

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12627 *Resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Rota, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en ejecución de sentencia de juzgado Contencioso-Administrativo.*

En el recurso interpuesto por don J. P. R., en nombre y representación de «Edesur, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Rota, doña María del Rocío Agüero Ruano, por la que se deniega la inscripción de un auto dictado en ejecución de sentencia de juzgado Contencioso-Administrativo.

Hechos

I

Mediante testimonio expedido el día 20 de abril de 2015 por la secretaria del Juzgado Contencioso-Administrativo número 1 de Cádiz de auto, dictado el día 19 de marzo de 2015 en incidente de ejecución número 117.5/2007, se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad de Rota del contenido del fallo de una sentencia firme anulatoria de un instrumento de equidistribución y la cancelación de asientos registrales derivados del mismo. Como antecedentes de hecho necesarios para conocer del presente recurso, se exponen los siguientes: El día 17 de enero de 2014 se presentó en el Registro de la Propiedad de Rota instancia privada suscrita por el recurrente solicitando la inscripción de una sentencia firme dictada por el Juzgado Contencioso-Administrativo número 1 de Cádiz el día 7 de noviembre de 2013, en el procedimiento ordinario número 117/07, y la cancelación de la inscripción de fecha 17 de septiembre de 2007, relativa al Proyecto de reparcelación de la UE 11-A del Plan General de Ordenación Urbana de Rota. A dicha instancia privada se acompañaba fotocopia de la sentencia. El día 5 de febrero de 2014, se dictó por la registradora nota de calificación a la referida instancia. El día 20 de febrero de 2014 se solicitó por el recurrente calificación sustitutoria, que fue realizada por la registradora Mercantil y de Bienes Muebles accidental de Cádiz, doña Camino Magán Ayuso, que, con fecha 19 de marzo de 2014, confirmó la referida nota de calificación. El día 3 de abril de 2014, se presentó por el recurrente nueva instancia a la que acompaña testimonio de la sentencia dictada, y se solicitó la práctica de anotación de suspensión por defectos subsanables. El día 14 de abril de 2014, se practicó anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables. El día 2 de julio de 2014, se presentó por el recurrente mandamiento judicial ordenando la prórroga de «la anotación preventiva de recurso». El día 21 de julio de 2014, se dictó nota de calificación a dicho mandamiento. El día 16 de octubre de 2014, se presentó nuevo mandamiento ordenando la «anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables». El día 27 de octubre de 2014, se dictó nota de calificación a dicho mandamiento. El día 9 de diciembre de 2014, se presentó nuevo mandamiento judicial, en cuya virtud se practicó, el día 16 de diciembre de 2014, anotación preventiva de prórroga por plazo de ciento ochenta días de la anotación de suspensión por defectos subsanables anteriormente practicada. Esta anotación de suspensión prorrogada caduca el día 3 de septiembre de 2015.

II

Con fecha 28 de abril de 2015, se presentó, por don J. P. C. en el Registro de la Propiedad de Rota, testimonio judicial del auto dictado por doña Carmen Beardo Hurtado,

Magistrada-Juez del Juzgado Contencioso-Administrativo número 1 de Cádiz, el día 19 de marzo de 2015, en incidente de ejecución número 117.5/2007, que fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Rocío Agüero Ruano, Registrador de la Propiedad de Rota, provincia de Cádiz, Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. En Rota, a 20-05-2015. Antecedentes de hecho I. Remitida por correos, a las dieciséis horas y cincuenta y nueve minutos del día diecisiete de enero de dos mil catorce, se presentó en el Libro Diario 47 de este Registro con el número 262, instancia privada suscrita por Don J. P. R. en representación de la mercantil Edesur, S.L., instancia privada con su firma legitimada por Doña María José Perales Piqueres, Notario de El Puerto de Santa María el día 16 de enero de 2.014. A dicha instancia se adjuntaban diversas fotocopias de resoluciones judiciales. En ella se solicita se proceda a la inscripción de la Sentencia dictada el 7 de Noviembre de 2.013 por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Cádiz en el procedimiento ordinario 117/07 y por ende se proceda a la cancelación de la inscripción de fecha 17 de septiembre de 2007 relativa al Proyecto de Reparcelación de la UE 11-A del PGOU de Rota. II. Dicho documento fue calificado negativamente con fecha 5 de Febrero de 2.014, habiéndose apreciado por esta registradora que suscribe en dicha calificación dos defectos subsanables. III. Notificada reglamentariamente la nota de calificación al Juzgado y al presentante, se solicita por éste el día 20 de febrero de 2014 calificación sustitutoria, que fue realizada con fecha 26 de febrero de 2014 por doña Camino Magán Ayuso, Registradora de El Puerto de Santa María número 4 y accidental del registro Mercantil de Cádiz, ratificándose por el registrador sustituto la nota de calificación puesta. IV. Con fecha 3 de Abril de 2.014 se presenta en este Registro por el Sr. P. R. instancia en la que se solicita de nuevo la inscripción de la referida sentencia de 17 de noviembre de 2013, anotación de suspensión por defectos subsanables y la prórroga del asiento de presentación. A dicha instancia se acompaña testimonio de dicha Sentencia expedido el día 31 de marzo de 2014 por Doña E. G. R. S., Secretaria del Juzgado de lo Contencioso número 1 de Cádiz. V. Con fecha 14 de abril de 2014 se realizó anotación de suspensión por defectos subsanables sobre todas las fincas registrales que pudieran verse afectadas por la declaración de nulidad del expediente de equidistribución contenida en el título judicial presentado. VI. Con fecha 2 de julio de 2014 se presenta por el Sr. P. R. mandamiento dictado el día 23 de junio de 2014 por doña E. G. R. S., Secretaria del referido Juzgado, en la que se ordena la prórroga de la anotación preventiva del recurso. VII. Con fecha 21 de Julio de 2.014 se pone por esta registradora que suscribe nota de calificación negativa. VIII. Con fecha 16 de octubre de 2.014 se presenta por el Sr. P. R. nuevo Mandamiento dictado el día 24 de septiembre de 2014 por doña E. G. R. S. en el que se ordena tomar anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables. IX. Con fecha 27 de octubre de 2014 se pone por esta registradora que suscribe nota de calificación negativa. X. Con fecha 9 de diciembre de 2014 se presenta por el Sr. P. C. en representación de la mercantil Edesur, S.L., mandamiento judicial dictado el día 4 de diciembre de 2014 por doña E. G. R. S. en la que se solicita la prórroga de la anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables del título presentado a inscripción. XI. Con fecha 16 de diciembre de 2014 se realizó anotación preventiva de prórroga de la anotación de suspensión por defectos subsanables anteriormente practicada sobre todas las fincas registrales que pudieran verse afectadas por la declaración de nulidad del expediente de equidistribución contenida en el título judicial presentado. XII. Con fecha 8 de abril de 2015 se presenta por don J. A. M. S., de la Asesoría Jurídica del Excelentísimo Ayuntamiento de Rota, Oficio de 6 de abril de 2015 expedido por doña Eva Corrales Caballero, Alcaldesa del Excelentísimo Ayuntamiento de Rota por el cual se adjunta Auto de fecha de 4 de marzo de 2015 por la Juez del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Cádiz doña Carmen Beardo Hurtado en incidente de ejecución 131/2007 procedente del Juicio Ordinario 131/2007 seguido a instancia de la Mercantil Edesur, S.L., contra Decreto de la Alcaldía de Rota de 21 de junio de 2007 por el que se aprobó definitivamente el Proyecto de Urbanización de la UE 11 A del PGOU de Rota. XIII. Con fecha 28 de abril de 2015 se presenta por don J. P. C. Testimonio judicial del Auto dictado por doña Carmen Beardo Hurtado, Magistrada-Juez de los Contencioso-Administrativo de

Cádiz el día 19 de marzo de 2015 en incidente de ejecución 117.5/2007 en el que se ordena la inscripción en el Registro de la Propiedad de Rota de «la inscripción del fallo de la Sentencia de 7/11/07 (sic) librando los oportunos Mandamientos. Sin expresa condena en costas» refiriéndose, como consta en el Hecho Primero, a la Sentencia de 7/11/13. XIV. El Proyecto de Reparcelación de la UE-10 del PGOU de Rota cuya nulidad fue declarada por la Sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Cádiz el día 7 de noviembre de 2013 en el procedimiento ordinario 117/07 a instancias de la mercantil Edesur, S.L., afectó a 10 fincas registrales: 22.863, 9.659, 10.301, 35.131, 35.132, 9.718, 9.719, 35.133, 35.134 y 7.343. Dichas fincas formaron por agrupación instrumental la registral 46.633. Esta finca, a su vez, como consecuencia de la reparcelación se dividió en nueve fincas registrales: 46.634 a 46.642 ambas inclusive. A. Las fincas registrales 46.636 y 46.637 se agruparon para formar la 48.256. B. La finca registral 46.634 se dividió horizontalmente en 46 fincas independientes: registrales 48.609 a 48.654. C. La finca registral 46.642 se dividió horizontalmente en 61 fincas: registrales 50.230 a 50.290. XV. Resultan, pues, afectadas por la Sentencia de nulidad dictada las siguientes fincas registrales: A. Como procedentes de la registral 46.634: las fincas 48.609 a 48.654. B. La finca registral 46.635. C. Como procedente de las registrales 46.636 y 46.637: la finca registral 48.256. D. La finca registral 46.638. E. La finca registral 46.639. F: La finca registral 46.640 G. La finca registral 46.641. H. Como procedentes de la registral 46.642: las fincas 50.230 a 50.290. XVI. La demanda de interposición de recurso contencioso administrativo que dio lugar al procedimiento ordinario 117/07 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 1 de Cádiz fue anotada preventivamente en el Registro de la Propiedad de Rota con las siguientes particularidades: A. Fecha de la anotación preventiva: 9 de noviembre 2009. B. Fincas sobre las que se practicó la anotación: 46.634, 46.635, 48.256 y 46.638. C. Fincas sobre las que no se practicó la anotación: 46.639, 46.640, 46.641, 46.642. D. Con fecha 10 de septiembre de 2012 se dictaron mandamientos de cancelación de las referidas anotaciones de demanda por renuncia del recurrente a la medida cautelar adoptada con devolución del aval prestado de 396.000 euros. E. Con fecha 2 de octubre 2012 se presentaron dichos mandamientos en el Registro para su despacho, que no pudo llevarse a efecto por haber sido retirados por el presentante para pago de impuestos el día 25 de octubre de 2012, no volviendo a presentarse de nuevo. F. La anotación de demanda practicada sobre la registral 46.634 fue cancelada por caducidad el día 13 de noviembre de 2013. G. La anotación de demanda practicada sobre las restantes fincas, registrales 46.635, 46.638 y 48.256 caducaron el día 9 de noviembre de 2013 pero no han sido canceladas. Fundamentos de Derecho Vistos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 18, 19, 20, 38, 40, 82, 83, 86, 97 de la Ley Hipotecaria; 100, 206.12 y 208 del Reglamento Hipotecario; 207.2 y 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de abril de 2013; Resoluciones de la DGRN de 31 de diciembre de 1.986, 9 de mayo de 2.001, 14 de enero de 2003, 20 de marzo de 2003, 24 de octubre de 2003, 14 de enero de 2005, 10 de octubre de 2005, 30 de abril de 2009, 5 de agosto de 2013, 25 de noviembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 18 de marzo de 2015 resulta que la inscripción del título presentado, tras la aportación de documento subsanatorio sigue sin poder realizarse por haberse apreciado en su calificación los siguientes defectos: 1.–El auto dictado en ejecución de la sentencia recaída no es firme, siendo la firmeza un requisito imprescindible para que la inscripción pueda llevarse a efecto, tal y como se indica por la Magistrada-Juez en el título presentado. Es firme aquella resolución judicial contra la que no cabe recurso alguno, bien por no preverlo la ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente establecido sin que ninguna de las partes lo haya interpuesto. 2.–El auto dictado dispone expresamente que para la inscripción de la sentencia, en vía ejecutiva, deben dictarse «los oportunos mandamientos» que deberán ser de cancelación de los asientos correspondientes; mandamientos que a día de hoy no han sido presentados en el Registro. 3. No se especifica en el título presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia dictada deberán ser cancelados. La sentencia dictada anula en su fallo, por no ser ajustada al Ordenamiento Jurídico, «La Resolución que se describe en

el primer fundamento de derecho de esta Sentencia», que se refiere al «Acuerdo de fecha 21 de mayo de 2007 de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Rota, que decidió ratificar el; Proyecto de Reparcelación aprobado por la correspondiente Junta de Compensación, en la que se contiene la equidistribución de beneficios y cargas derivados del desarrollo urbanístico de la UE 11 A de la revisión del PGOU de Rota.» Se trata, por tanto, de una sentencia firme que anula el acto administrativo de aprobación de un expediente de equidistribución. Dicho expediente de equidistribución tuvo acceso en su día al Registro de la Propiedad. Por esa razón, la inscripción que eventualmente pudiera practicarse en el Registro de la Propiedad de la Sentencia dictada, tendrá que operarse, en este caso, mediante la práctica de los correspondientes asientos de cancelación de las inscripciones realizadas en virtud de dicho expediente, y de las: que traigan causa de éstas, lo que permitiría devolver la situación registral a su estado original, es decir, el anterior a la inscripción del proyecto cuya nulidad se declara. Nada dice, sin embargo, sobre ese particular la sentencia firme que se presenta a inscripción ni la ejecutoria que ahora se acompaña; sentencia que se limita en su fallo a declarar la nulidad del acto administrativo impugnado, y ejecutoria que se limita a ordenar su inscripción en el Registro de la Propiedad. Nada dice tampoco, ni sobre las fincas afectadas por dicha resolución judicial, ni sobre los asientos que deben cancelarse por mor de la misma, de ahí que para que la mutación jurídico registral que se pretende pueda llevarse a término, hubiera sido preciso, a juicio de esta registradora que suscribe, que, en la ejecución de sentencia, por medio de ejecutoria, se hubiese determinado por el juzgador que asientos, de los practicados en virtud de dicho expediente de equidistribución, deben ser cancelados; si todos, alguno, algunos o ninguno, en vista de la situación registral existente a la fecha en que se presente el título judicial hábil para practicar dicha mutación registral, título que no es la sentencia firme presentada sino la ejecutoria dictada para asegurar su cumplimiento, unida al correspondiente mandamiento de cancelación todavía no presentado y que ha de especificar, lógicamente, los asientos a que el mismo se refiere. Efectivamente, la regla del artículo 71.1 del RD 1093/1997, que dice que la sentencia será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella, responde a la idea del carácter directamente inscribible del fallo judicial en los términos previstos; en los artículos 3 de la LH y 2.1 de las Normas Complementarias –1093/1997–. En efecto, firme la sentencia que pone fin al procedimiento contencioso administrativo, el contenido del fallo puede referirse a dos aspectos: a una mutación jurídico real que afecte a la titularidad de fincas determinadas, al contenido de los derechos inscritos o a la modificación de la descripción el inmueble; o a la determinación de los asientos que hayan de practicarse como consecuencia del contenido material de la sentencia. Este doble contenido, que el artículo 71.1 referido predica de la sentencia inscribible, no deja al criterio calificador del registrador la decisión de los asientos a practicar, sino que dicha decisión concreta se atribuye al Juez que dicte la sentencia correspondiente. En tal sentido, si de la sentencia no resulta directamente el dato de los asientos que debe practicar el registrador, será necesario su complemento en trámite de ejecución. Esto, además de aplicación del principio general de exigencia de ejecutoria para la inscripción de resoluciones judiciales, y de mandamiento judicial que la desarrolle para la cancelación de asientos registrales vigentes, resulta con claridad meridiana de la sentencia dictada recientemente sobre esta materia por el Tribunal Supremo el 16 de Abril de 2.013 a propósito de la ejecución registral de las sentencias dictadas en procedimientos contencioso administrativos. Dice, en este sentido, el Alto Tribunal que: «...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 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 la 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 la indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria...». Por tanto, ante la ausencia de toda referencia en la sentencia presentada y en la ejecutoria dictada a las consecuencias que la misma debe tener sobre la situación jurídico registral existente, ninguna mutación jurídico registral puede operarse sin que se presente en el Registro de la Propiedad el correspondiente mandamiento judicial de cancelación que las ordene. Por otro lado, además, tal y como declara la Resolución de la DGRN de 25 de noviembre de 2013, «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 dignas de protección...». 4. Los asientos afectados por la nulidad declarada judicialmente, no pueden ser cancelados por no haber sido parte sus titulares en el procedimiento judicial tramitado ni hallarse afectados los mismos por anotaciones de demanda que, en algunos casos no se han practicado, y en otros se han extinguido. La inscripción de la nulidad declarada por la sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Cádiz el día 7 de Noviembre, por medio de la ejecución de la misma, exigiría –como apuntábamos– la cancelación de todas las inscripciones practicadas como consecuencia del acceso al Registro del Proyecto de Reparcelación cuya nulidad se declara y la de todas las inscripciones posteriores que de ellas traigan causa, de tal manera que, por virtud de la inscripción de la sentencia de nulidad, pudiera devolverse el Registro a la situación previa a la inscripción del Proyecto de Reparcelación. Para que dicha inscripción –cancelación– pueda llevarse a efecto es requisito imprescindible que los titulares de todos y cada uno de los asientos que eventualmente puedan verse afectados por la declaración judicial de nulidad hayan sido parte en el procedimiento judicial seguido, para evitar lógicamente su indefensión, por aplicación del principio constitucional de tutela judicial efectiva –artículo 24 de la Constitución–; bien directamente, mediante su citación en el expediente, bien indirectamente si se entiende que los mismos han quedado afectados por la medida cautelar dictada en el procedimiento para asegurar el cumplimiento de la resolución judicial dictada, esto es, las anotaciones preventivas de demanda practicadas. Pues bien, 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; más bien al contrario, no consta la citación de ninguno de ellos. En cuanto a las anotaciones de demanda practicadas, tal y como resulta de los antecedentes de hecho citados, sólo se realizaron en su día sobre algunas –no todas– de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación. Además, en fecha posterior a su práctica, y antes de pronunciarse la sentencia cuya inscripción se pretende, se dictó por la Magistrado-Juez mandamiento de cancelación que las dejaba sin efecto, mandamiento que no tuvo acceso al Registro por la sola voluntad del actor. Además, por último, a fecha de la práctica del asiento de presentación del documento cuya calificación motiva esta nota, ya se ha cancelado por caducidad la anotación practicada sobre otra de las fincas resultantes, estando las restantes anotaciones de demanda caducadas y pendientes de cancelación. Por lo tanto, de todo esto cabe concluir que, no afectando originariamente la medida cautelar adoptada a todas las fincas resultantes de la reparcelación cuya nulidad se ha declarado, y habiéndose extinguido la misma antes de la conclusión del procedimiento judicial respecto de las restantes, existe un obstáculo insalvable para que la inscripción solicitada pueda llevarse a efecto. En efecto, como consecuencia de las cancelaciones que habría que practicar, existen titulares registrales que pueden verse afectados por la declaración de nulidad contenida en la sentencia que se presenta a inscripción que no han sido parte en el procedimiento judicial tramitado, existen otros titulares que tampoco se vieron afectados ad initio por la medida cautelar y existen otros finalmente que habiéndolo estado, ya no lo están por mor de su extinción; lo que determina la imposibilidad de practicar en el Registro las cancelaciones que procedería

extender para que la sentencia dictada pudiera tener virtualidad registral. En definitiva, caducadas las anotaciones de demanda, carecen entonces de todo valor jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran de rango y no pueden ser cancelados en virtud de mandamiento dictado en el procedimiento que motivó la anotación. 5. No se han vuelto a presentar los documentos que causaron el asiento 262 del Diario 47, retirados por D. J. P. C. con fecha 6 de mayo de 2.014. Los hechos y fundamentos de derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto denegar la inscripción solicitada por considerar que el defecto apreciado como número 4 en esta nota de calificación tiene carácter insubsanable. Contra esta calificación (...) Este documento ha sido firmado digitalmente por la registradora: doña María del Rocío Agüero Ruano con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, se presentó solicitud de calificación sustitutoria efectuada mediante instancia suscrita en Madrid el día 10 de junio de 2015 por la entidad «Edesur, S.L.», presentada a las 11:00 horas del día 11 de junio de 2015 en el Registro de la Propiedad de San Fernando número 1, bajo el asiento 332 del Diario 117. La calificación sustitutoria fue realizada por don Javier Hernanz Alcaide, registrador de la Propiedad interino de San Fernando número 1, quien ratificó íntegramente la nota de calificación el día 2 de julio de 2015.

IV

Don J. P. R., en nombre y representación de «Edesur, S.L.», presentó, con fecha de 24 de julio de 2015, recurso contra la calificación del registrador de la Propiedad de San Fernando número 1 de fecha 2 de julio de 2015, en relación con la calificación sustitutoria emitida tras la instancia suscrita por «Edesur, S.L.», presentadora en el Registro de la Propiedad de Rota del documento que fue calificado negativamente por la registradora titular de ese Registro. Dicho escrito tiene su base, entre otros, en los siguientes motivos: que han sido cumplidos los requisitos exigidos y superados al menos los que se refieren a la falta de documentación original para que pueda procediera a su inscripción, y que quedaría al margen de esta parte cumplir en plazo la exigencia de que medie mandamiento judicial para proceder a la cancelación de los asientos, pues queda al arbitrio de los tribunales de Justicia y no de esta parte emitir.

V

La registradora de la Propiedad de Rota emitió informe el día 7 de agosto de 2015 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos los artículos 24, 117 y 118 de la Constitución Española; 1, 17, 19, 19 bis.e), 20, 32, 34, 38, 40, 42.9, 82, 96 y 257 de la Ley Hipotecaria; 100, 173, 427 y 428 del Reglamento Hipotecario; 51.1.f), 51.1.g), 51.2, párrafo segundo, y 53.1 y.2 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 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; 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 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 y 21 de abril de 2015.

1. Se debate en este recurso la inscripción de un testimonio de auto dictado en incidente de ejecución de una sentencia firme anulatoria del acto administrativo de aprobación de instrumento de equidistribución y la cancelación de los asientos registrales derivados del mismo.

Es objeto de este expediente únicamente la nota de calificación de la titular del Registro de la Propiedad de Rota, con fecha de 20 de mayo de 2015, confirmada por la calificación sustitutoria del registrador don Javier Hernanz Alcaide, con fecha de 2 de julio de 2015, conforme al artículo 19 bis.e) de la Ley Hipotecaria.

Los defectos observados que determinan que el registrador haya resuelto denegar la inscripción solicitada por considerar alguno de ellos como insubsanable. son los siguientes: La falta de firmeza del auto dictado en ejecución de la sentencia; que para la inscripción de la sentencia, en vía ejecutiva, deben dictarse «los oportunos mandamientos» que deberán ser de cancelación de los asientos correspondientes, mandamientos que no han sido presentados en el Registro; no se especifica en el título presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia dictada deberán ser cancelados; los asientos afectados por la nulidad declarada judicialmente, no pueden ser cancelados por no haber sido parte sus titulares en el procedimiento judicial tramitado ni hallarse afectados los mismos por anotaciones de demanda que, en algunos casos no se han practicado, y en otros se han extinguido; y no se han vuelto a presentar los documentos que causaron el asiento del Diario, que fueron retirados.

2. Respecto al primero de los defectos expuestos, la falta de firmeza de la resolución judicial, es reiterada la doctrina de este Centro Directivo, puesta de manifiesto entre otras en las Resoluciones de 18 de diciembre de 2013 y 16 de junio y 1 de octubre de 2014, sobre la necesidad de firmeza de las resoluciones judiciales para que puedan dar lugar a la práctica en el Registro de la Propiedad, de asientos de inscripción o cancelación, dado el carácter definitivo de los mismos.

En efecto, del artículo 3 de la Ley Hipotecaria, resulta que los títulos que contengan actos o contratos inscribibles deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria, o documento auténtico, expedido por autoridad judicial o por el Gobierno o sus agentes, en la forma que prescriban los reglamentos. Por su parte, de acuerdo con el artículo 524.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil: «Mientras no sean firmes, o aun siéndolo, no hayan transcurrido los plazos indicados por ésta Ley para ejercitar la acción de rescisión de la sentencia dictada en rebeldía, sólo procederá la anotación preventiva de las sentencias que, dispongan o permitan la inscripción o cancelación de asientos en Registros Públicos». Así se prevé también en los artículos 51.1.g) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, 1.7 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.

Conforme dispone el artículo 207, párrafo segundo, de la citada Ley de Enjuiciamiento Civil: «Son resoluciones firmes aquellas contra las que no cabe recurso alguno bien por no preverlo la Ley, bien porque, estando previsto, ha transcurrido el plazo legalmente fijado

sin que ninguna de las partes lo haya presentado». Por lo que, al no resultar de la documentación presentada tal circunstancia, no cabe sino confirmar el defecto de falta de firmeza de la resolución judicial que puede causar un asiento definitivo en el Registro de la Propiedad.

3. El segundo defecto se refiere a la necesidad de presentar los oportunos mandamientos que ordenen la práctica de los asientos registrales a que se refiere el auto judicial dictado en ejecución de sentencia. Defecto que debe ser confirmado.

La figura del mandamiento, que se convierte en elemento formal indispensable para ciertas actuaciones registrales –vid. artículo 133 de la Ley Hipotecaria y 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil–, está prevista como acto procesal de comunicación en el artículo 149 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, para cualquier actuación cuya ejecución corresponda a los Registradores de la Propiedad.

El artículo 257 de la Ley Hipotecaria dispone que para que en virtud de resolución judicial pueda hacerse cualquier asiento en el Registro, expedirá el juez, tribunal o secretario judicial, por duplicado, el mandamiento correspondiente, excepto cuando se trate de ejecutorias, de lo que parece deducirse que el artículo no exige mandamiento cuando se trate de ejecutorias –vid. Resolución de 24 de marzo de 2004–, entendiéndose por ejecutoria el documento público y solemne en que se consigna una sentencia firme –artículo 245 de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial–.

Por su parte, la norma especial del artículo 2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone que los que tengan origen en actuaciones jurisdiccionales se inscribirán en virtud de mandamiento del juez o tribunal correspondiente, en el que se transcriba la providencia o el auto recaído o se ordene la inscripción de la sentencia de que se trate, definiendo el título formal adecuado para practicar asientos basados en resoluciones judiciales de contenido urbanístico, y que constituyen el título en sentido material de la actuación registral. Este precepto no debe entenderse, sin embargo, como una derogación singular del régimen general de inscripción de documentos judiciales y, por tanto, de la inscribibilidad directa de sentencias firmes cuando así resulte de su propio contenido –cfr. el artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y la Resolución de 13 de junio de 2014–.

En el presente caso, no obstante, debe confirmarse el defecto consistente en la exigencia de mandamiento, por cuanto en el mismo auto, además de expresarse que no es firme acuerda «la inscripción del fallo de la sentencia 7/11/07 en el Registro de la Propiedad de Rota librando los oportunos mandamientos».

4. El defecto consistente en no especificar en el título presentado a inscripción los asientos registrales que en ejecución de la sentencia dictada deben ser cancelados también ha de ser confirmado.

Este Centro Directivo, sin descuidar desde antiguo la importancia de la rogación en nuestro sistema (vid. Resoluciones de 13 de septiembre de 1926 y 22 de diciembre de 1933), ha afirmado, ya desde la Resolución de 11 de febrero de 1998 que la falta de expresión en el título presentado ante el registrador de la solicitud explícita de los asientos cuya cancelación se pretende no constituye una violación de aquel principio pues la sola presentación en el Registro (artículo 6 de la Ley Hipotecaria), lleva implícita la solicitud de la práctica de todos los asientos que puedan practicarse siendo incumbencia del registrador la determinación de cuales sean estos (Resolución de 20 de julio de 2006). Esta misma doctrina (Resolución de 20 de enero de 2012), pone de manifiesto cómo la legislación hipotecaria trata de evitar el excesivo rigor formal en el procedimiento registral facilitando su agilidad; especialmente en relación con el trámite de la solicitud de inscripción. Así, por un lado, el artículo 39 del Reglamento Hipotecario considera que el presentante del documento es representante del interesado –de forma que la representación a que alude el párrafo d) del mencionado artículo 6 de la Ley Hipotecaria se encuentra sumamente facilitada en nuestra legislación hipotecaria, ya que la existencia del poder queda justificada por la sola presentación de los documentos en el Registro por persona que solicite la inscripción–, y, por otro lado, del artículo 425 del Reglamento Hipotecario resulta con claridad que «presentado un título, se entenderá, salvo que expresamente se limite o

excluya parte del mismo, que la presentación afecta a la totalidad de los actos y contratos comprendidos en el documento...».

Dicha doctrina general es perfectamente compatible con la que sostiene que tratándose de inscripción de documentos judiciales y más concretamente de sentencias declarativas o constitutivas que afectan a derechos inscritos, debe especificarse qué asientos deben ser objeto de cancelación. Como ha reiterado este Centro Directivo en numerosas ocasiones (vid. Resoluciones de 26 de diciembre de 2014 y 29 de enero de 2015) que todo documento que acceda al Registro y que pretenda alterar su contenido debe reunir los requisitos previstos en la legislación hipotecaria (artículo 21 de la Ley Hipotecaria). Esta afirmación es predicable igualmente de los documentos judiciales cualesquiera que sea su naturaleza y el procedimiento del que provengan.

Si con la presentación del documento judicial se pretende la cancelación de asientos vigentes en el Registro debe especificarse en el mismo qué asiento o asientos han de ser objeto de cancelación. Si indiscutible es el deber de los registradores de cumplir las resoluciones judiciales firmes, también lo es su deber y potestad calificadora de verificar que todos los documentos inscribibles cumplen las exigencias del sistema registral español, entre las que está la debida determinación del asiento, en nuestro caso a cancelar, de acuerdo al ámbito de calificación reconocido, en cuanto a documentos judiciales en el artículo 100 del Reglamento Hipotecario. La calificación registral de los documentos judiciales se extiende necesariamente a la congruencia de los mismos con la situación registral vigente en el momento en que se pretende su inscripción por lo que ha de exigirse la identificación suficiente de los asientos a los que se refieren los mandamientos o documentos judiciales cancelatorios (Resolución de 28 de febrero de 1977 y muchas otras posteriores). Por otro lado, los asientos actualmente extendidos se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (cfr. artículo 1 de la Ley Hipotecaria) de modo que aun cuando los repetidos asientos estén íntimamente relacionados entre sí al derivar de la misma ejecución, no puede el registrador por sí solo cancelarlos sin la correspondiente resolución judicial, debiendo el Juzgado manifestarlo expresamente. Este es un obstáculo que surge del Registro que debe ser debidamente aclarado por el Juzgado.

Estas afirmaciones se justifican porque como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

Ahora bien, como ha puesto de relieve la Resolución de 21 de noviembre de 2012 no debe caerse en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio. Para que tal cosa sea posible en relación al Registro de la Propiedad es preciso que el propio documento judicial contenga todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y por lo que ahora se discute, si no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cual es el asiento a que se refiere.

En el presente expediente, sin embargo, debe mantenerse el defecto apreciado por la registradora, en cuanto a la necesidad de expresar la situación registral resultante del contenido del fallo judicial, dado el número de fincas afectadas y el hecho de haberse practicado asientos con posterioridad a la inscripción de reparcelación, mas sin que el rigor formal dificulte el cumplimiento de la resolución, cuando resulte evidente su alcance registral del propio documento judicial.

5. Debe confirmarse igualmente el defecto consistente en que los asientos afectados por la nulidad declarada judicialmente, no pueden ser cancelados por no haber sido parte sus titulares en el procedimiento judicial tramitado ni hallarse afectados los mismos por

anotaciones de demanda que, en algunos casos no se han practicado, y en otros se han extinguido.

El artículo 107, apartado 1, de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, en redacción dada por la Ley 13/2009, de 3 de noviembre, dispone en relación con la ejecución de las sentencias firmes dictadas por los tribunales de dicho orden jurisdiccional que «si la sentencia firme anulase total o parcialmente el acto impugnado, el secretario judicial dispondrá, a instancia de parte, la inscripción del fallo en los Registros públicos a que hubiere tenido acceso el acto anulado...». Por su parte, el artículo 51, apartado 1, del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, establece que «serán inscribibles en el Registro de la Propiedad», entre otros, los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación 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 53 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 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

podrían 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 51.1.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.

La Sala de lo Contencioso de nuestro Tribunal Supremo ha tenido ocasión de manifestar recientemente en su Sentencia de 16 de abril de 2013, en relación con la Resolución de esta Dirección General de 1 de marzo de 2013, en la parte de su doctrina coincidente con los precedentes razonamientos jurídicos, que «esta doctrina, sin embargo, ha de ser matizada, pues tratándose de supuestos en los que la inscripción registral viene ordenada por una resolución judicial firme, cuya ejecución se pretende, la decisión acerca del cumplimiento de los requisitos propios de la contradicción procesal, así como de los relativos a la citación o llamada de terceros registrales al procedimiento jurisdiccional en el que se ha dictado la resolución que se ejecuta, ha de corresponder, necesariamente, al ámbito de decisión jurisdiccional. E, igualmente, será suya la decisión sobre el posible conocimiento, por parte de los actuales terceros, de la existencia del procedimiento jurisdiccional en el que se produjo la resolución determinante de la nueva inscripción. Será pues, el órgano jurisdiccional que ejecuta la resolución de tal naturaleza el competente para –en cada caso concreto– determinar si ha existido –o no– la necesaria contradicción procesal excluyente de indefensión, que sería la circunstancia determinante de la condición de tercero registral, con las consecuencias de ello derivadas, de conformidad con la legislación hipotecaria; pero lo que no es aceptable en el marco constitucional y legal antes

descrito, es que –insistimos, en un supuesto de ejecución judicial como en el que nos encontramos– la simple oposición registral –con remisión a los distintos mecanismos de impugnación de la calificación–, se convierta automáticamente en una causa de imposibilidad de ejecución de la sentencia, pues los expresados mecanismos de impugnación registral han de quedar reservados para los supuestos en los que la pretensión registral no cuenta con el indicado origen jurisdiccional. Solo, pues, en tal situación –esto es, analizando de forma particularizada cada caso concreto– podrá comprobarse por el órgano jurisdiccional la posible concurrencia de las causas de imposibilidad de ejecución de sentencia contempladas en el artículo 105 de la 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.

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; más bien al contrario, no consta la citación de ninguno de ellos. En cuanto a las anotaciones de demanda practicadas, como apunta la registradora, sólo se realizaron en su día sobre algunas –no todas– de las fincas resultantes del proyecto de reparcelación. A lo que se añade que, a fecha de la práctica del asiento de presentación del documento, ya se ha cancelado por caducidad la anotación practicada sobre otra de las fincas resultantes, estando las restantes anotaciones de demanda caducadas y, por ende, extinguidas «ipso iure» y pendientes de cancelación.

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 del tracto sucesivo (artículos 20 y 82 de la Ley Hipotecaria), con los principios básicos de tutela jurisdiccional de los propios derechos (artículo 24 de la Constitución Española), la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 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.

6. Igual destino ha de seguir el último de los defectos consistente en la exigencia presentar los documentos que causaron el asiento de presentación, y que fueron retirados.

Exigencia derivada de la propia legislación hipotecaria, como requisito procedimental –artículos 19 de la Ley Hipotecaria y 427 y 428 de su Reglamento–, y como propio presupuesto de la actuación calificadora, al ser necesario la aportación del título material que justifica la mutación jurídico real, en este caso la resolución judicial, en forma fehaciente –artículos 2, 3, 79 y 82 de la Ley Hipotecaria y 7, 33, 34, y 173 de su Reglamento–.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar íntegramente la nota de calificación de la registradora 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, 26 de octubre de 2015.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.