

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13373 *Resolución de 25 de noviembre de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la propiedad de Benidorm n.º 2, por las que se suspende parcialmente la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento contencioso-administrativo.*

En los recursos interpuestos por don Carlos Javier Eleno Carretero, Director General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, contra las notas de calificación extendidas por la registradora de la Propiedad de Benidorm número 2, doña Consuelo García Pedro, por las que se suspende parcialmente la inscripción de una sentencia recaída en procedimiento contencioso-administrativo.

Hechos

I

Por el Director General de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, don Carlos Javier Eleno Carretero, se expide, en fecha 1 de julio de 2013, mandamiento de anotación de sentencia del que resulta que se adjunta mandamiento de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el procedimiento de ejecución definitiva número 1417/05 a fin de que se proceda por el Registro a la anotación del fallo de la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 23 de julio de 2012 por la que se anula la autorización sectorial en materia de costas otorgada con fecha 29 de abril de 2005 para la construcción del complejo residencial «Gemelos 28».

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad n.º 2 Benidorm Notificación de calificación desfavorable Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001, de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario: La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por correo el día 12 de julio de dos mil trece, bajo el Asiento número 1372 del Diario número 42, y con el número de entrada 2418, que corresponde al mandamiento de anotación de sentencia expedido por doña M.ª A. S. R., secretaria de la Sección 2.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el día 12 de junio de 2013, en el procedimiento de Ejecución Definitiva número 1417/2005, a instancia del Abogado del Estado contra Resolución de 29/04/05, de la Generalidad Valenciana, que autoriza la construcción de un Complejo Residencial en zona de Servidumbre de Benidorm, ha resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.–Se presenta en el Registro escrito firmado el día uno de julio de dos mil trece por don Carlos Eleno Carretero, Director General de Transportes y Logística de la Conselleria D'Infraestructures, Territori i Medi Ambient de la Generalitat Valenciana, al que se adjunta mandamiento de anotación de sentencia expedido por la Sección 2.ª de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el procedimiento de ejecución definitiva número 1417/2005, a fin de que se proceda por este Registro a la anotación del fallo de la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 23 de julio

de 2012 (y aclaración de 23 de enero de 2013), anulatoria de la autorización sectorial en materia de costas otorgada con fecha 29 de abril de 2005 para la construcción del complejo residencial «Gemelos 28». En dicho mandamiento se inserta únicamente el fallo recaído en el Recurso de Casación 440/08, no así el auto de aclaración, tal y como ordena la resolución. II.—Las fincas en relación con las cuales se solicita se anote la referida sentencia son las registrales números 29.095 a la 29.265, inscritas al tomo 930, libro 444, folios 89 al 225. Todas ellas son los departamentos privativos integrantes de un edificio dividido horizontalmente («Gemelos 28»), para cuya construcción fue concedida la autorización cuya nulidad ha sido judicialmente declarada. En el recurso contencioso-administrativo 1417/2005 ha sido parte demandada la Generalidad Valenciana, y codemandada la entidad mercantil «Edificaciones Calpe, S.A.». Consultados los Libros del Registro, dichas fincas no constan inscritas a favor de «Edificaciones Calpe, S.A.», sino que constan inscritas todas ellas a favor de terceras personas, que no han tenido intervención en el procedimiento judicial en que se declaró la nulidad de la autorización. Fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los datos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—No se presenta el título público inscribible, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 75 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Debe aportarse testimonio de la sentencia recaída, puesto que al basarse el asiento cuya práctica se solicita en el contenido de una resolución judicial, dicha resolución es el título inscribible. Además la práctica de asientos registrales definitivos en virtud de resolución judicial requiere que dicha resolución sea firme. III.—En relación con todas las fincas sobre las que se solicita la práctica de la anotación, no resulta de la documentación presentada que todos los titulares registrales de derechos sobre las fincas en relación con las cuales se ha dictado la sentencia cuya constatación registral se pretende hayan sido citados en el procedimiento judicial. La no intervención de dichos titulares registrales impide por el principio de tracto sucesivo la anotación del fallo judicial. Para practicar cualquier asiento en el Registro de la Propiedad se requiere, como norma general, el consentimiento del titular registral afectado o, en su defecto, resolución judicial firme, dictada en un procedimiento en el que dicho titular haya sido parte. Tampoco se solicitó, al inicio del procedimiento, la práctica de anotación preventiva de la demanda, lo que habría asegurado la eficacia de la sentencia frente a los terceros que con posterioridad hubieran adquirido derechos sobre las fincas y habría hecho innecesario dirigir la demanda contra ellos, dado que la anotación registral da publicidad de la pendencia del procedimiento. La necesidad de intervención en el procedimiento de los titulares registrales de las fincas se dirige a evitar la indefensión de los mismos, asegurando la posibilidad de hacer valer sus derechos en cualquier procedimiento judicial que les afecte, de acuerdo con el artículo 24 de la Constitución, que proclama de forma general el principio 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, cuyo corolario registral es la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometan la titularidad inscrita, si no consta que dicho titular ha sido parte en el procedimiento del que aquella resolución emana. En otro caso, quedarían vulnerados el citado principio constitucional de tutela judicial, así como los principios registrales de legitimación (art. 38 Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (art. 20 Ley Hipotecaria) y tutela judicial de los asientos registrales (art. 1 Ley Hipotecaria). Esta exigencia de intervención en el procedimiento de los titulares registrales se aplica tanto respecto de los titulares dominicales de las fincas afectadas, como respecto de los titulares de otros derechos reales o cargas recayentes sobre ellas, ya que la sentencia declarando la nulidad de la autorización también les afecta, pues en caso de ejecución de dicha sentencia mediante

el derribo de las edificaciones, se vería afectado el objeto de la garantía hipotecaria establecida a su favor. Por otra parte hay que tener en cuenta que si bien es cierto que la Ley del Suelo establece la subrogación del adquirente de una finca en los deberes que para el propietario derivan de la misma, así como en los establecidos por la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma (en este sentido, art. 19 del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), ello no puede suponer la privación de sus derechos sin la correspondiente audiencia. También hay que apuntar que dentro del ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales se encuentran «los obstáculos que surjan del Registro» (art. 100 RH), entre los que se encuentra la exigencia de tracto, que impide practicar un asiento si el titular registral no ha sido parte o no ha sido citado en el correspondiente procedimiento judicial. En conclusión, no puede accederse a la práctica del asiento solicitado en relación con las fincas respecto de las cuales no se acredita que los titulares de derechos reales sobre las mismas hayan sido demandados o citados en el procedimiento en que se dictó la sentencia cuya constancia registral se pretende. Lo procedente para poder obtener la práctica de dicho asiento habría sido demandar a quienes tenían la condición de titulares registrales al tiempo de iniciarse el procedimiento y, como medida cautelar, solicitar la anotación preventiva de la demanda, a fin de evitar la aparición de terceros adquirentes desconocedores de la pendencia del proceso, de acuerdo con el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 3 de marzo de 2011 y 3 de febrero de 2012: «No quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que la Administración debe iniciar una actuación contra los titulares registrales sobre la ilegalidad de la licencia, con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su derecho convenga». Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; artículos 18, 20, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; artículos 19, 51.1.g) y 53 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; la Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010, 3 de marzo de 2011, 3 de febrero de 2012, 1 de marzo de 2013, 27 de mayo de 2013 y 29 de junio de 2013. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la vigencia del Asiento de Presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días, a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Se advierte (...) Benidorm, a veintinueve de julio de dos mil trece. La registradora (firma ilegible). Fdo. Consuelo García Pedro».

III

Resulta del expediente que dicha resolución fue notificada por correo certificado siendo objeto de entrega en fecha 5 de agosto de 2013. Contra la anterior nota de calificación, don Carlos Javier Eleno Carretero, director general de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 9 de septiembre de 2013, que

fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 5 en esa misma fecha y remitido al Registro de la Propiedad de Benidorm número 2, donde tuvo entrada en fecha 10 de septiembre de 2013.

IV

En el ínterin, el día 3 de septiembre de 2013, se recibe por correo en el Registro de la Propiedad de Benidorm número 2 mandamiento de adición librado por doña M. A. S. R., secretaria de la Sección Segunda de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el día 9 de agosto de 2013, por el que se acompaña copia del Auto de aclaración del Tribunal Supremo de fecha 23 de enero de 2013 a su Sentencia de 23 de julio de 2012.

A la vista de dicha documentación, la registradora de la Propiedad de Benidorm número 2 procedió al despacho parcial de la documentación presentada por entender subsanado también parcialmente el defecto de falta de tracto, dando lugar a la siguiente nota de despacho y calificación negativa: «Registro de la Propiedad número dos de Benidorm Asiento de Presentación 1372 del Diario 42.—Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.—Ejecución Definitiva 1417/2.005 contra Resolución de 29/4/05 de la Generalidad Valenciana.—La Registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por correo el día doce de julio de dos mil trece, bajo el Asiento número 1372 del Diario número 42, que corresponde al mandamiento de anotación de sentencia expedido por doña M. A. S. R., Secretaria de la Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, el día 12 de junio de 2013, en el procedimiento de Ejecución Definitiva número 1417/2005, a instancia del Abogado del Estado contra Resolución de 29/04/05, de la Generalidad Valenciana, que autoriza la construcción de un Complejo Residencial en zona de servidumbre de Benidorm, fue calificado negativamente el veintinueve de julio de dos mil trece, notificado el defecto por correo certificado con acuse de recibo a la Generalitat Valenciana y al Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y prorrogado el asiento de presentación el día seis de agosto de dos mil trece por plazo de sesenta días de conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria; recibido por fax, el día nueve de agosto de dos mil trece, un escrito comprensivo de las circunstancias esenciales del mandamiento de adición librado el día nueve de agosto de dos mil trece por doña M. A. S. R., Secretaria de la Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que fue posteriormente recibido por correo el día tres de Septiembre de dos mil trece, y al que se acompaña copia del testimonio del auto dictado por el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de fecha de veintitrés de enero de dos mil trece, por el que se procede a la subsanación y complemento de la sentencia del Tribunal Supremo de veintitrés de julio de dos mil doce recaída en el Recurso de Casación 4405/08 y de cuyo auto resulta la sustitución procesal de la mercantil «Edificaciones Calpe, S.A.», por la mercantil «Terras de L'Horta, S.L.», tras examinar los antecedentes del Registro, he practicado la anotación interesada del fallo recaído en el Recurso de Casación 4405/08, por nota al margen de las siguientes inscripciones: —inscripción 3.^a de la finca número (...) El asiento practicado, en cuanto se refiere al derecho inscrito, está bajo la salvaguardia de los Tribunales y producirá los efectos prevenidos en nuestra legislación, especialmente en los arts. 17, 20, 32, 34, 38 y 41 de la Ley Hipotecaria, mientras no se declare su inexactitud en los términos en ella establecidos. En cuanto a las restantes fincas registrales respecto de las cuales solicita el mandamiento objeto de calificación que se anote la referida sentencia, que van desde la 29095 a la 29265, exceptuando las reseñadas anteriormente sobre las que se ha practicado la anotación interesada, he resuelto no practicar el asiento solicitado en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Hechos: I.—Se presenta en el Registro escrito firmado el día uno de julio de dos mil trece por don Carlos Eleno Carretero, Director General de Transportes y Logística de la Conselleria D'Infraestructures, Territori i Medi Ambient de la Generalitat Valenciana,

al que se adjunta mandamiento de anotación de sentencia expedido por la Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el procedimiento de ejecución definitiva número 1417/2005, a fin de que se proceda por este Registro a la anotación del fallo de la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo con fecha 23 de julio de 2012 (y aclaración de 23 de enero de 2013), anulatoria de la autorización sectorial en materia de costas otorgada con fecha 29 de abril de 2005 para la construcción del complejo residencial «Gemelos 28». En dicho mandamiento se inserta únicamente el fallo recaído en el Recurso de Casación 440/08, no así el auto de aclaración, tal y como ordena la resolución. II.—El mandamiento fue calificado desfavorablemente con fecha veintinueve de julio de dos mil trece, notificado el defecto por correo certificado con acuse de recibo a la Generalitat Valenciana y al Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y prorrogado el asiento de presentación el día seis de agosto por plazo de sesenta días de conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria. III.—Recibido por fax, el día nueve de agosto de dos mil trece, un escrito comprensivo de las circunstancias esenciales del mandamiento de adición librado el día nueve de agosto de dos mil trece por doña M. A. S. R., Secretaria de la Sección 2.^a de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, que fue posteriormente recibido por correo el día tres de septiembre de dos mil trece, y al que se acompaña copia del testimonio del auto dictado por el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de fecha de veintitrés de enero de dos mil trece, por el que se procede a la subsanación y complemento de la sentencia del Tribunal Supremo de veintitrés de julio de dos mil doce recaída en el Recurso de Casación 4405/08 y de cuyo auto resulta la sustitución procesal de la mercantil «Edificaciones Calpe, S.A.», por la mercantil «Terras de L'Horta, S.L. IV.—Las fincas en relación con las cuales se solicita se anote la referida sentencia son las registrales números 29.095 a la 29.265, inscritas al tomo 930, libro 444, folios 89 al 225. Todas ellas son los departamentos privativos integrantes de un edificio dividido horizontalmente («Gemelos 28»), para cuya construcción fue concedida la autorización cuya nulidad ha sido judicialmente declarada. En el Recurso Contencioso-administrativo 1417/2005 ha sido parte demandada la Generalidad Valenciana, y codemandada la entidad mercantil «Edificaciones Calpe, S.A.». Consultados los Libros del Registro, dichas fincas, excepción hecha de las reseñadas anteriormente respecto de las cuales se ha practicado la anotación interesada en el precedente mandamiento, no constan inscritas a favor de la mercantil «Edificaciones Calpe, S.A.», ni tampoco de la mercantil «Terras de L'Horta, S.L.», sino que constan inscritas todas ellas a favor de terceras personas, que no han tenido intervención en el procedimiento judicial en que se declare la nulidad de la autorización. Fundamentos de Derecho: I.—Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción se hallan sujetos a calificación por el registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los datos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución. II.—No se presenta el título público inscribible, artículo 3 de la Ley Hipotecaria y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. Debe aportarse testimonio de la sentencia recaída, puesto que al basarse el asiento cuya práctica se solicita en el contenido de una resolución judicial, dicha resolución es el título inscribible. Además la práctica de asientos registrales definitivos en virtud de resolución judicial requiere que dicha resolución sea firme. III.—En relación con todas las fincas sobre las que se solicita la práctica de la anotación, no resulta de la documentación presentada que todos los titulares registrales de derechos sobre las fincas en relación con las cuales se ha dictado la sentencia cuya constatación registral se pretende hayan sido citados en el procedimiento judicial. La no intervención de dichos titulares registrales impide por el principio de tracto sucesivo la anotación del fallo judicial. Para practicar cualquier asiento en el Registro de la Propiedad se requiere, como norma general, el consentimiento del

titular registral afectado o, en su defecto, resolución judicial firme, dictada en un procedimiento en el que dicho titular haya sido parte. Tampoco se solicitó, al inicio del procedimiento, la práctica de anotación preventiva de la demanda, lo que habría asegurado la eficacia de la sentencia frente a los terceros que con posterioridad hubieran adquirido derechos sobre las fincas y habría hecho innecesario dirigir la demanda contra ellos, dado que la anotación registral da publicidad de la pendencia del procedimiento. La necesidad de intervención en el procedimiento de los titulares registrales de las fincas se dirige a evitar la indefensión de los mismos, asegurando la posibilidad de hacer valer sus derechos en cualquier procedimiento judicial que les afecte, de acuerdo con el artículo 24 de la Constitución, que proclama de forma general el principio 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, cuyo corolario registral es la imposibilidad de practicar, en virtud de una resolución judicial, asientos que comprometan la titularidad inscrita, si no consta que dicho titular ha sido parte en el procedimiento del que aquella resolución emana. En otro caso, quedarían vulnerados el citado principio constitucional de tutela judicial, así como los principios registrales de legitimación (art. 38 Ley Hipotecaria), tracto sucesivo (art. 20 Ley Hipotecaria) y tutela judicial de los asientos registrales (art. 1 Ley Hipotecaria). Esta exigencia de intervención en el procedimiento de los titulares registrales se aplica tanto respecto de los titulares dominicales de las fincas afectadas, como respecto de los titulares de otros derechos reales o cargas recayentes sobre ellas, ya que la sentencia declarando la nulidad de la autorización también les afecta, pues en caso de ejecución de dicha sentencia mediante el derribo de las edificaciones, se vería afectado el objeto de la garantía hipotecaria establecida a su favor. Por otra parte hay que tener en cuenta que si bien es cierto que la Ley del Suelo establece la subrogación del adquirente de una finca en los deberes que para el propietario derivan de la misma, así como en los establecidos por la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma (en este sentido, art. 19 del Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo), ello no puede suponer la privación de sus derechos sin la correspondiente audiencia. También hay que apuntar que dentro del ámbito de la calificación registral de los documentos judiciales se encuentran «los obstáculos que surjan del Registro» (art. 100 RH), entre los que se encuentra la exigencia de tracto, que impide practicar un asiento si el titular registral no ha sido parte o no ha sido citado en el correspondiente procedimiento judicial. En conclusión, no puede accederse a la práctica del asiento solicitado en relación con las fincas respecto de las cuales no se acredita que los titulares de derechos reales sobre las mismas hayan sido demandados o citados en el procedimiento en que se dictó la sentencia cuya constancia registral se pretende. Lo procedente para poder obtener la práctica de dicho asiento habría sido demandar a quienes tenían la condición de titulares registrales al tiempo de iniciarse el procedimiento y, como medida cautelar, solicitar la anotación preventiva de la demanda, a fin de evitar la aparición de terceros adquirentes desconocedores de la pendencia del proceso, de acuerdo con el artículo 42.1 de la Ley Hipotecaria. Ahora bien, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado en las Resoluciones de 3 de marzo de 2011 y 3 de febrero de 2012: «No quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que la Administración debe iniciar una actuación contra los titulares registrales sobre la ilegalidad de la licencia, con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su derecho convenga». Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; artículos 18, 20, 32 y 34 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento; artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; artículos 19, 51.1.g) y 53 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo; artículo 25 del Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio, de medidas de apoyo

a los deudores hipotecarios, de control del gasto público y cancelación de deudas con empresas y autónomos contraídas por las entidades locales, de fomento de la actividad empresarial e impulso de la rehabilitación y de simplificación administrativa; la Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010, 3 de marzo de 2011, 3 de febrero de 2012, 1 de marzo de 2013, 27 de mayo de 2013 y 29 de junio de 2013. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado. No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado. De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, la vigencia del Asiento de Presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días, a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente. Se advierte (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Consuelo García Pedro registrador/a de Registro Propiedad de Benidorm 2 a día veinte de Septiembre del año dos mil trece».

V

Resulta del expediente que dicha resolución fue notificada por correo certificado siendo objeto de entrega en fecha 24 de septiembre de 2013. Contra la anterior nota de despacho parcial y calificación negativa, don Carlos Javier Eleno Carretero, director general de Transportes y Logística de la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 24 de octubre de 2013, que fue objeto de presentación en el Registro de la Propiedad de Valencia número 5 en esa misma fecha y remitido al Registro de la Propiedad de Benidorm número 2, donde tiene entrada en fecha 28 de octubre de 2013. En el escrito de recurso se alegó lo siguiente: Que la mercantil «Terras de L'Horta, S.L.» era, a 6 de septiembre de 2013, como sucesora de la compañía «Edificaciones Calpe, S.A.», parte inicial en el procedimiento jurisdiccional, titular catastral de determinadas fincas del conjunto residencial. Junto a ella aparecen como titulares catastrales una mercantil cuyo administrador es el letrado de la entidad promotora y el propio administrador de esta última; Que, en octubre de 2012, cuando se instó la inscripción, «Terras de L'Horta, S.L.» era titular catastral de setenta y ocho inmuebles más de los que es titular en septiembre de 2013, todo lo que se justifica con determinada documentación. La Constitución Española, en su artículo 117, establece que el ejercicio de la potestad jurisdiccional corresponde en exclusiva a jueces y tribunales. En su artículo 118, proclama el obligado cumplimiento de las sentencias y demás resoluciones. Por su parte, la Ley Orgánica 6/1985, del Poder Judicial, señala en su artículo 17 la obligación de las Administraciones, funcionarios y autoridades de cumplir las sentencias y demás resoluciones judiciales. La Ley 28/1998, de Jurisdicción Contencioso-administrativa, establece en su artículo 103 que corresponde al tribunal que haya conocido en primera instancia la potestad de ejecutar las sentencias y demás resoluciones contemplando expresamente la necesidad de inscribir el fallo en el registro público al que haya accedido el acto anulado de conformidad con su artículo 107; Que del régimen visto resulta la necesidad de cumplir la resolución judicial como expresión de la tutela judicial efectiva que proclama el artículo 24 de la Constitución Española; Que en el presente caso, existiendo sentencia firme anulatoria de un acto administrativo, el Registro, sin fundamento válido, está obstaculizando su ejecución; Que dicha circunstancia ha sido contemplada por el Tribunal Supremo en su Sentencia de 16 de abril de 2013, transcrita parcialmente por el recurrente; Que la solicitud que, al amparo del artículo 107 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, se hizo para inscribir la Sentencia atendió al perjuicio a la seguridad jurídica que produciría la no constancia de dicha Sentencia, independientemente de que algún titular pudiera ser considerado tercero registral; Que el aseguramiento del tráfico implica la necesaria adopción de medidas para la protección de futuros titulares, incluidos los interesados en adquirir los inmuebles de quienes en su día adquirieron de buena fe; Que, en definitiva, se trata de dar publicidad a una Sentencia

que ya es pública y firme con la finalidad de proteger a ulteriores adquirentes a quienes en todo caso afectará la Sentencia dada su eficacia; Que así lo afirma igualmente el Tribunal Supremo en su Sentencia de 22 de febrero de 2013; y, Que la calificación negativa obvia por completo las circunstancias de los titulares registrales respecto de una hipotética indefensión sufrida siendo así que son concedores y partícipes de la situación, circunstancia relevante como resulta de la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013 cuyo criterio recogió la propia Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 8 de julio de 2013.

VI

La registradora, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 31 de octubre de 2013, ratificándose en sus calificaciones, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82 y 96 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 51.1.f), 51.1.g), 51.2, párrafo segundo, 53.1 y 2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, según redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio; 67 a 72 y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; 21, 48, 49, 86.2.b), 88.1.c), 89, 104, 105 y 107 y disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; los artículos 150.2, 155, 156, 207.2, 524.4, 726.1 y 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; las Sentencias del Tribunal Constitucional 26/1999, de 8 de marzo, 1/2000, de 17 de enero, 56/2001, de 26 de febrero, 29/2003, de 13 de febrero, 102/2003, de 2 de junio, 102/2004, de 2 de junio, 207/2005, de 18 de junio, 246/2005, de 10 de octubre, 124/2006, de 24 de abril, 241/2006, de 20 de julio, 166/2008, de 15 de diciembre, 79/2009 de 23 de marzo y 43/2010, de 26 de julio; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y de 16 de abril de 2013; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero y 16 de julio de 2012 y 1 y 6 de marzo, 8 de julio, 5 de agosto y 8 de octubre de 2013.

1. Presentada determinada documentación en un Registro de la Propiedad es objeto de calificación negativa que es debidamente notificada al interesado el cual recurre fuera del plazo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria como resulta de los hechos.

Efectivamente, si se tiene en cuenta que la calificación, de 29 de julio de 2013, fue notificada al presentante el día 5 de agosto del mismo año mediante correo certificado con aviso de recibo (como resulta acreditado en este expediente), y que el recurso se interpuso el 9 de septiembre de 2013 mediante escrito que causó entrada en un Registro de la Propiedad de Valencia el mismo día, no cabe sino declarar su extemporaneidad y proceder a su inadmisión, toda vez que el transcurso de los plazos legales para recurrir determina que el acto impugnado alcance firmeza, produciendo desde entonces los efectos que le son propios.

La particularidad del caso que nos ocupa reside en que, traída al expediente registral determinada documentación tras la calificación de 29 de julio de 2013, la registradora procede a despachar parcialmente emitiendo una nueva calificación negativa, con expresión de recursos, plazos e instancias, en relación a determinadas fincas.

El plazo de un mes para interponer el recurso a que se refiere el artículo 326 de la Ley Hipotecaria se computa desde que fue debidamente notificado como recoge el propio

precepto. En el supuesto, tras la notificación, en que el documento se devuelva al Registro sin haberse subsanado, el cómputo del plazo no se detiene tal y como expresamente afirma el segundo párrafo del artículo 323 de la propia Ley. No obstante, es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 24 de noviembre de 2010, 12 de noviembre de 2011 y 14 de febrero de 2012, entre otras), que cuando el registrador devuelve por segunda vez el documento reiterando total o parcialmente los defectos observados y con señalamiento de recursos, el plazo de un mes se computa desde esta segunda notificación pues el error que dicha circunstancia produce no puede ser imputado al administrado.

Así ha ocurrido en este expediente en el que la registradora, a la luz de determinada documentación que se le aporta con la finalidad de subsanar los defectos señalados, despacha parcialmente sobre determinadas fincas y reitera su calificación negativa en cuanto al resto con señalamiento de recursos y plazos. Contra esta calificación se interpone nuevo recurso, esta vez en plazo por haber sido interpuesto dentro del plazo de un mes desde su notificación. En definitiva, es contra este segundo acuerdo de la registradora contra el que se interpone recurso en plazo, lo que determina el objeto del presente expediente que, por otro lado, es sustancialmente idéntico al que ha sido objeto de inadmisión.

2. Centrado así el objeto del expediente, vuelve a plantearse ante esta Dirección General una cuestión sobre la que ha tenido ocasión de pronunciarse muy recientemente a la vista de Resoluciones, igualmente recientes, de nuestro Tribunal Supremo a las que se hará referencia (Resoluciones de 8 de julio, 5 de agosto y 8 de octubre de 2013). En concreto la cuestión planteada se refiere a cuál haya de ser la decisión que han de adoptar los registradores de la Propiedad ante la solicitud de inscripción de una sentencia firme recaída en la jurisdicción Contencioso-Administrativa y por la que se declara la nulidad de un acto inscrito cuando resulta que algunos o todos los titulares registrales afectados no han intervenido en el procedimiento judicial.

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

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

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

4. El artículo 107, apartado 1, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el Secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado...». Por su parte, el artículo 51, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 2/2008,

de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, establece que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, «los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento» (vid. letra g, en su redacción dada por la Ley 8/2013, de 26 de junio, vigente al tiempo de instar la actuación del Registro). Por su parte el artículo 53 de la misma Ley de Suelo (en su redacción dada por la misma Ley 8/2013), especifica las modalidades de asientos a través de los que se harán constar en el Registro los diferentes actos de contenido urbanístico que se declaran inscribibles. En concreto, conforme al apartado 1 del citado precepto, los actos administrativos y las sentencias firmes a que se ha hecho alusión se harán constar mediante «inscripción», a diferencia del supuesto de mera interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, a que se refiere la letra f) del artículo 51.1 de la Ley de Suelo, que darán lugar a un asiento de «anotación preventiva» (asiento que a diferencia del de inscripción tiene un carácter provisional y temporalmente limitado a un plazo de caducidad de cuatro años, si bien podrá ser prorrogado a instancia del órgano urbanístico actuante o resolución del órgano jurisdiccional, respectivamente, conforme al artículo 53.2 de la Ley de Suelo). La registradora, como se ha señalado, opone a la inscripción la falta de cumplimiento del requisito impuesto tanto por el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, como por el artículo 51.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, de que los titulares registrales hayan participado en el procedimiento.

5. Como ya dijera esta Dirección General (cfr. «Vistos»), el respeto a la función jurisdiccional, que corresponde en exclusiva a los jueces y tribunales, impone a todas las autoridades y funcionarios públicos, incluidos por ende los registradores de la Propiedad, la obligación de cumplir las resoluciones judiciales. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria. En efecto, como ha señalado la Resolución de 16 de julio de 2012, es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador puede y debe calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto 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.

6. El artículo 21.1.b) de la Ley de la Jurisdicción Contencioso-administrativa considera como parte demandada a «las personas o entidades cuyos derechos o intereses legítimos pudieran quedar afectados por la estimación de las pretensiones del demandante». Para facilitar que los interesados puedan personarse en el procedimiento el artículo 49.1 obliga a la Administración demandada a notificar el acuerdo de remisión del expediente al tribunal a cuantos aparezcan como interesados en él. El artículo 49.3 establece la necesidad de que «el secretario judicial, a la vista del resultado de las actuaciones administrativas y del contenido del escrito de interposición y documentos anejos, comprobará que se han efectuado las debidas notificaciones para emplazamiento y, si advirtiere que son incompletas, ordenará a la Administración que se practiquen las necesarias para asegurar la defensa de los interesados que sean identificables». Ahora bien, estos mecanismos que arbitra la Ley para el emplazamiento de los interesados cuya condición resulte de modo directo del expediente pueden ser manifiestamente insuficientes cuando esa condición sea en parte extraña al mismo. En este sentido, tratándose de resoluciones que pueda afectar a fincas inscritas en el Registro de la Propiedad y conociéndose ya en el momento de iniciación del procedimiento cuáles son éstas, como sucede en el supuesto de hecho que nos ocupa (en el que se solicitaba la declaración de nulidad del acto de autorización de edificación de complejo residencial en zona de servidumbre de protección de la costa y de la posterior resolución de desestimación de requerimiento de anulación instado por la Administración Central del Estado, por lo que la eventual nulidad alcanzaba a todas las fincas objeto de edificación), no existía ninguna dificultad para que quienes figuraban como titulares registrales en el momento de interposición de la demanda fueran emplazados en el procedimiento en una fase inicial para que pudieran personarse como parte demandada, como así resulta de la documentación obrante en el expediente que se hizo. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 51.1.f) del Texto Refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial.

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

7. 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 LRJCA, 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 (cfr. artículo 82 de la Ley Hipotecaria), debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Tercera del Tribunal Supremo, en su Sentencia citada de 16 de abril de 2013.

8. En el expediente que provoca la presente, y como expresamente reconoce el recurrente en su escrito, existen titulares registrales que no han tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro ni a través de un emplazamiento en el procedimiento judicial. No puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales de los citados derechos sin que el tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. artículos 105 y 109 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2013), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral del tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declaradas, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional 285/2006, de 9 de octubre, fundamento jurídico 6). Tal decisión corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado.

9. Ninguno de los argumentos aportados en el escrito de recurso puede contradecir las afirmaciones vertidas en las consideraciones anteriores: En primer lugar porque no ponen en cuestión ni los principios constitucionales alegados ni las competencias jurisdiccionales sobre la potestad de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado; bien al contrario este Centro Directivo ha reiterado en infinidad de ocasiones la intangibilidad de

dichos principios y competencias, lo que no es obstáculo para mantener la doctrina expuesta más arriba consistente en que cuando surge un impedimento derivado del contenido de los libros del Registro como el que nos ocupa, la inscripción no es posible precisamente en aplicación de principios constitucionales como el de salvaguardia judicial de los derechos individuales.

Así lo ha reconocido el propio Tribunal Supremo en diversas ocasiones. Muy recientemente, la sentencia de la Sala Primera de fecha 21 de octubre de 2013, ante un supuesto en que se lleva a cabo la cancelación de un asiento en ejecución de sentencia sin que el titular haya sido parte en el procedimiento lo afirma sin ambages al decir: «Antes bien, 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».

Y más adelante afirma: «La fundamental función calificadoras del Registrador, está sujeta al art. 20 LH que exige al Registrador, bajo su responsabilidad (art. 18 LH), que para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos, debiendo el Registrador denegar la inscripción que se solicite en caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, prohibiéndose incluso la mera anotación preventiva de demanda si el titular registral es persona distinta de aquella frente a la que se había dirigido el procedimiento (art. 20, párrafo séptimo)».

Ciertamente la Sentencia de nuestro Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013, citada por el recurrente y que ya ha sido objeto de apreciación por este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 8 de julio, 5 de agosto y 8 de octubre de 2013), introduce la importante matización de que en procedimiento contencioso, corresponde al órgano jurisdiccional encargado de la ejecución de una sentencia valorar la concreta situación de los terceros registrales decidiendo motivadamente sobre los efectos que ha de producir en trance de ejecución. Esta valoración que la propia Sentencia se preocupa de aclarar que debe comprender la identificación de los posibles terceros afectados por la inscripción de nulidad, del ámbito temporal y de sus condiciones a fin de determinar si procede la inscripción a pesar de la existencia de terceros o, si por el contrario, procede la declaración de imposibilidad de ejecución es precisamente la que no se ha puesto de manifiesto en el expediente.

Tampoco es admisible la afirmación de que la inscripción puede llevarse a cabo aun existiendo los terceros, cuya existencia reconoce el escrito de recurso, en aras del beneficio que la publicidad de la sentencia pueda tener para eventuales futuros adquirentes que en cualquier caso están vinculados por su eficacia. De lo dicho hasta ahora resulta exactamente lo contrario pues es precisamente la falta de intervención de los terceros lo que ha provocado la no inscripción de la sentencia de conformidad con lo establecido en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria. La Sentencia de 22 de febrero de 2013, citada por el recurrente en su apoyo, no hace más que confirmar lo anterior pues por un lado afirma que la denegación de inscripción de una sentencia en el Registro no implica conceptualmente contradecir el contenido de la sentencia y por otro que las cuestiones relativas a la inscripción de la sentencia son actuaciones propias de su ejecución que corresponde resolver al órgano jurisdiccional encargado de ello, lo que nos vuelve a llevar al hecho de que es la ausencia de esta actuación propia de la ejecución la que impide la inscripción en el supuesto objeto de este expediente.

Finalmente es inadmisibile la pretensión de que se tenga en cuenta que los titulares registrales que no han sido parte en el procedimiento han tenido cabal conocimiento del mismo. La apreciación de dicha circunstancia, que por otro lado no resulta del expediente, y las consecuencias para la ejecución que de ello puedan derivarse no es competencia del registrador de la Propiedad. Como resulta de la propia doctrina del Tribunal Supremo que el recurrente trae a colación es el órgano jurisdiccional encargado de la ejecución de la sentencia (artículo 105.2 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa), el que, ante la existencia de terceros no llamados al procedimiento, ha de valorar motivadamente las circunstancias concurrentes y las consecuencias que de ello puedan derivarse a los efectos de la inscripción.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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