

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008213

RESOLUCIÓN de 24 de noviembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Betanzos, por la que se suspende la inscripción de la certificación compresiva de la resolución de la Alcaldía instando la inscripción de una sentencia judicial firme del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en la que se declara la anulación de una licencia municipal de obras.

(BOE de 15 de diciembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Resolución de alcaldía instando la inscripción de sentencia –cuya demanda no se hizo constar en su día- que anula licencia municipal de obras una vez construido, dividido horizontalmente y vendido el edificio. Conforme señala el Tribunal Supremo, 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 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; lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal es que 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 mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con 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. De forma concorde con lo expuesto, en defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales, 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. Existe un obstáculo insalvable para que la inscripción solicitada pueda llevarse a efecto, al no constar que los titulares registrales, hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales de los derechos y cargas sin que el Tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas. Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral de legitimación, tracto sucesivo, con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos, la salvaguardia judicial de los asientos registrales, y la intangibilidad de las resoluciones judiciales firmes y de las situaciones jurídicas por ellas declarada, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida, decisión que corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado.

PRECEPTOS:

Constitución Española, arts. 24, 117 y 118.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 17, 19, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82, 96 y 257.
Ley 30/1992 (LRJPAC), arts. 58 y 59.
Ley 29/1998 (LJCA), arts. 21, 48, 49, 86.2 b), 88.1 c), 89, 104, 105, 107 y disp. final primera.
Ley 1/2000 (LEC), arts. 4, 149, 150.2, 155, 156, 207.2, 524.4, 726.1 y 727.6.
Ley 39/2015 (LPACAP), arts. 40 y 41.
RDLeg. 7/2015 (TRLSRU), arts. 65.1 f) y g) y 67.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 100, 173, 427 y 428.
RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 1, 2 y 71.

En el recurso interpuesto por don Óscar Benito Pórtela Fernández, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Sada, actuando en representación del mismo, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Betanzos, don Jesús Fernández Brea, por la que se suspende la inscripción de la certificación comprensiva de la resolución de la Alcaldía instando la inscripción de una sentencia judicial firme de Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en la que se declara la anulación de una licencia municipal de obras.

Hechos

I

El día 29 de julio de 2016 se expidió certificación por don E. S. F., secretario del Concello de Sada, con el visto bueno del alcalde-presidente, comprensiva de la resolución número 1203/2016 de la Alcaldía de dicho Ayuntamiento, por la que se dicta decreto instando la inscripción de la sentencia judicial firme correspondiente al procedimiento número 333/2008 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de A Coruña, en la que se declaraba la anulación de la licencia municipal de obras número 653/2005, en virtud de la cual se construyeron dos edificios destinados a viviendas, locales de negocio y garajes. Los edificios construidos al amparo de tal licencia fueron objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad de Betanzos y constituidos en régimen de propiedad horizontal, precediéndose posteriormente a vender los diferentes elementos privativos a distintos adquirentes. Del procedimiento judicial contencioso-administrativo no se pidió que constara en el Registro a través de la correspondiente anotación preventiva de demanda.

II

Presentada dicha documentación el día 8 de agosto de 2016, bajo el número 768 del Diario 119, en el Registro de la Propiedad de Betanzos, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Entrada 4309/2016, Ast.º 768 Diario 119 Hechos: Se ha presentado en este Registro de la Propiedad, el ocho de agosto de dos mil dieciséis, bajo el número 768 del Diario 119, certificación expedida el 29/07/2016 por don E. S. F., Secretario del Concello de Sada, con el visto bueno del Sr. Alcalde, comprensiva de la resolución 1203/2016 del Sr. Alcalde del Ayuntamiento de Sada por la que se dicta Decreto instando la inscripción de la sentencia judicial firme correspondiente al PO 333/2008 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de A Coruña, en la que se declara la anulación de la licencia municipal de obras número 653/2005, en virtud de la cual se construyeron dos edificios destinados a viviendas, locales de negocio y garajes. Los edificios construidos al amparo de tal licencia han sido objeto de inscripción en el registro de la propiedad y constituidos en régimen de propiedad horizontal, precediéndose posteriormente a vender los diferentes elementos privativos a distintos adquirentes. Del procedimiento judicial contencioso-administrativo no se pidió que constara en el registro a través de la correspondiente anotación preventiva de demanda. Fundamentos de Derecho: El principio de seguridad jurídica consagrado a nivel constitucional en el artículo 9 de la Constitución de 1978 como uno de los principios inspiradores de nuestro ordenamiento jurídico, con su corolario el principio de tutela judicial efectiva establecido en el artículo 24 del mismo texto legal, se manifiestan en el ámbito hipotecario en el principio de tracto sucesivo regulado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, impidiendo que nadie pueda verse privado de sus derechos en virtud de una resolución judicial recaída en un juicio en el que no haya sido parte. En este sentido la Resolución de la DGRN de 16 de julio de 2010 (BOE de 18/09/2010) establece expresamente es sus FFDD 4.º, 5.º y 6.º: “4. Como ya dijera esta Dirección General, en su Resolución de 7 de noviembre de 2002, 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 citados 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. 5. De esta forma, aunque los titulares registrales en el momento de la iniciación de tal procedimiento fueran citados, no se puede dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales deberían haber sido advertidos oportunamente de la situación existente –lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión– si la demanda se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 67 del 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 3.ª, de 20 de abril de 2004; y Sentencia del Tribunal Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre). 6. Es importante destacar que el adquirente de la finca no ha 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 administrativo ni judicial. No habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda –pudiendo hacerse–, no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa contra el actual titular registral que no ha tenido participación en el procedimiento. Como se dijo anteriormente, no quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que la Administración debe iniciar una nueva actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su Derecho convenga. Por eso todavía es procedente la constancia por nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, si bien de conformidad con el 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, es necesario que los titulares registrales sean citados en el procedimiento. Se colige de todo lo anterior que no cabe la inscripción (cfr. art. 51.7, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo) de la sentencia firme por la que se declare la nulidad de la licencia. Por el contrario, para que tal inscripción hubiera sido posible, habría sido necesaria la participación del titular registral en el procedimiento, como expresamente dispone dicho precepto.” Al respecto cabe advertir, que los principios de seguridad jurídica, proporcionalidad, tutela judicial efectiva y equidad impiden una decisión intempestiva que prive de su propiedad y arroje fuera de su domicilio a quien lo ocupa fundado en un acto administrativo que se ha anulado varios años después de terminar la obras sin una advertencia previa de la amenaza que se cernía sobre su derecho, sin la oportunidad de defenderse y sin una previa indemnización de los derechos que se derivan de los actos administrativos anulados. Resultaría curioso que el Estado a través de uno de sus órganos, el Registro de la Propiedad, tranquilice a los compradores asegurándoles que pueden comprar sin problema alguno las viviendas que pretenden adquirir, ya que al estar inscritas implica que no hay ningún problema ni civil ni urbanístico, para que al cabo de unos años el mismo Estado, esta vez a través de otro de sus órganos, un Tribunal de Justicia, le diga que lo que la había dicho años atrás era una broma de mal gusto, y que su vivienda realmente es ilegal y que debe buscar otra, que por supuesto el Estado le va a garantizar, esta vez sí, que es legal. Vistos los fundamentos expuestos, el Registrador que suscribe ha inscrito la resolución de la Alcaldía comprensiva del Decreto relativo a la Sentencia Judicial firme de anulación de la licencia municipal de obras número 653/2005, en las fincas propiedad de las entidades “O Meu Lar, SL”, y “Inversiones Cabriales, SL”. en las inscripciones siguientes: (...). Y acuerda suspender la inscripción en los demás elementos de las distintas divisiones horizontales por no acreditar la intervención de los titulares registrales en el juicio en el que recayó la sentencia a que se refiere la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sada cuya inscripción se pretende. No obstante podrá solicitar por escrito la anotación preventiva, dentro de la vigencia del asiento del presentación, que se prorroga por sesenta días a partir de la fecha de recepción de la presente, de conformidad con lo dispuesto en el Art 323 de la Ley Hipotecaria.– Contra esta calificación podrá interponerse: (...) El registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Jesús Fernández Brea registrador/a de Registro Propiedad de Betanzos a día doce de Agosto del año dos mil dieciséis».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Óscar Benito Pórtela Fernández, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Sada, actuando en representación del mismo, interpuso recurso el día de 19 de septiembre de 2016, sobre la base de los siguientes argumentos: «(...) Antecedentes. I.–Mediante Decreto de la Alcaldía n.º 1203 de fecha 28.7.2016 se instó al Registro de la Propiedad de Betanzos la inscripción de la sentencia judicial firme de

la anulación de la licencia municipal de obras n.º 653/2005 que ordenó la demolición de dos edificios, uno con frente a (...) y (...) y otro con frente (...) de Sada, con respecto a todos los inmuebles afectados y con independencia de sus titulares. El citado Decreto n.º 1203 fue remitido al Registrador de la Propiedad de Betanzos mediante oficio con registro de salida el 3.8.2016, n.º 2454 (...), acompañando: – Dos certificaciones del citado Decreto de la Alcaldía n.º 1203 de 28.7.2016. – Copia compulsada del certificado del secretario municipal de 4.3.2015 relativa a los emplazamientos que se han realizado en el marco del procedimiento judicial PO 333/2008 seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 3 de A Coruña, por la que se acuerda la demolición de dos edificios. – Notificaciones realizadas a los diversos adquirentes de los citados dos edificios del Decreto de la Alcaldía número 1949/2015, de fecha 25.11.2015, en el que igualmente se solicita del Registro de la Propiedad de Betanzos la inscripción de la citada sentencia firme recaída en el mencionado procedimiento judicial. La sentencia a inscribir es la dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de A Coruña de 26 de julio de 2013 (PO 333/2008), confirmada por la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Galicia del 13 de noviembre de 2014 (rec. N.º 4537/2013), con el siguiente contenido dispositivo: “(...) anulo todos los acuerdos presuntos impugnados, así como la licencia de 21.10.05, con la consecuencia de la demolición de las obras erigidas a su amparo y la apertura de un procedimiento sancionador por la construcción de las que no se autorizaron; por el contrario, desestimo la pretensión de que se declare la caducidad de tal licencia. No hago condena en costas”. II. Con fecha 12 de agosto de 2016 el Registrador de la Propiedad de Betanzos, acordó: – Inscribir la resolución de la Alcaldía comprensiva del Decreto relativo a la Sentencia Judicial firme de anulación de la licencia municipal de obras número 653/2005, en las fincas propiedad de las entidades “O Meu Lar, SL”, e “Inversiones Cabrales, SL”. Suspende la inscripción en los demás elementos de las distintas divisiones horizontales por no acreditar la intervención de los titulares registrales en el juicio en el que recayó la sentencia a que se refiere la Resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sada cuya inscripción se pretende” II. Consideraciones jurídicas: I. Al presente supuesto resulta de aplicación lo previsto en los artículos 65.1.ºc) e 65.1.ºg) del Real Decreto Legislativo 7/2015, por el que fue aprobado el texto refundido de la Ley del Suelo y de Rehabilitación Urbana, el artículo 75 del Real Decreto n.º 1093/1997, por el que fue aprobado el reglamento de inscripción de actos de naturaleza urbanística en el Registro de la Propiedad y el artículo 65 del Decreto 28/1999, de 21 de enero, por el que fue aprobado el reglamento de disciplina urbanística de Galicia (RDUG). El art. 65 RDUG establece: “1. Anulada la licencia u orden de ejecución, la edificación realizada a su amparo no quedara incorporada al patrimonio del propietario del terreno. El alcalde ordenará su demolición, siendo de aplicación lo dispuesto en el artículo 54.3, sin perjuicio de las responsabilidades que sean exigibles conforme a lo establecido en este Reglamento. 2. La resolución que contenga dicha declaración se notificará al Registro de la Propiedad”. Por su parte, el artículo 75 del Real Decreto n.º 1093/1997, dispone: “Cuando la licencia de edificación, a cuyo amparo haya sido realizada una obra nueva, sea posteriormente declarada ilegal, por contravenir la ordenación urbanística aplicable, se hará constar por nota marginal. La nota se tomará en virtud de certificación de la resolución administrativa firme, o, en su caso, de la sentencia, en las que se declare la ilegalidad de la licencia y que el titular registral ha sido citado en el procedimiento”. El art. 65.1.ºg) del TRLS/2015, señala que son inscribibles: “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”, siendo el asiento correspondiente la inscripción según lo dispuesto en el art. 67 del citado TRLS/2015. Asimismo, el art. 65.1.ºc) del TRLS/2015, cuyo antecedente fue introducido en el ordenamiento jurídico estatal por Real Decreto Legislativo 8/2011, establece que serán objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad: “la incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquellos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico infringido”. II. Respetuosamente, este Ayuntamiento discrepa del razonamiento del Registrador de la Propiedad de Betanzos, por cuanto en el procedimiento judicial PO 333/2008 fueron emplazados, tal y como consta en la certificación de la secretaría municipal de 4 de marzo de 2015, de la que se adjunta copia (...), los siguientes titulares registrales: (...) Asimismo, la citada resolución fue publicada edictalmente en el “Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña” n.º 134, de 13.6.2009 (...), ante la imposibilidad de notificar personalmente el acto por ausencia, paradero desconocido o rehusado, a los siguientes interesados: (...) Asimismo, la citada resolución fue nuevamente notificada mediante publicación en el “Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña” n.º 182, de 1.9.2009 (...) a: – Presidentes de las Comunidades de propietarios afectadas. – Toda persona que pueda tener un interés legítimo en el procedimiento. Así pues, todos los mencionados interesados han sido notificados y emplazados en el PO 333/2008 en legal forma de conformidad con lo previsto en el art. 59.5.º de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el art. 49.4.º Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, sin que se les haya ocasionado indefensión alguna, habiendo tenido oportunidad de participar en el procedimiento

judicial referencia PO 333/2008, que se ha seguido en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de A Coruña. Por otra parte, cabe destacar que el órgano jurisdiccional en ningún momento apreció que los emplazamientos efectuados fuesen defectuosos o incompletos (art. 49.3º Ley 29/1998), habiendo requerido de esta Administración local que se procediera a la notificación edictal en el “Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña”, tal y como se acredita mediante requerimiento del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de A Coruña de fecha 28 de julio de 2007 (...) Antes al contrario, el propio Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 mediante el oficio citado de 28 de julio de 2007, con registro de entrada en este Ayuntamiento el 31.7.2009 (n.º 7624), ordena al Ayuntamiento de Sada: “que se proceda al emplazamiento de los interesados en el presente procedimiento por el Boletín Oficial de la Provincia”. Procede señalar que el Ayuntamiento de Sada mediante oficio remitido el 26.5.2009. n.º 2626 (...) recabó la colaboración del Registro de la Propiedad de Betanzos, negando la colaboración requerida el citado órgano mediante escrito con registro de entrada en el Ayuntamiento de Sada el 1.6.2009 (...): “que la finalidad del Registro de la Propiedad es proteger la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario, no entrando dentro de sus funciones informar sobre datos personales de los titulares registrales”, con lo cual el propio Registro de la Propiedad de Betanzos niega en un primer momento la colaboración requerida por el Ayuntamiento de Sada con el fin de emplazar a los posibles interesados y posteriormente mediante la calificación recurrida suspende la inscripción de la sentencia basándose en que no fueron emplazados los titulares registrales. En consecuencia: a) El Registro de la Propiedad de Betanzos con fecha 28.5.2009 y registro de entrada en el Ayuntamiento de Sada el 1.6.2009 niega la colaboración requerida por la Administración local para identificar a los titulares registrales. b) Posteriormente mediante calificación del 12.8.2016, deniega la inscripción de la sentencia firme por la que se ordena la demolición de dos edificios, con base en que no fueron notificados los titulares registrales, cuando el Juzgado requirió al Ayuntamiento de Sada y otorgó validez a los emplazamientos realizados para los titulares desconocidos, vía edictal publicada en el Boletín Oficial de la Provincia de A Coruña de fechas 13 de junio y 1 de septiembre de 2009. Por parte del Ayuntamiento de Sada, se comunicó al Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 la citada respuesta del Registro de la Propiedad, mediante oficio presentado en el citado Juzgado el 8 de junio de 2009 (...). Por ende, queda refutado el argumento señalado por el Registrador de la Propiedad en la calificación impugnada (apartado 6.º) de que “no han tenido oportunidad de conocer el procedimiento a través de un emplazamiento en el procedimiento administrativo ni judicial”, habida cuenta de que han sido emplazados debidamente a efectos de que pudieran defender sus derechos e intereses, siendo imputable la falta de emplazamiento personal al hecho relevante de que el propio Registro de la Propiedad de Betanzos negó los correspondientes datos de los titulares registrales a efectos de poder efectuar los emplazamientos. III. Por otra parte, previamente a la calificación impugnada, el Ayuntamiento de Sada dictó el Decreto de la Alcaldía n.º 1949/2015 de 25-11.2015, que resolvió, entre otros extremos: “1.º Solicitar del Registro de la Propiedad de Betanzos que realice la inscripción de la sentencia firme dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de A Cortina de fecha 26 de julio de 2013 recaída en el marco del procedimiento PO 333/2008 y ratificada por el Tribunal Superior de Justicia de Galicia mediante sentencia de 13 de noviembre de 2014 (recurso de apelación n.º 4537/2013), con respecto a las fincas anteriormente señaladas (antecedente III) así como las que constan en la identificación de los adquirentes en los escritos presentados por las entidades “O Meu Lar, SL”, e “Inversiones Cabrioles, SL”, en el registro del Concello con fechas 18.9.2013 (n.º 9703) y 19.9.2013 (n.º 9746)”. La citada resolución municipal le fue notificada a todos los titulares registrales conocidos, según copia testimoniada con justificantes de recepción, que se envió al Registro de la Propiedad de Betanzos, sin que ninguno de los mismos pese al ofrecimiento de los recursos correspondientes, haya interpuesto recurso alguno contra la resolución municipal por la que se acordaba solicitar la inscripción de la sentencia judicial firme que ordenaba la demolición. La notificación del citado Decreto de la Alcaldía n.º 1949/2015 en la que se advertía de la pretensión municipal de instar la inscripción de la sentencia judicial firme constituye una nueva actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su derecho convenga, sin que los titulares registrales hayan formulado ningún tipo de oposición o recurso al respecto. Así se le señaló al propio Registrador de la Propiedad de Betanzos, en la solicitud remitida el 3.8.2016, n.º 2454 (...) y parcialmente estimada, por la cual también se remitían: - Notificaciones realizadas a los diversos adquirentes de los citados dos edificios del Decreto de la Alcaldía n.º 1949/2015 de fecha 25.11.2015, en el que igualmente se solicitaba del Registro de la Propiedad de Betanzos la inscripción de la mencionada sentencia firme recaída en el citado procedimiento judicial. Asimismo, en el curso del procedimiento judicial consta que fueron emplazados individualmente (...), los siguientes titulares registrales: (...) Por lo tanto, en cualquier caso tal y como se ha acreditado, por el Ayuntamiento de Sada, se ha realizado “una nueva actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística”, tal y como se razona en el fundamento jurídico 6.º de la calificación impugnada dictada por el Registrador de la Propiedad, pudiendo ser este extremo

obviado por la resolución impugnada. Por todo lo expuesto, solicito: Se tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de la Propiedad de Betanzos de fecha 12 de agosto de 2016 y en su virtud, con estimación de este recurso, se proceda a inscribir la sentencia judicial firme recaída en el procedimiento PO 333/2008 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 3 de A Corona, con respecto a todos los titulares registrales que han sido emplazados en el citado procedimiento judicial, así como a todos aquellos que posteriormente han sido notificados sin formular oposición al Decreto de la Alcaldía n.º 1949/2015, de fecha 25.11.2015 en el que igualmente se solicitaba del Registro de la Propiedad de Betanzos la inscripción de la citada sentencia judicial firme».

IV

El registrador emitió informe el día 5 de octubre de 2016 y elevó el expediente a este centro directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 19, 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82, 96 y 257 de la Ley Hipotecaria; 100, 173, 427 y 428 del Reglamento Hipotecario; 65.1. f) y g), 67 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 1, 2 y 71 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; 21, 48, 49, 86.2.b), 88.1.c), 89, 104, 105 y 107 y la disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; los artículos 4, 149, 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; 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Constitucional número 26/1999, de 8 de marzo, número 1/2000, de 17 de enero, número 56/2001, de 26 de febrero, número 29/2003, de 13 de febrero, número 102/2003, de 2 de junio, número 102/2004, de 2 de junio, número 207/2005, de 18 de junio, número 246/2005, de 10 de octubre, número 124/2006, de 24 de abril, número 241/2006, de 20 de julio, número 166/2008, de 15 de diciembre, número 79/2009, de 23 de marzo, y número 43/2010, de 26 de julio; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 28 de junio y 21 de octubre de 2013; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 4 de febrero de 2009 y 16 de abril de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 2 de marzo y 2 de junio de 2006, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010, 3 de marzo y 3 de diciembre de 2011, 18 de enero, 3 de febrero y 15 de junio de 2012, 1 y 6 de marzo, 24 y 29 de junio, 8 de julio, 5 de agosto, 8 de octubre, 25 de noviembre y 3 de diciembre de 2013, 10 de febrero, 12 de marzo, 29 de abril, 16 de junio, 8 de agosto, 1 de octubre y 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero, 18 de marzo, 21 de abril y 26 de octubre de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una certificación comprensiva de la resolución del alcalde-presidente del Ayuntamiento de Sada instando la inscripción de una sentencia judicial firme de Juzgado de lo Contencioso-Administrativo, en la que se declara la anulación de una licencia municipal de obras, en virtud de la cual se construyeron dos edificios destinados a viviendas, locales de negocio y garajes, que fueron objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad y constituidos en régimen de propiedad horizontal, precediéndose posteriormente a vender los diferentes elementos privativos a distintos adquirentes, sin que el inicio del procedimiento judicial contencioso-administrativo se hiciera constar en el Registro a través de la correspondiente anotación preventiva de demanda.

El registrador inscribe la resolución de la Alcaldía comprensiva del decreto relativo a la sentencia judicial firme de anulación de la licencia, en las fincas propiedad de las entidades «O Meu Lar, SL», e «Inversiones Cabriales, SL», y acuerda suspender la inscripción en los demás elementos de las distintas divisiones horizontales por no acreditar la intervención de los titulares registrales en el juicio en el que recayó la sentencia a que se refiere la resolución de la Alcaldía del Ayuntamiento de Sada cuya inscripción se pretende.

2. 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 65, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento» [vid. letra g)]. Por su parte el artículo 67 de la misma Ley de Suelo, 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.

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 -cfr. artículo 103 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa-. Pero no es menos cierto que el registrador tiene, sobre tales resoluciones, la obligación de calificar determinados extremos, entre los cuales no está el fondo de la resolución, pero sí el de examinar si en el procedimiento han sido emplazados aquellos a quienes el Registro concede algún derecho que podría ser afectado por la sentencia, con objeto de evitar su indefensión, proscrita por el artículo 24 de la Constitución Española y su corolario registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

En efecto, como ha señalado la Resolución de 15 de junio 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 -cfr. Sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, que afirma la exclusiva responsabilidad del registrador de calificar el documento judicial y proteger al titular registral, debiendo denegar el asiento ordenado judicialmente, en caso de falta de intervención de aquél en el procedimiento, sin que quepa el apremio 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 de tracto sucesivo se encuentra relacionado con el principio registral de legitimación, conforme al cual «a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la gorma determinada por el asiento respectivo».

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.

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, 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. Sin embargo, respecto de los titulares futuros la anotación de demanda es el mecanismo adecuado de publicidad con arreglo al artículo 65.1.f) del texto refundido de la Ley de Suelo, sin que esta anotación preventiva se tomase diligentemente en su momento en el supuesto de hecho planteado en el presente expediente, omisión que da lugar, por aparición sobrevenida de nuevos titulares, al obstáculo registral ahora examinado, siendo insuficiente desde el punto de vista del requisito del tracto sucesivo los emplazamientos que se hicieron a los titulares registrales que a la sazón lo eran en el momento de iniciarse la tramitación del procedimiento judicial.

En efecto, el emplazamiento a los titulares registrales que hubieran en el momento de la iniciación de tal procedimiento, no es motivo para dejar indefensos a los titulares actuales, los cuales habrían sido advertidos oportunamente de la situación existente -lo que en consecuencia, hubiera evitado su indefensión- si, como se ha indicado, el recurso Contencioso-Administrativo se hubiera anotado preventivamente, tal y como previene el artículo 67 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística (Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 20 de abril de 2004, y Sentencia del Tribunal Constitucional número 192/1997, de 11 de noviembre).

No habiéndose instado oportunamente la anotación preventiva de la demanda –pudiendo haberse hecho–, no puede ahora pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción Contencioso-Administrativa contra los actuales titulares registrales que no han tenido participación en el procedimiento.

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

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

4. En el expediente que provoca la presente, de los títulos presentados a inscripción no resulta que los titulares registrales de todos los asientos que pudieran verse afectados por la cancelación, consecuencia de la declaración de nulidad, hayan sido citados en el procedimiento.



El recurrente alega que el Registro de la Propiedad de Betanzos niega en un primer momento la colaboración requerida por el Ayuntamiento de Sada con el fin de emplazar a los posibles interesados, dado que decide no expedir información relativa a datos personales de los titulares registrales.

No obstante, la cuestión relativa a la negativa de expedición de información relativa a los datos de identificación, que consten registralmente, de los titulares registrales, con fin de ser correctamente emplazados en el procedimiento judicial cuya resolución se pretende inscribir, no procede valorarla aquí, pues hubo de ser planteada en el momento de su negativa, en cauce de recurso –cfr. Resolución de 14 de julio de 2016–.

Por lo tanto, existe un obstáculo insalvable para que la inscripción solicitada pueda llevarse a efecto, al no constar que los titulares registrales, hayan tenido oportunidad de conocer el procedimiento ni a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro, ni a través de un emplazamiento en el procedimiento judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra los actuales titulares registrales de los citados derechos y cargas sin que el Tribunal competente, en trámites de ejecución de la sentencia, haya declarado, previo cumplimiento de las garantías de la contradicción procesal (vid. artículos 105 y 109 de la Ley reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa y Sentencias del Tribunal Supremo de 27 de enero de 2007 y 15 de noviembre de 2013), que la sentencia resulta oponible a tales titulares con las consecuencias registrales de ello derivadas.

Se compatibilizan así las exigencias derivadas del principio registral de legitimación (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), 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 declarada, que impone que la ejecución de tales sentencias se lleve a cabo en sus propios términos, salvo cuando concurren elementos que impidan física o jurídicamente su ejecución de forma sobrevenida (por todas, Sentencia del Tribunal Constitucional número 285/2006, de 9 de octubre, fundamento jurídico 6), decisión que corresponde, previa valoración de las circunstancias de cada caso concreto, al propio órgano judicial competente para decidir sobre la ejecución a través de los trámites del correspondiente incidente, de forma que en caso de decisión favorable a la ejecución el obstáculo del tracto registral quedaría superado.

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

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, 24 de noviembre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.