



AYUNTAMIENTO DE CORIA DEL RIO

REGISTRO DE ENTRADA

31/07/2024 14:08

ENTRADA NÚMERO: 14020

TRIBUNAL SUPERIOR DE JUSTICIA DE ANDALUCIA

SALA DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO

SECCIÓN SEGUNDA

SEVILLA

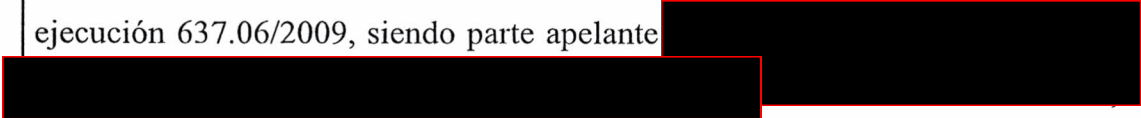
SENTENCIA

ILMOS. SRES:

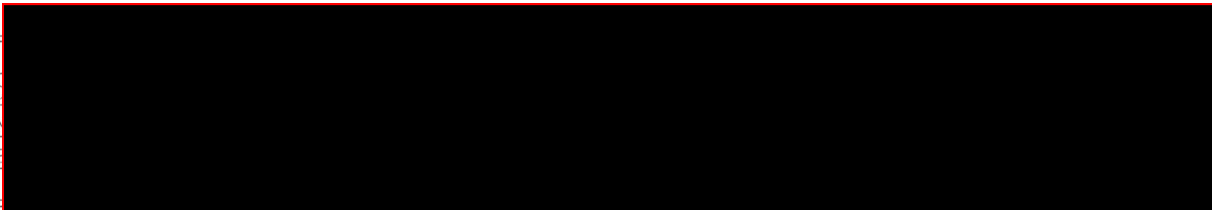
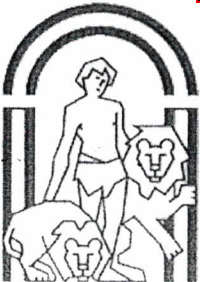


Sevilla a diez de mayo de dos mil veinticuatro.

La Sala de lo Contencioso-Administrativo, del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, con sede en Sevilla, formada por los magistrados que arriba se expresan, ha visto **EN NOMBRE DEL REY** el recurso de apelación nº. 687/2022, interpuesto contra el auto de 1 de febrero de 2022, dictado por el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº. 12 de Sevilla, en la pieza de ejecución 637.06/2009, siendo parte apelante



representados por la Procuradora Sr. [redacted] y parte apelada la **Junta de Compensación Coria Guadalquivir**, representada por el Procurador Sr.



Código:	
Firmado Por	JC
	AN
	PE
URL de verificación	



Franco Lama. Ha sido ponente el magistrado Ilmo. Sr. D. [REDACTED] quién expresa el parecer de la Sección Segunda.

### ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** En fecha 1 de febrero de 2022, el Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº. 12 de Sevilla, dictó auto cuya parte dispositiva es del siguiente tenor:

1.- Desestimo la forma de ejecutar la sentencia propuesta por escrito de 18 de mayo de 2021, sobre cancelación de primera inscripción de dominio de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación anulado en sentencia y su solicitud de provisión de fondos a cargo del Ayuntamiento.

2.- Declaro que la sentencia es de imposible ejecución en sus propios términos por la existencia de terceros protegidos por la fe pública registral a los que no le es oponible la sentencia de autos.

3.- A fin de ejecutar la sentencia alcanzando su mayor efectividad,

a) Declaro que, anulado por sentencia de este Juzgado el reformado del Proyecto de Reparcelación que había aprobado el Ayuntamiento de Coria del Río con fecha 17 de mayo de 2007 y que quedó firme tras sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº. 1 de Sevilla, está vigente el Proyecto de Reparcelación 2007 que se pretendía reformar en el acto anulado por la sentencia.

b) Procede mandar al Registro de la Propiedad nº. 1 de Sevilla que al margen de la primera inscripción de dominio de las fincas resultantes del segundo Proyecto de Reparcelación del Sector DAU R/3-AR3 correspondientes al Plan Parcial SAU SAU R/3-AR3 extienda nota en la que se explique que dichas fincas inscritas en virtud de documento reparcelatorio aprobado el 16 de



Código:
Firmado Por:
URL de verificación



julio de 2009 y en virtud de certificación administrativa, resultan coincidentes con la descrita en el primer proyecto de reparcelación aprobado por el Ayuntamiento de Coria del Río con fecha 17 de mayo de 2017, documento este firme en virtud de sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº. 1 de Sevilla número 139/2012, de 2 de mayo, por lo que por economía procesal y de conservación de los actos administrativos se mantendrán dichas inscripciones si bien teniendo como título de equidistribución no el segundo Proyecto de Reparcelación sino el Primer Proyecto de Reparcelación, por ser este firme. De rechazarse tomar nota en todas las fincas por el Registrador se tomará en aquellas fincas en las que la calificación no sea negativa. El mandamiento se librárá cuando sea firme el auto.

c) Mando a la Junta de Compensación la rectificación del primer Proyecto de Reparcelación de 2007, que es firme, a fin de que se ajusten en las fincas de resultado nº. 24,25,27 y 31 a la realidad de sus titularidades, previo el procedimiento oportuno y con respeto a la cosa juzgada en sentencia en cuanto al procedimiento a seguir.

**SEGUNDO.-** Contra la resolución indicada, se presentó en tiempo y forma recurso de apelación por [REDACTED] [REDACTED] habiendo las partes expuesto sus alegaciones, que quedan unidas.

**TERCERO.-** No se ha abierto fase probatoria en esta instancia.

**CUARTO.-** Señalado día para votación y fallo, tuvo este lugar con arreglo a lo que a continuación se expresa.



Código:
Firmado Por
URL de verificación

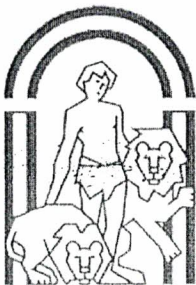
## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.-** Se fundamenta esencialmente el recurso de apelación en que el sistema de gestión en el que se incardina el Proyecto de Reparcelación anulado, y las incidencias en relación con la ejecución de la sentencia aquí dictada no han sido consideradas de manera adecuada por el auto dictado. En el sistema de ejecución por compensación en el que se incardina el proceso de elaboración y aprobación del proyecto de reparcelación (por la junta de compensación), la posterior ratificación por la Administración y su inscripción registral ha de conllevar una actuación conjunta y completa de todo el documento, sin que se puedan realizar tramitaciones o subsanaciones parciales.

Indica que no se han tomado en consideración las normas que regulan la inscripción y constancia registral de las actuaciones de reparcelación que fueron anuladas. En defecto de consentimiento expreso y auténtico de los actuales titulares registrales, debe exigirse que sea el órgano jurisdiccional quien deba apreciar en cada caso concreto si los titulares registrales afectados por el pronunciamiento judicial han tenido ocasión de intervenir en el proceso, si la sentencia les vincula, y si concurren o no circunstancias que deban ser dignos de protección.

No se ha tenido en cuenta la situación urbanística de las fincas registrales inscritas y su traslación a la debida publicidad y conocimiento por parte de terceros de las circunstancias que concurren.

No procede la simple rehabilitación del anterior proyecto de rehabilitación y mucho menos la sustitución en el Registro de la Propiedad de la causa de su inscripción por nota marginal. No es procedente, al objeto de subsanar la nulidad del Proyecto de Reparcelación inscrito instar únicamente la modificación de la titularidad de las fincas pues los representados no han sido



Código:
Firmado Por:
URL de verificación



tomados en cuenta en el momento del establecimiento del sistema y no han tenido posibilidad de instar por la forma de participación. La inscripción de la nulidad del proyecto de reparcelación que figura en el Registro de la Propiedad no conlleva la finalización del sistema de compensación y la simple modificación de la titularidad de la finca no supe la causa de nulidad del proyecto de reparcelación.

Resulta evidente que aunque pudieran prolongarse en el tiempo y requerir actuaciones sucesivas, la sentencia podía y debía cumplirse en sus propios términos. Así lo exige, la norma ritual como la sustantiva que regula la institución registral y que pretende alcanzar una certeza y veracidad que actualmente no se da.

**SEGUNDO.-** La dirección jurídica de la Junta de Compensación Coria Guadalquivir se opone al recurso de apelación y sostiene en resumen lo que sigue: No existe incongruencia en las decisiones adoptadas por el auto apelado pues la imposibilidad surge desde el momento en el que la decisión judicial expresada en la sentencia afecta a terceros de buena fe que amparados en la fe pública registral, han adquirido de forma onerosa la titularidad de los terrenos resultantes del proceso de reparcelación, o han devenido titulares de embargos, hipotecas o cualquiera otro derecho real sobre las fincas resultantes de la reparcelación inscritas en el Registro de la Propiedad, sin tener conocimiento de la existencia de este procedimiento por no haber sido anotada de forma preventiva la demanda. El espíritu y mandato contenido en el citado art. 34 de la Ley Hipotecaria se extiende a cualquier orden jurisdiccional

Los apelantes han dejado pasar diversas ocasiones que la Ley les brinda para garantizar la efectividad del derecho reclamado. En primer lugar, mediante la posibilidad de practicar en el Registro de la Propiedad la anotación



Código:
Firmado Por
URL de verificación



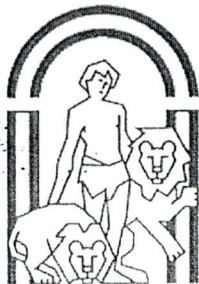
preventiva de su demanda para que los terceros tuvieran cabal conocimiento de la existencia proceso. En segundo lugar, la parte apelante tuvo la oportunidad de recurrir ante la Dirección General de los Registros y del Notariado la nota desfavorable del Registro de la Propiedad nº. 1 de Sevilla de 16 de enero de 2020, por aparecer terceros protegidos por la fe pública registral que no han sido llamados al proceso en las fincas y por no especificar los asientos a cancelar. En tercer lugar, el titular debe ser demandado en el mismo proceso al objeto de evitar ser condenado sin haber sido demandado. En cuarto lugar, con la presentación del documento judicial pretendían los apelantes la cancelación de asientos vigentes en el Registro, debieron especificar en el mismo que asiento o asientos habrían de ser objeto de cancelación.

Afirma que por muchas garantías que ofrezca el proceso de reparcelación, la sentencia objeto de esta ejecución no puede extender sus efectos a estos terceros porque no han tenido ocasión de conocer la existencia de este proceso contencioso administrativo al no haber practicado en su día la anotación preventiva.

Indica que la rehabilitación del anterior proyecto de reparcelación, es una consecuencia de la anulación del segundo Proyecto de Reparcelación, porque procesalmente el proyecto anulado, al dejar de existir jurídicamente, produce como efecto la restitución del primer proyecto que, por ser firme, no pudo ser anulado por el acuerdo de la Junta de Compensación.

Como reconocen los apelantes, las dos calificaciones negativas del Registro de la Propiedad, tiene su causa y fundamento en que no se anotó preventivamente la demanda que debieron solicitar los apelantes.

Concluye que la sentencia ha de ejecutarse en su propios términos, pero siempre que no exista imposibilidad legal y, como en este caso ocurre, por una clara imposibilidad jurídica absoluta de cumplir el fallo, pues de lo contrario y,



Código:
Firmado Por
URL de verificación



en lo que afecta a los terceros hipotecarios que se verían afectados por la cancelación de las inscripciones operadas por el proyecto de reparcelación anulado, supondría de hecho y en la práctica una confiscación de sus derechos .

**TERCERO.-** La sentencia del Juzgado de lo Contencioso nº. 12 de Sevilla, de 7 de septiembre de 2011, confirmada por sentencia de esta Sala y Sección de 3 de enero de 2013 estimó el recurso contencioso administrativo interpuesto y anuló el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Coria del Rio, de 16 de julio de 2009, que procedió a la ratificación del Reformado del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Secotr DAU R/3-AR3, aprobado en Acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación de 24 de septiembre de 2009.

La petición de ejecución de la sentencia se contraía a realizar la cancelación de la primera inscripción de dominio y sucesivas de las fincas en virtud de declaración de nulidad del reformado del proyecto de reparcelación del plan parcial acordado en la sentencia. Que se realice la cancelación en todo caso en aquellas fincas en las que no exista tercero hipotecario u otros impedimentos para su realización, sin perjuicio de que se puedan calificar negativamente respecto de alguna o algunas de ellas y con solicitud expresa de la práctica de inscripción parcial en su caso y ello con objeto de permitir la cancelación de inscripciones de aquellas fincas de resultado respecto de las que no existan terceros amparados por la fe pública registral.

**CUARTO.-** En el Registro de la Propiedad cabe la anotación preventiva tanto de determinados recursos contencioso administrativos como de sus demandas, en materia de planeamiento urbanístico y de gestión urbanística y ello se regula en el Real Decreto 1093/1097, de 4 de julio, por el que se



Código:
Firmado Por
URL de verificación



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.

Así respecto del recurso contencioso administrativo en su art. 67 dispone: “El que promoviere recurso contencioso-administrativo contra los actos de la Administración pública que tengan por objeto la aprobación definitiva de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de licencias, podrá solicitar, con el escrito de interposición o después, si existiere justificación suficiente, que se tome anotación preventiva sobre fincas concretas y determinadas que resulten afectadas por el acto impugnado, ofreciendo indemnización por los perjuicios que pudieran seguirse en caso de ser desestimado el recurso, de tal forma que la falta de la caución que, en su caso, exija el Tribunal para evitar daños al titular de la finca o derecho anotado, impedirá la práctica de la anotación”.

Por lo que se refiere a la demanda el art. 70 refleja la posibilidad de la anotación.

Los efectos de la sentencia se regulan en el art. 71 que establece:

La sentencia firme que ponga fin al procedimiento contencioso-administrativo en el que se hubiera ordenado la anotación preventiva producirá los siguientes efectos:1. Será título bastante para practicar los asientos dispuestos en ella.

2. Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicaran los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario. Dicho artículo será de aplicación también respecto de la cancelación de asientos contradictorios practicados en virtud de títulos de fecha anterior a la anotación preventiva, cuando la titularidad de los derechos proceda



Código:
Firmado Por
URL de verificación



de actos sujetos al control de los Juzgados y Tribunales contencioso-administrativos, en cuyo caso, a efectos de la cancelación de los asientos originados por los títulos a que se refiere este artículo, se resolverá en este orden jurisdiccional lo que proceda en trámite de ejecución de sentencia, previa citación de los titulares de los derechos afectos por la posible cancelación.

3. Cuando de la sentencia no resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real, o la modificación de la descripción de las fincas sobre las que se hubiese practicado, la propia sentencia será título bastante para la cancelación de la anotación.

**QUINTO.-** Por su parte el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, expresa: 1. Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad:

a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones.

b) Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico.

c) La incoación de expediente sobre disciplina urbanística o restauración de la legalidad urbanística, o de aquéllos que tengan por objeto el apremio administrativo para garantizar, tanto el cumplimiento de las sanciones impuestas, como de las resoluciones para restablecer el orden urbanístico



Código:
Firmado Por
URL de verificación

infringido.

d) Las condiciones especiales a que se sujeten los actos de conformidad, aprobación o autorización administrativa, en los términos previstos por las leyes.

e) Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico.

f) La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de instrumentos de ordenación urbanística, de ejecución, o de actos administrativos de intervención.

g) Los actos administrativos y las sentencias, en ambos casos firmes, en que se declare la anulación a que se refiere la letra anterior, cuando se concreten en fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento.

h) Cualquier otro acto administrativo que, en desarrollo de los instrumentos de ordenación o ejecución urbanísticos modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas.

Asimismo el art. 34 de la Ley Hipotecaria establece que: “ el tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente”.



Código:

Firmado Por

URL de verificación



Al respecto la sentencia de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 15 de diciembre de 2009, dictada en el recurso de casación nº. 1220/2005, interpreta el referido precepto como protector de la inscripción registral e indica: “ La argumentación expresada de la resolución recurrida no se comparte porque no es conforme a la jurisprudencia de esta Sala de la que son manifestaciones recientes las S.S. de 22 de junio de 2001; 5, 16 y 20 de marzo y 7 de septiembre de 2007, 5 de mayo, 8 de octubre y 20 de noviembre de 2008 y 6 de marzo de 2009, con arreglo a la que, en síntesis, el art. 34 L.H. salva el defecto de titularidad o de poder de disposición del transmitente que, según el Registro, aparezca con facultades para transmitir la finca, -lo que el precepto purifica o subsana es esa falta de poder de disposición-, sin que el art. 33 L.H. tenga que ver con el poder de disposición del transmitente. De entenderlo de otro modo se diluiría la fe pública registral, pues precisamente el fundamento del art. 34 L.H. es la protección de la apariencia jurídica que comporta la inscripción registral, como señalan las Sentencias de 15 de febrero de 1995 y 30 de mayo de 2008, entre otras”.

**SEXTO.-** Es perspicuo que no se solicitó ni por ende se procedió a la anotación preventiva del recurso contencioso administrativo interpuesto contra el acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Coria del Rio, de 16 de julio de 2009, que procedió a la ratificación del Reformado del Proyecto de Reparcelación del Plan Parcial del Secotr DAU R/3-AR3, aprobado en Acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de la Junta de Compensación de 24 de septiembre de 2009.

Asimismo como indica el auto apelado ambas partes reconocen la existencia de terceros a los que se ha transmitido las fincas o han inscrito hipotecas o han trabado embargos a los que no es oponible la sentencia al no



Código:
Firmado Por
URL de verificación

haberse anotado preventivamente el recurso contencioso administrativo ni la demanda.

Como se expresa en la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad en las fincas afectadas por la declaración de nulidad aparecen terceros protegidos por la fe pública registral que no han sido llamados al procedimiento y no se procedió a la práctica de los asientos solicitados

No está de más la cita de la sentencia de la Sala Primera del tribunal Supremo de 21 de octubre de 2013, en la que se expresa: “En realidad, en el recurso de casación, confunde los principios que inspiran la institución del Registro de la Propiedad, como eje vertebrador del sistema jurídico preventivo que inspira nuestro ordenamiento jurídico, con las funciones del Registrador, y concretamente, como la más relevante, la de la calificación. Son incuestionables los efectos que producen, erga omnes , las inscripciones registrales, la publicidad de las mismas, la seguridad jurídica que proporcionan a los titulares de los derechos reales allí inscritos, sujetas a la salvaguarda de los tribunales, pero cuestión distinta e igualmente relevante es la responsabilidad que sume el Registrador en la función de calificar los documentos que acceden o deben acceder al Registro que tiene a su cargo, para que desplieguen toda su eficacia, responsabilidad que es extensible a tal función ( art. 296.4º LH ), en caso de error o negligencia, (con la vulneración de principios tan básicos como los de la legitimación del art. 1 en relación con el art. 238, ambos de la LH o el de tracto sucesivo , del art. 20 y concordantes de la LH ), con las particularidades o especialidades que le puedan ser propias, como es el caso ( art. 311 LH )”.

El auto apelado como no puede ser de otra manera ante la existencia de terceros hipotecarios desestima la forma de ejecutar la sentencia propuesta por escrito de 18 de mayo de 2021, sobre cancelación de primera inscripción de



dominio de las fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación anulado en sentencia. En definitiva el auto apelado se fundamenta en los mismos motivos que determinaron la calificación desfavorable del Registro de la Propiedad a la cancelación de inscripción solicitada por mor de la sentencia y que no fueron otros que los derivados de la protección registral a los terceros hipotecarios de buena fe. Por tanto, no es posible la cancelación de inscripción en los términos solicitados, ante la falta de anotación preventiva de la acción judicial ejercitada y existencia de terceros hipotecarios cuya buena fe se presume siempre.

Por otra parte, el auto en su parte dispositiva en su número 3 y apartados a) b) y c) determina la ejecución de la sentencia de la forma que se expresa en los mismos y que esta Sala comparte.

Por lo expuesto procede la desestimación del recurso de apelación.

**SÉPTIMO.-** No procede imposición de costas debido a que tanto en la sentencia de instancia como en la dictada en el recurso de apelación que la confirmó no se impusieron.

Vistos los artículos citados y demás de general y pertinente aplicación,

### **FALLAMOS**

Que debemos desestimar y desestimamos el recurso de apelación, interpuesto contra el auto de 1 de febrero de 2022, del Juzgado de lo Contencioso Administrativo nº. 12 de Sevilla, dictado en los autos 637.06/2009. Sin costas.

Hágase saber a las partes que contra esta sentencia puede haber recurso de casación ante el Tribunal Supremo, a preparar ante esta Sala en el plazo de treinta días siguientes a la notificación, si concurriesen los requisitos de los art.



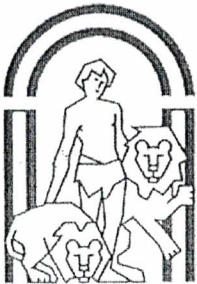
Código:
Firmado Por
URL de verificación



86 y siguientes de la ley Reguladora de la Jurisdicción.

Con certificación de esta sentencia, devuélvase el expediente al lugar de procedencia.

Así, por esta nuestra Sentencia, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.



Código:
Firmado Por
URL de verificación