

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8407 *Resolución de 29 de junio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Manacor n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una resolución judicial que anula una licencia de obras.*

En el recurso interpuesto por doña F. A. M., letrada, en nombre y representación de don J. C. M., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Manacor número 2, don Juan José Morán Calero, por la que se suspende la inscripción de una resolución judicial que anula una licencia de obras.

Hechos

I

Mediante mandamiento expedido por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Palma de Mallorca, se acuerda estimar un recurso de reposición en relación a denegación de licencia.

II

Presentado el citado mandamiento, dicho documento fue calificado con la siguiente nota: «Hechos I. Se presenta un mandamiento del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Palma de Mallorca, expedido el 24 de octubre de 2012, procedimiento ejecución definitiva 3/2012 procedimiento abreviado 215/2008 por el que se acuerda estimar el recurso de reposición interpuesto por J. C. M. y C. E. A., contra Diligencia de Ordenación de fecha 11 de julio de 2012, que se deja sin efecto y en consecuencia se proceda a la inscripción del fallo de la sentencia numero 135/2011 de fecha 1 de abril de 2011 que se incorpora al mandamiento, en virtud del cual el Magistrado Juez del referido Juzgado, estima el recurso presentado por los indicados demandantes, desestima la solicitud de revisión del decreto de la Alcaldía del Ayuntamiento de Artá de fecha 12 de junio de 2000, por la que se resuelve conceder a J. T. G., licencia para reformar un «aljub en traster 5 x 5 metros, en el Polígono 18 parcela 195», siendo parte que se anula por no ser conforme a Derecho. Respecto de la finca inventariada en el mandamiento que constituye la registral 13.220 de Artá, al folio 76 del Tomo 4764 Libro 289 de Artá. El dominio útil de la indicada finca, con fecha 15 de noviembre de 2011, fue inscrito a favor de K. S., en virtud de escritura autorizada el 26 de septiembre de 2011, por el notario de Pollença, Andrés María Montserrat Noguera, causando la inscripción 13.^a de la finca, adquirida por título de compra a S. N. M. y K. D. M. 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 actos 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. Por lo que se refiere a las circunstancias indicadas en el apartado hechos, la no intervención de los nuevos adquirentes de la finca así como, en su caso, los titulares de las cargas que recaen sobre ellas impide por el principio de tracto sucesivo la anotación del fallo judicial. 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. Podría haberse tomado anotación preventiva a la demanda cuando se inició el procedimiento lo que hubiera facilitado la eficacia de la sentencia frente a terceros, pero no se hizo. El adquirente de la finca, así como los titulares de los derechos reales inscritos sobre la misma, deben tener la oportunidad de conocer el procedimiento a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro o a través de emplazamiento en el procedimiento administrativo o judicial. De manera que no pueda pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa contra el actual titular registral que no ha tenido participación en el procedimiento. Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de noviembre de 1997 y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 8 de junio de 2007, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011 En su virtud acuerdo suspender la inscripción solicitada, en base a los fundamentos de Derecho indicados. No se toma anotación de suspensión por no haberse solicitado. La presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323-1.º de la Ley Hipotecaria. La anterior nota (...). Manacor, 8 de marzo de 2013. El registrador. (Firma ilegible y sello del Registro). Fdo. Juan José Morán Calero».

III

La anterior nota de calificación es recurrida, el 15 de abril de 2013 ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por doña F. A. M, letrada, en nombre y representación de don J. C. M, en base a los siguientes argumentos: que en su día fueron citados los titulares registrales; y, que no debe considerarse perjudicada la posición del que presenta a su favor la resolución judicial firme en cuanto al que inscribe con posterioridad a su dictado, pues es siempre posible la anotación marginal de la sentencia de anulación (Sentencia Audiencia Provincial de Cantabria de 3 de mayo de 2007) de lo contrario sería imposible el cumplimiento de la resolución. Por ello el titular registral concernido ha de ser el que ha sido citado con anterioridad a la sentencia. Cita como fundamentación jurídica los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 107 de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota el 7 de mayo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo donde tuvo entrada el 13 de mayo de 2013.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 18, 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 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; y reiteradas Resoluciones de este Centro Directivo, entre las que cabe citar las de 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011.

1. Se presenta un mandamiento relativo a resolución firme por la que se estima recurso de reposición. Este versaba sobre la desestimación presunta de revisión de oficio

de un decreto de Alcaldía del Ayuntamiento de Artá, por el que se había resuelto conceder a otro licencia para reformar un aljibe en trastero, de cinco por cinco metros. La licencia se anula por no ser conforme a Derecho.

A la presentación, en el Registro resulta inscrito un titular del dominio útil, por cesión de los titulares, tercero que no ha sido parte en el procedimiento.

2. El funcionamiento del principio registral de tracto sucesivo tiene como consecuencia que el titular registral en el momento de presentación de mandamiento no pueda resultar perjudicado por un procedimiento en el que ni ha sido parte ni siquiera ha sido notificado. La transmisión por los titulares del dominio útil de la finca, conforme a la legislación aplicable en el lugar de situación de la finca, supone la concurrencia de un tercero que no interviene en el procedimiento.

3. No puede aceptarse, como dice el recurrente, que las exigencias derivadas del tracto sucesivo pudieren llevar al incumplimiento sistemático de las decisiones judiciales por lo que habría que estar a quien sean titulares en el momento de interposición de la demanda, en cuanto el demandante tiene el instrumento de la anotación preventiva de demanda que permite advertir a los terceros adquirentes de un derecho sobre la finca, acerca de la existencia del procedimiento y con ello permite su conocimiento y posibilidad efectiva de participar en el mismo si conviniere a sus intereses.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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