitar del Ayuntamiento la expropiación de sus bienes y derechos afectados en beneficio de la Junta, quedando inmediatamente excluidos de la obligación de integrarse en la misma. Asimismo el Ayuntamiento, a instancia de la Junta, debe expropiar los bienes y derechos de los propietarios que incumplan su obligación de integrarse en la misma. En ambos casos, el Ayuntamiento debe iniciar el expediente de expropiación antes de seis meses desde la solicitud, pudiendo tramitarse mientras tanto el Proyecto de Actuación. Aprobado definitivamente el instrumento que contenga las determinaciones completas sobre reparcelación, las parcelas resultantes que correspondan por subrogación real a las fincas expropiadas deben inscribirse a favor de la Junta de Compensación, en concepto de beneficiaria de la expropiación.» Además, una de las características principales de este sistema de gestión es que la constitución de la Junta

supone la vinculación de los terrenos de sus miembros al pago de los gastos de urbanización que les correspondan, máxime cuando los proyectos consten aprobados, como sucede en el presente caso. La incorporación de los propietarios a la Junta de Compensación comporta asumir como una de las obligaciones impuestas por la legislación urbanística la obligación de urbanizador el sector. Para asegurar el cumplimiento de dicha obligación, la ley establece que la aprobación del Proyecto de Reparcelación o Compensación lleva aparejado el cumplimiento de los compromisos inherentes al sistema, y, en concreto, el cumplimiento de la obligación de urbanizar el sector y el abono de los costes derivados del mismo. El artículo 19 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, determina la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar. Si bien es cierto que existen numerosas Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (véase, por ejemplo, la de 23 de septiembre de 1998) señalando la doctrina de que no se pueden realizar anotaciones preventivas de demanda frente a fincas cuya titularidad sea distinta a la demandada, (principios registrales de legitimación y tracto sucesivo), ya que suponen que en el procedimiento correspondiente los titulares de las fincas cuya ejecución se trata hayan sido parte con carácter personal y directo, pues es insuficiente la mera existencia del juicio ejecutivo entablado, al no ser titulares pasivos de la deuda reclamada no podrían invocar legitimación ni trámite adecuado para hacer valer sus derechos, no hay que olvidar la aplicación del principio de subrogación real y de la afección de los terrenos al pago de las obras de urbanización, en sentido contrario y aplicando dichos principios de legitimación y tracto sucesivo. En el presente caso, la finca registral número 1.896 está inscrita a nombre de la ejecutada (Junta de Compensación Golf Saldaña de Burgos) y, además, no consta ni referencia ni anotación del carácter instrumental de la misma, por lo que, efectivamente, sí cabe realizar la anotación preventiva del embargo solicitado. En las otras fincas en las que sí se ha procedido a realizar la anotación de embargo, consta en las mismas notas de afección, pudiéndose predicar lo mismo del resto de fincas resultantes del sector.

IV

El Registrador emitió informe el día 21 de diciembre de 2010 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 17 y 20 de la Ley Hipotecaria; 310.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 54.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; 18 y 19 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; y las Resoluciones de esta Dirección General de 8 de junio de 1999, 24 de marzo de 2007, 5 y 17 de octubre de 2009, y 16 de agosto de 2010.

1. Una finca registral –la número 1.896– se formó por agrupación instrumental en expediente reparcelatorio de varias fincas de origen y simultáneamente fue objeto de división en cincuenta y cinco fincas de reemplazo, una de las cuales a su vez se dividió en propiedad horizontal dando lugar a varias fincas registrales. Solicitada anotación preventiva de embargo sobre la finca 1.896 el Registrador la deniega por su carácter instrumental, si bien practica anotación sobre las fincas de reemplazo aún a nombre del deudor.

Se debate, por tanto, en el presente recurso la posibilidad de tomar anotación preventiva de embargo sobre una finca que había sido dividida con anterioridad, como consecuencia de un procedimiento de equidistribución, finca que se había formado por agrupación de las fincas de origen del proyecto, con carácter instrumental, de conformidad con el artículo 18.2

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.

2. El artículo 310.3 del Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana (hoy artículo 54.3 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio), determina que la inscripción de los títulos de reparcelación o compensación, puede llevarse a efecto de dos maneras: bien mediante la cancelación directa de las inscripciones y demás asientos vigentes de las fincas originarias, con referencia al folio registral de las fincas resultantes del proyecto; bien mediante agrupación previa de la totalidad de la superficie comprendida en la unidad de ejecución y su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación.

En el supuesto de que se hubiera optado por la agrupación, el artículo 18.2 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, dispone que si se hubieran agrupado en el proyecto las fincas de origen, la inscripción de la agrupación se practicará a favor de la comunidad de los interesados en el procedimiento y en la nota de referencia se hará constar su carácter instrumental.

El artículo 18.2 expresamente determina el carácter instrumental de la finca agrupada, dado su carácter transitorio, que sirve de puente o nexo entre las fincas de origen y las fincas de resultado, ordenando el artículo 310.3 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana su división en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación. Además, de acuerdo con el propio artículo 18.2 la inscripción debe practicarse a favor de la comunidad de interesados.

Consecuentemente, el procedimiento registral para la inscripción del proyecto de equidistribución previsto en el artículo 18.2, supone la agrupación registral, no necesariamente física, de todas las fincas registrales de origen, formando una finca registral especial o «instrumental», y su inmediata división, en todas y cada una de las fincas resultantes de las operaciones de reparcelación o compensación, de modo que no quede ningún resto en la finca «instrumental», siendo esencial en este supuesto que la agrupación y la división sean simultáneas o inmediatas. La desagrupación –se haga o no cancelación formal del asiento de agrupación– se produce con carácter inmediata la inscripción de las fincas en que se divide, lo que constará mediante la oportuna nota marginal.

3. En el presente expediente, el recurrente pretende que se tome anotación preventiva de embargo sobre una finca registral que como tal ya no existe en el Registro, por cuanto, como se ha afirmado, dicha finca «instrumental» ha sido inmediatamente dividida. Así se deduce de la inscripción primera de la finca registral 1.896 y de su nota al margen.

En aplicación del principio de subrogación real, no existe inconveniente en tomar anotación preventiva del embargo sobre las fincas de reemplazo adjudicadas al deudor, pero no sobre las que hubieran sido transmitidas a un tercero protegido por la fe pública registral. Precisamente esto es lo que ha sucedido en este caso, en el que el Registrador ha practicado la anotación sobre las fincas de reemplazo inscritas a nombre del deudor y ha denegado la anotación del embargo respecto de las fincas en las que se ha dividido la «instrumental agrupada» que están inscritas a favor de terceras personas. Tomar anotación preventiva sobre estas fincas infringiría tanto el principio registral de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria), como el de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria), así como el principio constitucional de tutela judicial efectiva e interdicción de la indefensión, que proclama el artículo 24 de la Constitución, por cuanto en dichos procedimientos no han sido demandados los titulares registrales.

Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (véase Resolución de 16 de agosto de 2010) que el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos y el principio del tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria)

no permiten extender las consecuencias de un proceso a quienes no han sido parte en él. De modo que, no habiendo sido dirigido el procedimiento, en el presente caso, contra los titulares registrales de las fincas a que se refiere el recurso, y sin mediar su consentimiento, no puede practicarse un asiento que pueda perjudicar sus derechos. Frente a ello no puede alegarse la limitación del ámbito calificador respecto de los documentos judiciales, pues, 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 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 parte en él ni han intervenido en manera alguna, exigencia ésta que, en el ámbito registral, determina la imposibilidad de practicar asientos que comprometan una titularidad inscrita (que está bajo la salvaguardia de los Tribunales, conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria), si no consta que el respectivo titular haya otorgado el título en cuya virtud se solicita tal asiento, o haya sido parte en el procedimiento del que dimana (*vid.*, entre otras muchas, la Resolución de 12 de febrero de 1998).

En efecto, según doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr. Resoluciones de 25 de junio de 2005, 24 de febrero, 5 de julio y 18 de noviembre de 2006, 21 de febrero, 28 de mayo y 15 y 19 de octubre de 2007, y 17 de marzo de 2009), 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 tanto, también los Registradores de la Propiedad, el deber de cumplir las resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes, sin que competa, por consiguiente, al Registrador de la Propiedad calificar los fundamentos ni siquiera los trámites del procedimiento que las motivan.

No obstante, como también ha sostenido este Centro Directivo en reiteradas ocasiones, el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal, que limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, impediría dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañara una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 del Reglamento Hipotecario (en consonancia con el artículo 18 de la propia Ley) extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción.

Ese principio de interdicción de la indefensión procesal exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte o, si no, haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento. Así se explica que, aunque no sea incumbencia del Registrador calificar la personalidad de la parte actora ni la legitimación pasiva procesal apreciadas por el juzgador ni tampoco la cumplimentación de los trámites seguidos en el procedimiento judicial, su calificación de actuaciones judiciales sí debe alcanzar, en todo caso, al hecho de que quien aparece protegido por el Registro haya tenido la intervención legalmente prevista en el procedimiento; de ahí que en el ámbito de la calificación de los documentos judiciales el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, en coherencia plena con los preceptos constitucionales y legales, incluya los obstáculos que surjan del Registro.

4. El hecho de que pudiera existir una afección de las parcelas de resultado al pago de los gastos de urbanización, sin entrar a prejuzgar si en este caso le fuera aplicable, toda vez que en el Mandamiento de embargo nada se dice al respecto, no exime de la necesidad de llamar al procedimiento al titular registral en el momento de la anotación, como consecuencia del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es una manifestación en sede registral del principio constitucional de tutela

judicial efectiva, y como así se deduce del propio artículo 19.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, cuando determina que el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del Registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

Madrid, 5 de febrero de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.