

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**7303** *Resolución de 3 de marzo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lleida nº 1, a practicar la anotación del fallo de la sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.*

En el recurso interpuesto por doña L. S. H. contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Lleida número 1, don Juan José Ortín Caballé a practicar la anotación del fallo de la sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.

**Hechos****I**

El 2 de noviembre de 2010 se expide Mandamiento por el Juzgado Contencioso Administrativo número 1 de Lleida, por el que se ordena practicar la anotación del fallo de la sentencia dictada por la Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña recaída en Recurso Ordinario 591/2006, promovido por doña L. S. H. contra el Ayuntamiento de Lleida, «Estudios de Patrimonios y Gestión Urbana, S.L.», y «Vancouver Gestión, S.L.»

**II**

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad de Lleida número 1, fue objeto de calificación negativa por la Registradora Accidental de la citada oficina registral con fecha 22 de noviembre de 2010, solicitándose con fecha 2 de diciembre de 2010, sin haber retirado el documento, nueva calificación por parte del Registrador Titular, la cual recayó en los siguientes términos: «El fallo de la indicada sentencia estima tres recursos formulados por la actora contra una sentencia de 30 de octubre de 2008 del Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 1 de Lleida, que se revoca; y contra las resoluciones dictadas el 20 y 22 de septiembre de 2006, declarando la inhabilidad de las plantas sexta y bajo cubierta del edificio plurifamiliar de 48 viviendas, locales y aparcamientos subterráneos de la Avenida (...), 44, 46 y 48 de Lleida, prohibiendo cualquier uso y la imposibilidad de otorgar la licencia de ocupación hasta llevar a cabo el derribo y la adaptación de la construcción a la normativa aplicable, que deberá ejecutarse de forma voluntaria dentro del plazo de dos meses a contar desde la notificación de la sentencia, transcurrido el cual se pasaría a la ejecución forzosa, también a realizar dentro de un nuevo plazo de dos meses a contar desde el día del vencimiento anterior; y solicitándose por la presentante la práctica de la nota marginal regulada en el artículo 75 del R.D. 1093/1997, de cuatro de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. Del Registro resulta: 1.—Que la finca 10.556 ha sido dividida en 85 entidades. 2.—Que las entidades 1 a 4, 6 a 19, 21 a 23, 25 a 27, 29 a 40, 44 a 49, 51 a 85, todas inclusives, se encuentran gravadas con derechos de hipoteca a favor de Banco de Sabadell. 3.—Que las entidades 5 y 42 han sido vendidas a Doña C. M. C. y han sido hipotecadas posteriormente a favor de Caixa d'Estalvis del Penedés. 4.—Que las entidades 20 y 43 han sido vendidas a M. A. S., hipotecándose posteriormente la entidad 43 a favor de Caixa d'Estalvis i Pensions de Barcelona. 5.—Que las entidades 24 y 41 han sido vendidas a Doña G. C. S., hipotecándose posteriormente a favor de Banco Popular Español, S.A. 6.—Que las entidades 28 y 57 han sido vendidas a

los consortes Don D. G. E. y Doña G. T. M. 7.—Que las entidades 39, 44 y 62, además, están gravadas con embargo a favor de Bravo Pellisé Inversions, S.L. 8.—Y que la entidad 50 ha sido vendida a Doña B. A. G. No resulta de la documentación presentada que dichos titulares de derechos en el Registro hayan sido citados en el procedimiento. Fundamentos de Derecho Es competencia y obligación del Registrador, en el ámbito propio de su función calificadora, apreciar la existencia de obstáculos que surjan del Registro o de la documentación aportada para el cumplimiento de lo ordenado en documentos expedidos por la autoridad judicial (arts.º 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento). El principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal limita los efectos de la cosa juzgada a quienes hayan sido parte en el procedimiento, garantizando así el tracto sucesivo entre los asientos del Registro, que no es sino un trasunto de la proscripción de la indefensión, e impide dar cabida en el Registro a una extralimitación del Juez que entrañe una indefensión procesal patente, razón por la cual, el artículo 100 R.H., en consonancia con el artículo 18 de la L. H., extiende la calificación registral frente a actuaciones judiciales a la competencia del Juez o Tribunal, la adecuación o congruencia de su resolución con el procedimiento seguido y los obstáculos que surjan del Registro, así como a las formalidades extrínsecas del documento presentado, todo ello limitado a los exclusivos efectos de la inscripción. Por ello no puede practicarse la inscripción solicitada si el bien está inscrito, en parte, a favor de un tercero que no interviene en el procedimiento, por falta de tracto, pues, de otro modo, se quebrantaría el principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de derechos e intereses legítimos y proscripción de la indefensión (art.º 24 Constitución Española), así como los principios registrales de salvaguarda judicial de los asientos (art.º 1 y 40 L. H.) de legitimación (art.º 38 L. H.), y tracto sucesivo (art.º 20 L. H.), los cuales impiden inscribir un título resultante de un procedimiento en el que el titular registral afectado no haya sido parte o haya tenido, al menos, legalmente, la posibilidad de intervención. El artículo 75 del R.D. 1093/1997, de cuatro de Julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, expresamente determina que será requisito para la práctica del asiento la citación de los titulares registrales en el procedimiento. Hay que tener en cuenta que los terceros de buena fe, que adquirieron las entidades del edificio o derechos reales sobre las mismas, se apoyaron no sólo en los asientos del Registro, sino también en la apariencia de legalidad del acto administrativo mismo de licencia, consignado también en los asientos registrales, por lo que deben considerarse terceros protegidos por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. He acordado: suspender la práctica de la nota marginal solicitada, por el defecto subsanable de no constar el haberse efectuado la citación a todos los titulares registrales de derechos sobre las fincas afectadas. Contra este acuerdo de calificación cabe interponer (...) Lleida, a 9 de diciembre de 2.010. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del Registrador).»

## III

Notificada la calificación, ésta fue recurrida por doña L. S. H. mediante escrito de fecha 11 de enero de 2011 en el que hacía las siguientes alegaciones: 1. La finca ha sido dividida en 85 entidades y que las entidades de la 1 a 4, 6 a 19, 21 a 23, 25 a 27, 29 a 40, 44 a 49, 51 a 85 un total de 77 entidades y que su titular registral, «Vancouver Gestión., S.L.», si ha sido emplazado en el procedimiento, como sujeto pasivo o parte demandada, por lo que el Registrador debe de proceder en este momento a su anotación marginal, entendiendo que ha existido error en la calificación del Registrador y solicitando, a través de este recurso, la correspondiente rectificación, procediendo a realizar la anotación en las entidades cuyo titular si ha sido emplazado. 2. Que el Registrador infringe el artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues a él no le incumbe enjuiciar quién ha sido citado o no, pues ello le corresponde a los Tribunales. 3. Solicita tomar nota de la sentencia en el Registro para darle publicidad con el fin de potenciar su eficacia y facilitar el conocimiento de la misma a todos aquellos que pudieran resultar afectados al confiar en la presunta legalidad de una

obra amparada por una licencia de edificación que la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña anula. 4. Que los deberes urbanísticos que debía respetar el constructor del edificio no desaparecen por el hecho de existir nuevos adquirentes o titulares registrales del mismo. Así lo dice el artículo 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo.

#### IV

El Registrador de la Propiedad de Lleida número 1 emitió informe y remitió las actuaciones a este Centro Directivo para su resolución mediante escrito de fecha 11 de enero de 2011.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 118 de la Constitución Española; 20, 32, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 100 del Reglamento Hipotecario; 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de noviembre de 2005, 8 de junio de 2007 y 16 de julio de 2010.

1. Se debate en este recurso la posibilidad de practicar la anotación de un fallo judicial dictado en un procedimiento contencioso administrativo sobre ilegalidad de la licencia de una construcción, donde no han sido citados o emplazados todos los titulares registrales de derechos reales o cargas sobre los elementos privativos que lo integran.

2. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el Registrador pueda calificar si se ha cumplido la exigencia de tracto aún cuando se trate de documentos judiciales, ya que precisamente el artículo 100 del Reglamento Hipotecario permite al Registrador calificar del documento judicial «los obstáculos que surjan del Registro», y entre ellos se encuentra la imposibilidad de practicar un asiento registral si no ha sido parte o ha sido oído el titular registral en el correspondiente procedimiento judicial.

Las exigencias del principio de tracto sucesivo llevan a confirmar la nota recurrida, toda vez que 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.

3. Según lo afirmado, es claro que la no intervención de los nuevos adquirentes de las entidades así como los titulares de las cargas que recaen sobre ellas impide por el principio de tracto sucesivo la anotación del fallo judicial. No es suficiente, como alega la recurrente, que haya intervenido en dicho procedimiento «Vancouver Gestión, S.L.» por cuanto ésta última sociedad es titular registral dominical actual de 77 elementos de la División horizontal, ya que dichos elementos al mismo tiempo se hallan gravados con hipoteca a favor del «Banco Sabadell», lo que hace necesario que conste de la documentación aportada la intervención en el referido procedimiento de este acreedor hipotecario para defender su derecho y alegar en el mismo lo que mejor le convenga en dicha defensa. En este caso el objeto de la sentencia es proceder (ya sea de forma voluntaria o forzosa) al derribo de la construcción y adaptación de la misma a la normativa

vigente, lo que supone una posible alteración de las fincas hipotecadas que constituyen el objeto del derecho real de hipoteca inscrito a su favor. Es necesario por ello que se acredite la participación en el proceso judicial del titular registral de dicho derecho real de hipoteca para practicar el asiento solicitado en dichas fincas, como solicita la recurrente, sin que sea suficiente que conste la intervención del titular dominical de las mismas.

4. Podría haberse tomado anotación preventiva de la demanda cuando se inició el procedimiento, lo que hubiera facilitado la eficacia de la sentencia frente a terceros. Pero no siendo así, la solución no puede ser la misma. Es importante destacar en este sentido –siguiendo el criterio que ya estableciera la Resolución de este Centro Directivo de 16 de julio de 2010–, que el adquirente de la finca –así como los titulares de los derechos reales inscritos sobre la misma– deben tener la oportunidad de conocer el procedimiento a través de la anotación preventiva de la demanda en el Registro o a través de emplazamiento en el procedimiento administrativo o judicial. De manera que no puede pretenderse hacer efectiva la sentencia dictada en la jurisdicción contencioso administrativa contra el actual titular registral que no ha tenido participación en el procedimiento.

No quiere esto decir que los intereses generales urbanísticos queden sin protección, sino que la Administración debe iniciar una actuación contra el titular registral con el objeto de acomodar los pronunciamientos registrales a la normativa urbanística, a través de un procedimiento en el que el titular registral sea oído y pueda alegar lo que a su Derecho convenga.

Lo mismo ocurriría si se pretendiera la constancia por nota marginal de la declaración de ilegalidad de la licencia de edificación, de conformidad con el artículo 75 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, ya que en tal caso también es necesario que los titulares registrales de derechos inscritos sean citados en el procedimiento.

5. En definitiva, no cabe anotación preventiva de sentencia firme dictada en contencioso administrativo –en la que no se tomó anotación preventiva de la demanda– declarando la nulidad de una licencia sin la participación de todos los titulares registrales en el procedimiento.

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

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

Madrid, 3 de marzo de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.