

## III. OTRAS DISPOSICIONES

### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8673** *Resolución de 8 de julio de 2013, 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 Villajoyosa n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa, en ejecución de sentencia, de rectificación de una reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don Jaime Lloret Lloret, como alcalde presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se deniega la inscripción de una certificación administrativa, en ejecución de sentencia, de rectificación de una reparcelación.

#### Hechos

I

Mediante certificación expedida por don V. F. M., secretario general del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa (Villajoyosa) de fecha 17 de junio de 2011, comprensivo del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 21 de junio de 2005, se procede a la ejecución de una sentencia judicial firme de rectificación del proyecto de reparcelación del sector PP-25 «Puntes del Moro».

II

Presentada dicha certificación en el Registro de la Propiedad número dos de Villajoyosa, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Presentado el precedente documento.–Certificación expedida por don V. F. M., secretario general del Excmo. Ayuntamiento de La Vila Joiosa de fecha 17 de junio de 2011, comprensivo del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de 21 de junio de 2005– el día 25 de enero de 2013, habiendo causado el asiento de presentación número 34 del Diario número 151, se ha procedido a la calificación registral de dicho documento, habiéndose tenido también a la vista los siguientes documentos: 1. Copias cotejadas de la Sentencia 324/04 de 8 de noviembre del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante. 2. Copias cotejadas del Auto de 4 de septiembre de 2006 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante. 3. Copias cotejadas de la Sentencia número 645/05 de 20 de mayo de 2008 del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera. 4. Certificado expedido por el secretario de la Corporación, por el que se certifica la firmeza en vía administrativa del acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. 5. Planos de las parcelas resultantes 7 y 14, adaptadas al acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes hechos y fundamentos de Derecho: Primero 1. En el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, de acuerdo con la Sentencia número 324/04 de 8 de noviembre de 2004, dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante, se modifica el proyecto de reparcelación Sector PP-25 Puntes del Moro, de forma que se segrega de la parcela resultante número 14, finca número 38813 de La Vila Joiosa, una porción de terreno de 263 metros cuadrados y se agrupa dicha finca segregada con la parcela resultante número 7, finca número 38799 de La Vila Joiosa, quedando la nueva parcela con una superficie de 1.000 metros cuadrados, que es la superficie mínima establecida en el plan parcial. 2. En el acuerdo se configura la

titularidad de la finca resultante de la agrupación, de forma que la misma quedaría proindiviso entre don P. S. (38,62%), don M. O. R. (24,18 %) y el Ayuntamiento de La Vila Joiosa (37,20 %). 3. Dicho acuerdo fue impugnado y confirmado judicialmente, constando la intervención de los citados interesados. 4. Sin embargo, según resulta de los libros del Registro, en virtud de escritura de adjudicación de herencia, otorgada el catorce de junio de dos mil diez, ante el notario de La Vila Joiosa don Juan Guillermo Giménez Giménez, la participación de la que era titular en dicha finca 38799 don P. S. E. (61,49 %) consta inscrita a favor doña I. M. S. S. en cuanto al derecho de usufructo vitalicio y a favor de doña M., doña María José y doña Ignacia María S. S., en cuanto a la nuda propiedad, por terceras partes indivisas. 5. Es principio básico de nuestro sistema registral que la modificación del contenido registral exige el consentimiento de sus titulares o, en defecto, resolución judicial firme en la que estos hayan intervenido. En relación con los documentos administrativos, este principio se concreta en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, al disponer que «La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso [...] a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro». Esta referencia a la relación del procedimiento con el titular registral exige que el expediente se haya seguido contra el actual titular registral (v. Resolución DGRN de 22 de junio de 1989) o, al menos, su debida notificación para que, en su caso, puedan hacer valer sus derechos, teniendo en cuenta que no se hizo constar registralmente la existencia del acuerdo cuya inscripción se pretende cuando el mismo se encontraba impugnado judicialmente. 6. En el presente supuesto no se acredita que los actuales titulares de la finca hayan prestado su consentimiento a las operaciones que dicho acuerdo recoge ni tampoco que se les haya notificado. A este respecto, en el certificado expedido por el señor secretario municipal el 17 de junio de 2011, esto es, con posterioridad a la inscripción de la sucesión hereditaria, se expresa que el acuerdo plenario fue notificado a los afectados, pero ni se indica la fecha de la notificación ni se identifica a los mismos, por lo que se desconoce si entre ellos se encuentran los actuales titulares registrales. 7. Además, en lo que respecta a la operación elegida para rectificar la reparcelación, esto es, la agrupación con la parte segregada, tratándose de fincas pertenecientes a distintos propietarios, será preciso que en el título queden perfectamente determinadas las concretas participaciones y derechos que correspondan a cada condueño en la finca resultante de la agrupación –artículos 45 y 54 del Reglamento Hipotecario–, lógicamente, mediando el consentimiento o intervención de todos los titulares registrales, según lo expuesto en los anteriores apartados, lo cual no concurre en el presente supuesto, al adjudicarse la participación indivisa a favor del antiguo titular. 8. A la vista de lo expuesto en los anteriores apartados y preceptos que en los mismos se citan, en relación con los artículos 1, 17, 18, 20, 32, 38, 40, 82 de la Ley Hipotecaria, 2.c y 7.11 del R.D. 1093/1997, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de mayo de 2003, procede la citada suspensión. Segundo. Por no constar acreditado el otorgamiento de la correspondiente licencia de segregación o declaración de su innecesariedad, cuya exigencia se contempla expresamente en el apartado quinto del acuerdo plenario, (artículos 17 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, 201 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, y artículo 78 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). Contra la presente (...). La Vila Joiosa, a 7 de marzo de 2013.–El registrador de la Propiedad».

## III

Con fecha 8 de abril de 2013 tiene entrada en el Registro de la Propiedad de La Vila Joiosa número 2, solicitud de calificación sustitutoria. El 9 de abril de 2013 se comunica la identidad del registrador sustituto; con fecha 9 de abril se remite por correo y accede al Registro de la Propiedad de Denia número 2 el día 10 de abril, siendo objeto de la siguiente nota de calificación sustitutoria, resumidamente: «...Teniendo en cuenta el

alcance de la calificación registral de los documentos administrativos conforme a lo dispuesto en el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, y la doctrina, entre otras de la RDGRN. de 27 de enero de 1998, según la cuál tal precepto ha de ser entendido en el sentido que “corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las Leyes y los Reglamentos, con el exclusivo fin (...) de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal”. Visto lo dispuesto en los artículos 17, 20, 32, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria, 45 y 54 de su Reglamento, y dadas las exigencias de los principios registrales de legitimación, tracto sucesivo y especialidad. Teniendo en cuenta que el artículo 14 del R.D. 1093/1997 establece reglas para practicar las inscripciones de las adjudicaciones en un procedimiento reparcelatorio en el caso de que se haya practicado y esté vigente la nota marginal de expedición de certificación para el expediente en cuestión, y que en este caso no consta nota marginal alguna del que resulte la iniciación de expediente de modificación de la reparcelación ya inscrita. Visto lo dispuesto en los artículos 17 del T.R de la Ley del Suelo, 191, 197 y 201 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana, 78 del R.D. 1093/1997, de 4 de julio, y si bien en un principio pudiera parecer innecesaria la licencia de segregación o declaración municipal de innecesariedad, lo cierto es que el acuerdo municipal, punto quinto, se hace constar la necesidad de su obtención. Visto el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y las RDGRN de 13 de marzo de 2007 y 11 de julio de 2012, que confirman que el registrador sustituto no puede tener en cuenta ninguna pretensión basada en documentos no presentados en tiempo y forma al registrador sustituido. Visto lo dispuesto en los preceptos citados y demás de aplicación, y dado que la calificación sustitutiva debe limitarse al examen de los documentos aportados para la calificación primitiva y de los defectos apreciados en la misma, resuelvo confirmar la nota de calificación que motiva esta sustitutiva. Sigue pie de recursos. Denia, a 26 de abril de 2013. La registradora titular. Fdo. María Leonor Rodríguez Sánchez».

## IV

Contra la anterior nota de calificación, don Jaime Lloret Lloret, como alcalde presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa interpone recurso en virtud de escrito de fecha 8 de mayo de 2013, en base entre otros a los siguientes argumentos: Considera la parte recurrente que el registrador de la Propiedad, no tiene en cuenta que la esencia de la solicitud de inscripción del documento administrativo que se pretende es la ejecución de una sentencia judicial firme en la que ha sido parte el causante de los actuales titulares de la finca registral 38799. Para una mayor comprensión, se citan los siguientes antecedentes administrativos: Uno. El Pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 15 de enero de 2004, en el punto del orden del día relativo a «propuesta para la resolución de los recursos de reposición interpuestos contra el acuerdo de pleno de 18-09-2003, por el que se aprueba el proyecto de reparcelación forzosa del sector PP-25 «Puntes del Moro», en su parte dispositiva acordó: «...Primero. Acordar que la superficie de la parcela mínima en el ámbito del sector PP-25 sea de 600 m<sup>2</sup> de suelo, y con una forma tal que permita la inscripción de una circunferencia de 15 metros de diámetro. Segundo. Estimar el recurso de reposición planteado por don P. O. R. y, en consecuencia, rectificar el cuadro de liquidación provisional y las parcelas resultantes para acomodarse a los que se acompañan como anexos al informe técnico sobre el que se basa este acuerdo. Tercero. Desestimar las alegaciones presentadas por don J. O. R., doña H. N. L., doña V. V. N., y doña A. B. T... «.Ello supuso que el proyecto de reparcelación del Sector PP-25 adjudicara a don P. S. E. y a don M. O. R. una finca resultante, la número 7 (finca registral 38799) con una superficie de 737 metros cuadrados. Dos. Sin embargo, en fecha de 8.11.2004, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Alicante, emitió sentencia 324/04, en el recurso ordinario n.º 165/04, cuya parte dispositiva falla: «....

Estimo el recurso contencioso-administrativo interpuesto por don P. L. L. contra el acuerdo adoptado por el pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa y anulo y declaro no ser conforme a derecho los apartados primero y segundo del dicho acuerdo adoptado en sesión ordinaria celebrada el 15 de enero de 2004...». La consecuencia jurídica de todo ello era que la parcela mínima en el Sector PP-25 volvía a ser 1000 metros cuadrados, por lo que la adjudicación de la finca resultante número 7 (registral 38799) no cumplía con dicho parámetro. Indicar igualmente que, en dicho procedimiento judicial, son parte codemanda los titulares de la finca de resultado 7 (registral 38799), esto es, P. S. E. y don M. O. R., por tanto conocedores del contenido de dicho pronunciamiento judicial. Tres. En fecha de 25.05.05, el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Segunda emite la sentencia número 619/2005, donde en el apartado primero del fallo, establecía: «1) Desestimar el recurso de apelación interpuesto por don M. O. R., don P. S. E. y la Mercantil L' Illa de Minos S.L., representada por la procuradora doña A. M. A. N. contra la Sentencia núm. 324/04 de 8 de noviembre de 2004 dictada en el recurso contencioso administrativo núm. 165104-AS, seguido ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de los de Alicante que confirmamos íntegramente.... «. Cuatro.–Confirmada la sentencia judicial 324/04 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Alicante, el pleno del Ayuntamiento, en sesión ordinaria celebrada el día 21 de julio de 2005, y con el fin de dar cumplimiento a las dos sentencias reseñadas en los apartados anteriores, en el punto del orden del día, relativo a «proyecto de reparcelación del sector PP-25 «Puntes del Moro» para ejecución de sentencia», entre otros, y en lo que interesa reseñar decía: «Primero. Considerar la parcela mínima para el ámbito del sector PP-25 «Puntes del Moro» en una superficie de 1000 m<sup>2</sup> conforme establecía el Plan Parcial para dicho ámbito. Segundo. Considerar conservados todos los actos y trámites administrativos en el expediente de reparcelación forzosa del Sector PP-25 «Puntes del Moro», previos al acuerdo de 15.01.2004. Tercero. Aprobar la reparcelación del Sector PP-25 «Puntes del Moro» conforme la inscripción registral practicada, así como la cuenta de liquidación provisional última diligenciada conforme acuerdos plenarios de 18.09.03, 15.01.04 y el Decreto 3842 de 22.11.04... procede practicar las siguientes actuaciones:...Segregar de la parcela resultante número 14...una franja de 263 m<sup>2</sup> agrupar la finca segregada, cuya descripción se relaciona en.... «. Previamente a la adopción de dicho acuerdo don P. S. E. presenta con número de registro de entrada 8.385/2005, de 13 de julio, escrito por el que presta su conformidad a la propuesta de acuerdo que finalmente adoptó el pleno del Ayuntamiento en su sesión de 21 de julio de 2005. Cinco. El mentado acuerdo plenario de 21 de julio de 2005 fue notificado en legal forma a todos los interesados en el expediente (entre ellos, P. S. E. y M. O. R.), y fue objeto de publicación en el Boletín Oficial de la Provincia de Alicante n.º 229 de 6 de octubre de 2005. Este extremo se acreditó ante el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2 (y también ante el número 2 de Denia) con la certificación del secretario general del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 17 de junio de 2011. Seis. Que el antedicho acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, es por tanto firme y ha puesto fin a la vía administrativa, al amparo de lo previsto por los artículos 109 y 116.1 de la Ley 30/92 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y Procedimiento Administrativo Común, en su redacción dada por la Ley 4/99 de 13 de enero. Así se hizo constar en la documentación administrativa remitida al Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa a través del correspondiente certificado del secretario general. Siete. Mediante auto dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Alicante, en el recurso ordinario n.º 165/04, de 4 de septiembre de 2006, se resolvía en su parte dispositiva: «...Dispongo: Se acuerda y a instancia de la parte demandante declarar anulado el Acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Villajoyosa de 21 de julio de 2005, en cuanto el mismo, no da cumplida satisfacción a lo acordado en sentencia dictada en fecha 8 de noviembre de 2004, en el presente recurso, sin que proceda hacer expresa imposición de costas...». Ocho. Sin embargo, mediante Sentencia 645, de 20 de mayo de 2008, la Sección Primera, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana,

dictada en la apelación n.º 40/07, referida al procedimiento ordinario 165/04 del Juzgado de lo Contencioso n.º 2 de Alicante, se establecía en lo que interesa resaltar: «.. Fundamentos de Derecho... Tercero: En consecuencia y por lo expuesto procede la estimación del recurso de apelación, revocándose en consecuencia la resolución impugnada, auto de 4-9-06, estimando conforme a derecho el acuerdo del pleno del Ayuntamiento de Villa Joyosa de 21-7-05 en cuanto al cumplimiento de la Sª 324/04, ello sin hacer pronunciamiento alguno respecto a las costas procesales conforme al art. 139.2 de la L.J. Vistos los preceptos legales citados por las partes concordantes y de general aplicación. Fallo.–Estimar el recurso de apelación n.º 40/07 interpuesto por el Ayuntamiento de Villajoyosa, don M. O. R., don P. S. E. y L'Illa de Minos S. L., contra auto de 4-9-06, en recurso 165/04, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo n.º 2 de Alicante sin hacer expreso pronunciamiento respecto a las costas procesales... «. Nueve. En fecha 25 de octubre de 2005 se requirió al Agente Urbanizador del Sector, don M. O. R., en representación de la mercantil L'Illa de Minos S.L., para que con la mayor brevedad posible llevara a cabo las actuaciones necesarias con el fin de cumplir lo dispuesto en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, sin que por parte del mismo se realizara ninguna gestión. Diez. En fecha 30 de marzo de 2010 se requirió a don P. S. E. y don M. O. R., como copropietarios de la parcela de resultado 14 del proyecto de reparcelación del sector PP-25, a fin de que formalizaran en escritura pública las operaciones jurídicas que se reseñan en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. Once. En fecha 25 de enero de 2013, y ante la inactividad del Agente Urbanizador y de los copropietarios de la parcela 7, se presenta en el Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa documentación correspondiente para la inscripción de oficio de la adaptación del proyecto de reparcelación en virtud de la sentencia judicial. De los anteriores antecedentes se desprende claramente cual es la intención del Ayuntamiento de Villajoyosa: el cumplimiento de la sentencia judicial firme mediante la adopción de un acto administrativo confirmado judicialmente por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Primera en virtud de la Sentencia 645/2008 de 20 mayo, entendiéndose que ha existido error en la calificación del registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación. A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes: Fundamentos de Derecho. La no coincidencia del titular registral obedece a la sucesión acaecida respecto a don P. S. E. formalizada en escritura pública de adjudicación de herencia otorgada ante el notario de La Vila Joiosa don Juan G. Jiménez Jiménez en fecha 14 de junio de 2010. Cabe destacar que en el proyecto de reparcelación del Sector PP-25 consta como titular de la finca de resultado 7 (registral 38799) don P. S. E. Y ello en virtud de la certificación expedida con ocasión de la tramitación del proyecto equidistributivo de fecha 8 de mayo de 2002, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 5 del RD 1093/1997 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. Con dicho titular, don P. S. E., se han seguido todas las actuaciones administrativas referentes al proyecto de reparcelación del sector PP-25. Dicho titular, además, fue parte codemandada en el procedimiento judicial que se debatió en el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 2 de Alicante y que dio lugar a la Sentencia 324/2004, tal y como ya se ha indicado. Dicho titular fue conocedor de la propuesta del Ayuntamiento de Villajoyosa para ejecutar la sentencia judicial, prestando su consentimiento expreso y previo, en el trámite de audiencia concedido, mediante instancia de 13 de julio de 2005 (reg. entrada 8.385), que posteriormente se plasmó en el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005. El acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, también notificado a don P. S. E., determinaba que, dado que ya estaba la reparcelación inscrita en el Registro de la Propiedad, procedía únicamente adaptar aquello que no se ajustaba a la sentencia, esto es, aquella parcela que no alcanzaba la superficie mínima de mil metros. Para ello, se decidió segregar de la parcela municipal los metros necesarios para agregar a la parcela deficitaria (la de P. S. E. y M. O. R.). Dicho acuerdo fue notificado a dichos afectados, tal y como se expresa en el certificado del secretario general de fecha 17 de junio de 2011 que fue aportado al



Registro de la Propiedad. Dicho titular, además, interpuso recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana (TSJ CV en adelante) cuando el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número dos de Alicante no dio por bueno el acuerdo plenario de 21 de julio de 2005, es decir, pleiteó para que la solución acordada por el Ayuntamiento se llevara a término. El artículo 118 de la Constitución Española que determina: «... Es obligado cumplir las sentencias y demás resoluciones firmes de los jueces y Tribunales, así como prestar la colaboración requerida por éstos en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto...». Así también lo exige el artículo 17 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio del Poder Judicial, al disponer: «...1. Todas las personas y entidades públicas y privadas están obligadas a prestar, en la forma que la Ley establezca, la colaboración requerida por los jueces y Tribunales en el curso del proceso y en la ejecución de lo resuelto, con las excepciones que establezcan la Constitución y las leyes, y sin perjuicio del resarcimiento de los gastos y del abono de las remuneraciones debidas que procedan conforme a la Ley. 2. Las Administraciones Públicas, las autoridades y funcionarios, las Corporaciones y todas las entidades públicas y privadas, y los particulares, respetarán y, en su caso, cumplirán las sentencias y demás resoluciones judiciales que hayan ganado firmeza o sean ejecutables de acuerdo con las leyes...». El artículo 19 de Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo que dispone: «...I. 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...». Los herederos de don P. S. E., titulares de la finca de reemplazo, se subrogan, en virtud de dicho precepto en todos los derechos y obligaciones. La ordenación territorial obliga, tal y como puso de manifiesto la sentencia, a respetar los parámetros relativos a la parcela mínima y por tanto, deben acatar la sentencia judicial que afecta a su finca de reemplazo asumiendo la agregación de parte de la finca del Ayuntamiento a su finca de resultado. En este sentido es de destacar la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de septiembre de 2007 que en su fundamento cuarto, apartado b) dispone expresamente: (...). El caso que nos ocupa no es una modificación del proyecto de reparcelación del PP-25 por puro capricho u oportunidad de la Administración. Muy al contrario, se trata de la inscripción de la resolución judicial a través de un acto administrativo de ejecución. Resolución y acto consentido por el titular registral afectado en el momento de su emisión, don P. S. E. E, igualmente consentido por sus sucesores al haber recibido ellos el requerimiento efectuado a don Pablo y no haber hecho alegación alguna al respecto. Aplicación del artículo 14.2 del Real Decreto 1093/1997. La sentencia judicial cuyo cumplimiento se pretende provoca la modificación del proyecto de reparcelación del sector PP-25 para dar cumplimiento a los parámetros fijados por el planeamiento sobre la parcela mínima de mil metros que se exigía en dicho sector. Y, en consecuencia, le son de aplicación a la hora de la inscripción en el Registro de la Propiedad las reglas previstas en el R.D. 1093/1997 sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística. En concreto el artículo 14.2 se prevé: (...). Innecesariedad de la licencia de segregación por ser un bien municipal. El artículo 197.4 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana dispone: «... 4. Cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local...». Por su parte el artículo 191.1 del mismo texto legal, en su apartado g) cita los actos de división de terrenos o de parcelación de fincas, salvo los supuestos legales de innecesariedad de la licencia. La segregación que se pretende es de una parcela municipal, por lo que claramente nos encontramos ante el supuesto del artículo 197.4 donde el acuerdo que lo autoriza (acuerdo plenario de 21 de julio de 2005) produce los mismos efectos que la concesión de la licencia. En conclusión, no haría falta la licencia exigida por el Registro de la Propiedad número 2 de Villajoyosa, porque a pesar de que en el acuerdo, por error, se haga referencia a dicha exigencia la legislación, de directa aplicación, lo exime de tal requisito.

V

El registrador emitió informe el día 20 de mayo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 19, 51 y 53 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 45 del Reglamento Hipotecario; 191.1 apartado g) y 197 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana; Sentencias del Tribunal Europeo de Derechos Humanos en los casos *Devocioglu C. Turquía* de 13 de noviembre de 2005 y *Jokela C. Finlandia*, de 21 de mayo de 2002; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso de 16 de abril de 2013; Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 20 de marzo de 2013; y las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de diciembre de 2008 y 1 de marzo y 16 de abril de 2013.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una certificación administrativa expedida por el secretario general del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa, comprensiva del acuerdo del pleno del Ayuntamiento de dicha localidad, por la que se da cumplimiento a una sentencia firme del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, en la que se rectifica parcialmente la reparcelación del Sector PP-25 «Puntes del Moro» y se ordena segregar una porción de terreno de una finca registral y agrupar la porción segregada a otra finca registral, al objeto de que su superficie sea de 1.000 metros cuadrados.

Los defectos alegados por el registrador son, resumidamente, los tres siguientes: Primero. El procedimiento debe entenderse con los titulares registrales. Segundo. En lo que respecta a la operación elegida para rectificar la reparcelación, esto es, la agrupación con la parte segregada, tratándose de fincas pertenecientes a distintos propietarios, será preciso que en el título queden perfectamente determinadas las concretas participaciones y derechos que correspondan a cada condueño en la finca resultante de la agrupación -artículos 45 y 54 del Reglamento Hipotecario- mediando el consentimiento o intervención de todos los titulares registrales. Tercero. No constar acreditado el otorgamiento de la correspondiente licencia de segregación o declaración de su innecesariedad, cuya exigencia se contempla expresamente en el apartado quinto del acuerdo plenario.

El recurrente alega, resumidamente: 1. Que se trata de la inscripción registral de un documento administrativo en ejecución de sentencia judicial; 2. Que de acuerdo con las normas legales y constitucionales la ejecución de la sentencia debe cumplirse por los que fueron condenados en su día y por los posteriores titulares de las parcelas afectadas, que no están protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; 3. Por aplicación del artículo 14.2 del Real Decreto 1093/1997; 4. Innecesariedad de la licencia de segregación por ser bien municipal, artículo 197.4 de la Ley 16/2005 Urbanística Valenciana.

2. El primero de los defectos de la nota de calificación consiste en la falta de consentimiento de los titulares de las fincas afectadas, por aplicación del principio de tracto sucesivo. Este defecto debe ser confirmado. Para ello debe tenerse presente que las modificaciones que se pretenden introducir en el proyecto de reparcelación ya inscrito, exceden de meras rectificaciones de errores materiales o de meras previsiones complementarias del proyecto de reparcelación originario, como se demuestra por el hecho de que se segrega una porción de una finca y se agregue dicha porción a otra finca de resultado.

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. De manera que 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 determinar el alcance de la sucesión «ex lege» de los deberes del propietario conforme a la legislación urbanística, cuestión incontrovertida y que forma parte de los principios esenciales de nuestro ordenamiento urbanístico. La cuestión que tiene trascendencia hipotecaria es el grado de intervención que debe tener el titular registral al objeto de que se haga constar en el Registro de la Propiedad una determinada resolución judicial.

Como ya dijera esta Dirección General, en su Resolución de 7 de noviembre de 2002 (y en las posteriores de 2 de junio de 2006, 16 de julio de 2010 y 3 de marzo de 2011), 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.

El artículo 51.7 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo, es explícito en este sentido, en cuanto determina que es inscribible en el Registro de la Propiedad, las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se concreten a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

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 53.2 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y 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 Constitucional 192/1997, de 11 de noviembre). Esta actuación preventiva de situaciones oponibles a terceros futuros, en concreto la declaración de nulidad de licencia de obra, ha preocupado al legislador que, como dice la Exposición de Motivos del Real Decreto-Ley 8/2011, de 1 de julio, añade medidas de publicidad como la incorporación al Registro de la Propiedad a fin de que los futuros adquirentes de inmuebles conozcan la situación litigiosa en que se encuentran. El reforzamiento legal se ha traducido en una reforma que ha hecho obligatoria la anotación preventiva de la interposición de recursos contencioso-administrativos que pretendan la anulación de actos administrativos de intervención (vid. artículo 53 Texto Refundido de la Ley de Suelo).

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 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 de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, pues se trata, ésta, de una indelegable decisión jurisdiccional que necesariamente ha de ser motivada en cada caso concreto.»

Puede alegarse en el plano sustantivo que los herederos de los titulares registrales no son terceros protegidos y que les vinculan las sentencias dictadas contra el causante. Y ciertamente será así civilmente pues el heredero universal sucede en todas las relaciones jurídicas del causante. Pero desde el plano registral el principio de tracto sucesivo (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria) impide hacer efectiva la sentencia dictada contra una persona cuando en el momento de su presentación el titular registral es otra, salvo que se hubiera anotado preventivamente la demanda -cosa que no se hizo en este caso- (cfr. artículos 70 y 71 de la Ley Hipotecaria) o se acreditara el conocimiento -por sucesión procesal- del actual titular en el proceso (cfr. artículo 107-9.º de la Ley Hipotecaria).

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 las titularidades afectadas han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignas de protección, como expresamente ha reconocido la Sala Primera del Tribunal Supremo, en su Sentencia de 20 de marzo de 2013.

En el expediente que provoca la presente, no consta 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 administrativo ni judicial, por lo que no puede ahora pretenderse hacerse efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso-administrativa contra el actual titular registral.

3. Respecto al segundo defecto relativo a la agrupación realizada de fincas pertenecientes a titulares distintos, también debe ser confirmado, pues es evidente que dicha agrupación supone un acto de riguroso dominio -que excede la mera modificación hipotecaria de una agrupación ordinaria- entre los titulares de ambas fincas. Esta agrupación, al requerir la determinación de la cuota de la resultante, exige el consentimiento, como acto dispositivo, de sus respectivos titulares para la concreción de los porcentajes de titularidad en la nueva finca.

4. Pasando al estudio del tercer defecto de la nota de calificación, relativo a la falta de licencia de segregación, no puede ser mantenido. De acuerdo con la distribución de competencias en materia de urbanismo, establecida por la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, corresponde a las Comunidades Autónomas (en este caso, a la de Valencia) determinar qué clase de actos de naturaleza urbanística están sometidos al requisito de la obtención de la licencia previa, las limitaciones que éstas pueden imponer y las sanciones administrativas que debe conllevar la realización de tales actos sin la oportuna licencia o sin respetar los límites por éstas impuestos.

El artículo 191.1 apartado g) de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana sujeta a licencia los actos de división de terrenos o de parcelación

de fincas, salvo en los supuestos legales de innecesiedad de licencia. El artículo 197.1 de la misma Ley también sujeta a licencia, con carácter general, dichos actos que sean promovidos por la Administración General del Estado, por la Generalitat o por las entidades de derecho público dependientes o vinculadas a ellas, excepto en los supuestos previstos en la legislación sectorial aplicable; y, por lo que se refiere a este expediente, el apartado 4 del mismo artículo 197, dispone que cuando los actos especificados en el artículo 191.1 sean promovidos por los Ayuntamientos en su propio término municipal, el acuerdo municipal que los autorice o apruebe estará sujeto a los mismos requisitos y producirá los mismos efectos que la licencia urbanística, sin perjuicio de lo previsto en la legislación de régimen local.

Es decir, que el acuerdo municipal produce los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que su aprobación quede sujeta a los mismos requisitos que la concesión de la licencia.

Consecuentemente con lo expuesto, el acuerdo del pleno surte los mismos efectos que la licencia, sin perjuicio de que en su aprobación deban cumplirse los mismos requisitos que en su concesión, por lo que este defecto debe ser revocado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso en cuanto al primer y segundo defecto, confirmando la nota de calificación, y estimarlo en cuanto al tercero en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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

Madrid, 8 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.