

cación o traslado ateniéndose a las exigencias estatutarias. Que en este caso no existan administradores por haber caducado su cargo no significa que no exista la documentación social, que habrá de estar en la sede social, y en concreto el libro registro de socios al que todos los que lo sean, y por tanto el solicitante de la convocatoria, pueda tener acceso con tal finalidad (cfr. artículo 27.3 de la Ley SRL), al margen ya de que en este caso concreto resulta que la junta fue presidida por uno de los antiguos administradores, designado expresamente para ello, junto con el otro, en la resolución judicial que acordó la convocatoria.

El argumento, por último, de que la convocatoria en la forma prevista en los estatutos puede resultar imposible no justificaría el dar validez a una junta convocada sin respetar tales exigencias pues, el problema que en tal caso se plantearía, la imposibilidad de funcionamiento del órgano social, implica una causa legal de disolución (cfr. artículo 104.1.c) de la LSRL) que siempre podrá solventarse por medio de una resolución judicial que directamente la declare a solicitud de cualquier interesado conforme a lo previsto en el artículo 105.3 de la misma Ley.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo mercantil de la capital de la provincia en que radica el Registro, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, conforme a lo establecido en la Disposición Adicional vigésima cuarta de la Ley 24/2001, 27 de diciembre, los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria y art. 86 ter 2.e) de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Madrid, 16 de abril de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid n.º I.

9287

RESOLUCIÓN de 18 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José López Díaz y doña María del Carmen Chávez Pérez, contra la negativa del Registrador de la propiedad n.º uno de Utrera, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa de finca.

En el recurso gubernativo interpuesto por don José López Díaz y Doña María del Carmen Chávez Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número uno de Utrera, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, a inscribir una escritura de compraventa de participación indivisa de finca.

Hechos

I

Por escritura otorgada ante el Notario de Morón de la Frontera (Sevilla), Don José Andújar Hurtado, el día 4 de agosto de 204 (número de protocolo 468), don Manuel Poley Ruiz y su esposa Doña María Roció Gómez Roldán vendieron a Don José López Díaz y su esposa Doña María del Carmen Chaves Pérez, quienes adquirieron para su sociedad de ganancias, mil partes indivisas de las dieciséis mil novecientas sesenta y una partes indivisas con veinticinco décimas de parte indivisas en las que se considera dividida la finca registral 1689 (rústica, radicada en Municipio de Los Molares) del Registro de la Propiedad de Utrera-1, siendo aquella el resto de finca matriz tras segregación y venta practicada. En la escritura, las partes hacían constar que, con el acto de enajenación, ninguno de ellos adquiriría el uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 66. 1. B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 el día 2 de septiembre de 2004, previa reseña de los antecedentes de hecho (que sobre la finca registral 1.689 se había practicado con fecha 18 de octubre de 2004, anotación preventiva de incoación de infracción urbanística, con el efecto de la prohibición de disponer que establece el artículo 79, párrafo 5.º del R.D. 1093/97 de 4 de julio y la falta de título previo de adquisición reseñado en la escritura) y de los fundamentos de derecho (art. 18 de la Ley Hipotecaria: «Los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la validez de los actos dispositivos contenidos en

las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro»; art. 66.1 y 3. de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía: «1. Se considera parcelación urbanística: a) En terrenos que tengan el régimen propio del suelo urbano y urbanizable, toda división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas, parcelas o solares. b) En terrenos que tengan el régimen del suelo no urbanizable, la división simultánea o sucesiva de terrenos, fincas o parcelas en dos o más lotes que, con independencia de lo establecido en la legislación agraria, forestal o de similar naturaleza, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. En esta clase de suelo también se consideran actos reveladores de una posible parcelación urbanística aquellos en los que, mediante la interposición de sociedades, divisiones horizontales o asignaciones de uso o cuotas en pro indiviso de un terreno o de una acción o participación social, puedan existir diversos titulares a los que corresponde el uso individualizado de una parte de terreno equivalente o asimilable a los supuestos del párrafo anterior. En tales casos será también de aplicación lo dispuesto en esta Ley para las parcelaciones urbanísticas en esta clase de suelo». 3. Cualquier acto de parcelación urbanística precisará de licencia urbanística o, en su caso, de declaración de su innecesariedad. No podrá autorizarse ni inscribirse escritura pública alguna en la que se contenga acto de parcelación sin la aportación de la preceptiva licencia, o de la declaración de su innecesariedad, que los Notarios deberán testimoniar en la escritura correspondiente.»; art. 145 del Reglamento Hipotecario: «Las anotaciones preventivas de prohibición de enajenar, comprendidas en el número segundo del artículo 26 y número cuarto del artículo 42 de la Ley, impedirán la inscripción o anotación de los actos dispositivos que respecto de la finca o del derecho sobre los que haya recaído la anotación, hubiere realizado posteriormente a ésta su titular, pero no serán obstáculo para que se practiquen inscripciones o anotaciones basadas en asientos vigentes anteriores al de dominio o derecho real objeto de la anotación», fue calificada con la siguiente nota: «Por ello he resuelto denegar la inscripción solicitada por los defectos de la falta de licencia urbanística o en su caso la declaración de innecesariedad y por la prohibición de disponer establecida y falta de título previo. De conformidad con el artículo 323 de dicho Reglamento, el asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la presente calificación. De conformidad con el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, podrá solicitar una nueva calificación por el Registrador de Alcalá de Guadaíra competente según cuadro de sustituciones aprobado por resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha uno de Agosto de dos mil tres (BOE número 185 de cuatro de Agosto), conforme a las reglas contenidas en el R. D. 1039/2003, en los quince días siguientes a la notificación de esta calificación negativa. También contra esta calificación podrá interponerse recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, presentado en esta Oficina o en cualquier otro Registro de la Propiedad o en los Registros y Oficinas previstos en el artículo 38. 4 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, en el plazo de un mes desde que sea recibida la notificación de la presente, en la forma y términos que expresan los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Utrera, a 3 de Noviembre de 204. El Registrador. Fdo. Francisco Manuel Álvarez Moreno.

III

Don José López Díaz y Doña María del Carmen Chávez Pérez interpusieron recurso contra la anterior calificación que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 el 20 de diciembre de 2004, en el que alegaron: que había que tener presentes las fechas en que se presentan los diferentes documentos expuestos en la resolución recurrida y su sucesión histórico temporal: a) 02.09.2004, presentación para su inscripción de la referida escritura pública de compraventa. b) 18.10.2004, anotación preventiva de incoación de infracción urbanística, con el efecto de prohibición de disponer que establece el artículo 79, párrafo 5.º del R. D. 1.093/97 de 4 de julio. Que la prioridad en el tiempo la tiene el asiento de presentación del documento público instrumental de la transmisión efectuada por las partes intervinientes, resultando el principio fundamental inspirador de la seguridad jurídica que otorga nuestra Legislación Hipotecaria. Que consecuentemente con lo establecido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 26 y 42 de la Ley, no se pretende la inscripción de actos posteriores sino anteriores a los que hubiere recaído anotación, de forma que si hubieren sido posteriores, nada tendría que alegar. Que expresamente se reflejaba en la escritura que no se adquiriría el uso individualizado de ninguna parte de la finca y que no cabe mantener que la venta de cuotas de participación indivisa, sin atribución de uso individualizado de parte alguna, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Que en lo atinente a la falta de título previo de adquisición nada cabía alegar, al resultar requisito indispensable para la inscripción posterior.

IV

El Notario autorizante de la escritura alegó que suscribía íntegramente los fundamentos jurídicos contenidos en el escrito de interposición del recurso.

V

La Alcaldesa Presidente del Ayuntamiento de Los Molares, al amparo de lo dispuesto en el párrafo 5.º de la Ley Hipotecaria, alegó que la aplicación al caso del principio «prior tempore potior iure» favorecía las pretensiones del Ayuntamiento de Los Molares, habida cuenta de que el 18 de agosto de 2004 fue presentada en el Registro de la Propiedad la Resolución de la Alcaldía de 13 del mismo mes por la que se solicitaba, conforme a los arts. 56 y ss. del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, la inscripción –sic– de las anotaciones preventivas de incoación de expediente sancionador por infracción urbanística muy grave de parcelación ilegal, y de embargo con la prohibición de disponer. Que, por tanto, esa presentación era anterior a la de la presentación para inscripción de la compraventa, el 2 de septiembre de 2004, por lo que con independencia de que la práctica efectiva de las anotaciones preventivas haya sido con fecha posterior, si los recurrentes aducen en su favor la fecha de presentación del documento, igual derecho le asiste al Ayuntamiento. Que pese al tenor del pacto expreso de no adquisición de uso individualizado que se plasmó en la escritura, los hechos se encargaban de evidenciar todo lo contrario, en tanto que los informes y documentos de la Policía Local y Oficina Técnica Municipal demostraban que tales hechos eran constitutivos de parcelación ilegal. Que la anotación preventiva de prohibición de disponer traía causa del expediente sancionador incoado al vendedor, siendo una consecuencia del mismo.

VI

El Registrador de la Propiedad emitió el preceptivo informe. Del mismo, y por tratarse de cuestiones de mero trámite, hay que tomar la referencia que realiza a la situación registral de la finca 1689, objeto de la nota recurrida. Con fecha 18 de agosto de 2004 (asiento 265, al folio 132 del Diario 147) se presentó certificación administrativa que tras la retirada y devolución de la misma por subsanación de defectos se practicó, con fecha 18 de octubre de 2004, anotación preventiva de incoación de expediente de infracción urbanística, anotación preventiva de embargo y prohibición de disponer que establece el artículo 79 párrafo 5.º del Real Decreto 1093/97 de cuatro de Julio. Con fecha dos de Septiembre de dos mil cuatro, se presentó la escritura que es objeto de la nota recurrida.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20, 26.2 de la Ley Hipotecaria; 66 de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía; 145 del Reglamento Hipotecario; 78 y 79, párrafo 5.º del R. D. 1.093/97 de 4 de julio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 21 de febrero de 1912 y 22 de marzo de 1943, y las Resoluciones de esta Dirección General de 7 de febrero de 1959, 22 de octubre y 2 de diciembre de 1998, 28 de julio de 1999, 23 de octubre de 2001, 23 de junio de 2003 y 2 de enero de 2005 entre otras.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

a) Con fecha dos de Septiembre de dos mil cuatro, se presentó en el Registro de la Propiedad de Utrera-1 copia auténtica de la escritura otorgada ante el Notario de Morón de la Frontera (Sevilla) Don José Andújar Hurtado, el día 4 de agosto de 2004 (número de protocolo 468), en la que Don Manuel Poley Ruiz y su esposa Doña María Rocío Gómez Roldán vendieron a Don José López Díaz y su esposa Doña María del Carmen Chaves Pérez, quienes adquirieron para su sociedad de gananciales, mil partes indivisas de las dieciséis mil novecientas sesenta y una partes indivisas con veinticinco décimas de parte indivisas en las que se considera dividida la finca registral 1689 (Municipio de Los Molares) de dicho Registro, siendo aquella resto de finca matriz tras segregación y venta formalizada. En la escritura, las partes hacían constar que, con el acto de enajenación, ninguno de ellos adquiriría el uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura, de acuerdo con lo dispuesto en el art. 66.1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía.

b) Con anterioridad, el 18 de agosto de 2004, se había presentado en dicho Registro (asiento 265, al folio 132 del Diario 147) certificación administrativa que provocó, el 18 de octubre de 2004, la práctica de anotación preventiva de incoación de expediente de infracción urbanística, anotación preventiva de embargo y prohibición de disponer prevista en el artículo 79 párrafo 5.º del Real Decreto 1093/97 de cuatro de Julio.

c) El registrador deniega la inscripción de la escritura de compraventa presentada por tres defectos: falta de licencia urbanística o en su

caso la declaración de innecesariedad; por la prohibición de disponer establecida, y por falta de título previo.

d) A ello alegan los recurrentes en el recurso interpuesto, que la prioridad la tiene el asiento de presentación del documento público instrumental –sic– de la transmisión efectuada por las partes intervinientes, resultando el principio fundamental inspirador de la seguridad jurídica que otorga nuestra Legislación Hipotecaria, dado que, consecuentemente con lo establecido en el artículo 145 del Reglamento Hipotecario, en relación con los artículos 26 y 42 de la Ley, no se pretende la inscripción de actos posteriores sino anteriores a los que hubiere recaído anotación. Que expresamente se reflejaba en la escritura que no se adquiriría el uso individualizado de ninguna parte de la finca y que no cabe mantener que la venta de cuotas de participación indivisa, sin atribución de uso individualizado de parte alguna, pueda inducir a la formación de nuevos asentamientos. Concluía indicando que, en lo atinente a la falta de título previo de adquisición, nada cabía alegar, al resultar requisito indispensable para la inscripción posterior.

e) La Alcaldesa Presidente del Ayuntamiento de Los Molares, al amparo de lo dispuesto en el párrafo 5.º del artículo 327 de la Ley Hipotecaria alegó que la presentación de la Certificación que motivó la práctica de la anotación preventiva era anterior a la de la (fecha de) presentación para inscripción de la compraventa y que, pese al tenor del pacto expreso de no adquisición de uso individualizado que se plasmó en la escritura, los hechos se encargaban de evidenciar todo lo contrario, en tanto que los informes y documentos de la Policía Local y Oficina Técnica Municipal demostraban que tales hechos eran constitutivos de parcelación ilegal. Que la anotación preventiva de prohibición de disponer traía causa del expediente sancionador incoado al vendedor, siendo una consecuencia del mismo.

2. De lo anteriormente expuesto, resultan que han de ser examinadas en esta Resolución las dos primeras cuestiones que el Registrador de la Propiedad señala en su nota como impeditivas de la inscripción (el tercer defecto, falta de título previo, no ha sido recurrido), toda vez que, por imperativo del artículo 326 de la Ley Hipotecaria, la Resolución que resuelva el recurso ha de versar exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador.

3. Por lo que se refiere a los efectos que ha de desplegar la anotación preventiva practicada en 18 de octubre de 2004, es indudable que la prioridad tabular viene determinada, al disponerlo así el artículo 24 de la Ley Hipotecaria, por la fecha del asiento de presentación. Cosa distinta, por el contrario, es determinar el efectivo alcance de la prioridad de la anotación en orden a la forma en que la misma cierre, o no, el Registro. Tratándose de las anotaciones preventivas de prohibición de disponer que traigan su causa en resolución administrativa (cfr. artículo 26.2 de la Ley Hipotecaria con carácter general y art. 79, párrafo 5.º del R. D. 1.093/97 de 4 de julio «sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística», en el caso de la presente resolución), el efecto de cierre registral viene claramente determinado por el tenor del artículo 145 del Reglamento Hipotecario, que lo restringe a los actos dispositivos que se hayan realizado con posterioridad a la práctica de la misma anotación; no respecto de los anteriores. Algo, por lo demás, plenamente consecuente con la naturaleza instrumental de la anotación preventiva que despliega sus efectos frente a terceros –no se olvide como enervante de la fe pública del Registro.

Por consiguiente, no teniendo reflejo tabular dicha anotación preventiva (siquiera en el Libro Diario) al tiempo del otorgamiento de la escritura de venta, sino tiempo después, aquella no puede provocar el cierre registral respecto de dicho título, por lo que, en este concreto apartado, la nota de calificación debe de ser revocada.

Distinta suerte, por el contrario, ha de seguir la segunda objeción que plantea la nota de calificación.

4. Por lo que se refiere a la exigencia de Licencia de Parcelación, o Declaración de Innecesariedad de la misma, bien es cierto que el título calificado contiene una manifestación de las partes en el sentido de que el negocio jurídico en él instrumentado, no implicaba la adquisición del uso individualizado de una parte de la finca objeto de dicha escritura (a efectos de lo dispuesto en el art. 66.1.B de la Ley de 17 de diciembre de 2002 de Ordenación Urbanística de Andalucía); pero con anterioridad a la presentación de dicho título en el Registro (prorrogado con arreglo al artículo 18 de la Ley Hipotecaria por el despacho de título previo que será causa de la anotación preventiva de prohibición de disponer, tal y como indica el Registrador en su nota de calificación) ha accedido otro título –con virtualidad tabular– que pone de manifiesto la existencia, a los efectos previstos en la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, de una posible parcelación ilegal que ha motivado la apertura de un expediente sancionador.

Sobre las cuestiones que provoca la toma en consideración, a efectos de la prioridad registral y de la formulación de la nota de calificación por parte del Registrador, de títulos presentados en el Diario, este Centro

Directivo ha tenido la ocasión de pronunciarse en reiteradas ocasiones, poniendo de manifiesto que la calificación de un documento ha de realizarse en función de lo que resulte del mismo y de la situación tabular existente en el momento de su presentación en el Registro (artículos 24 y 25 de la Ley Hipotecaria), sin que puedan obstaculizar su inscripción otros títulos incompatibles presentados con posterioridad. No es este –por contra– el caso que nos ocupa, en el que estamos en presencia de un título (la Certificación de la que trae causa la anotación practicada) que ha accedido al registro antes que el título que ha motivado la calificación negativa del Registrador, y que si bien no es un acto administrativo firme, sí que patentiza una situación de hecho (dotada de enorme relevancia por el Real Decreto 1.093/97 como veremos más adelante) y que ha de ser tenida en cuenta por el Registrador en su calificación en aras del cumplimiento de lo establecido por la Legislación Urbanística aplicable.

Por lo demás, este Centro Directivo también ha tenido ocasión de pronunciarse acerca de la eficacia de documentos presentados en los registros al objeto no de obtener o lograr la práctica de un asiento, sino con el fin de advertir, ilustrar o incluso condicionar la calificación de otro (cfr., por todas, la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2005). Pero en el caso que motiva el recurso, ocurre que estamos en presencia de un documento (la Certificación Municipal), llamado a provocar un asiento registral (como así ha sucedido) y que es consecuencia de un expediente sancionador en materia urbanística por parcelación ilegal, por lo que se hace necesario que el título que acceda al registro cumpla con aquellos requisitos que imperativamente vengán establecidos por la legislación urbanística para tal finalidad.

La conclusión anterior, por lo demás, resulta claramente avalada por la interpretación conjunta de los apartados tercero y cuarto del artículo 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. En efecto, si la afirmación (en el correspondiente acuerdo municipal) de la existencia de peligro de formación de núcleo urbano, o de posible parcelación ilegal, comporta que el Registrador (que previamente habrá dirigido a la Corporación Municipal la comunicación prevista en el apartado 1.º del citado art. 79) haya de denegar la inscripción de las operaciones solicitadas de manera provisional (en tanto no se presentare en el Registro el documento acreditativo de incoación del expediente a que se refiere el apartado 5.º del precepto, con efectos de prohibición de disponer), con mayor razón esa denegación se impone necesariamente al Registrador cuando la Corporación Municipal ha remitido al Registro, antes de la presentación del título que formaliza la transmisión, la resolución acordando la incoación de expediente con efectos de prohibición de disponer, pues, en tal caso, no procede la comunicación al Ayuntamiento por parte del Registrador que prescribe el apartado 1 del art. 79 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio. Precisamente porque la finalidad que aquella comunicación trata preventivamente de provocar ya se ha operado.

Por tanto, el Registrador, a la hora de calificar la compraventa presentada al Registro el 2 de septiembre de 2004, habrá de tener en cuenta la Resolución de la Alcaldía presentada el 18 de agosto de 2004, por lo que el título de compraventa calificado negativamente, para que puede acceder al Registro, habrá de contar, necesariamente, con la preceptiva licencia de parcelación o declaración de innecesidad de la misma, tal y como resulta del artículo 78 del R.D. 1.093/97 de 4 de julio, en relación con el artículo 66.3 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía.

Esta Dirección General ha acordado estimarse parcialmente el recurso interpuesto en cuanto al primero de los defectos de la nota de calificación, confirmándola en sus demás extremos en los términos que resultan de los fundamentos de derecho anteriores.

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, 18 de abril de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Utrera n.º 1.

9288 *RESOLUCIÓN de 19 de abril de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José Alberto Armijo Navas, Alcalde del Ayuntamiento de Nerja, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, a inscribir una escritura de cesión por contraprestación.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José Alberto Armijo Navas, Alcalde del Ayuntamiento de Nerja, contra la negativa del Registra-

dor de la Propiedad de Torrox, don Manuel Sena Fernández, a inscribir una escritura de cesión por contraprestación.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada ante el Notario de Vélez Málaga, el 30 de mayo de 2003, don José Uceda Montoro, con número de protocolo 1275, doña Soledad Martínez Echevarría Maldonado, Juez de 1.ª Instancia de ese partido, y don Antonio Villasclaras Martín, en nombre y representación del Excmo. Ayuntamiento de Nerja, formalizaron escritura de cesión por contraprestación, en virtud de la cual la señora Juez de Primera Instancia e Instrucción doña Soledad Martínez Echevarría Maldonado en nombre y representación de Celama, S. A., en contraprestación de la renuncia del Excmo. Ayuntamiento de Nerja, a los posibles derechos que ostentaba sobre parte de las fincas propiedad Celama, S. A., y en cumplimiento de Sentencia declarada firme por el Tribunal Supremo, cede y transmite al citado Ayuntamiento el pleno dominio de un local, finca número 17.393.

II

Presentada la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Torrox, fue calificada de la siguiente forma: Hechos. Son datos relevantes para la calificación del presente documento, los siguientes: A) Datos que resultan del «exponen» de la escritura: –Con fecha 8 de marzo de 1988 se presenta por el Ayuntamiento de Nerja demanda contra «Celama, S. A.», cuyo objeto consiste en la entrega a favor del demandante de determinado local, condenándola a otorgar el correspondiente documento notarial a favor del mismo; –Con fecha 28 de julio de 1989, se dictó Sentencia por el Juzgado de primera Instancia, n.º 2 de Vélez-Málaga que en la parte que interesa, condena a la demandada a la entrega del local otorgando para ello la correspondiente escritura pública notarial; –Apelada la Sentencia del Juzgado, la Audiencia Provincial de Granada la confirma en virtud de Sentencia número 541 de 1991; –Y recurrida la anterior sentencia al Tribunal Supremo (Sala Primera), éste en fecha 19 de noviembre de 1992 acordó: 1.º No admitir el recurso de casación interpuesto, 2.º Declarar firme dicha resolución; –Por providencia del Juzgado de 1.ª Instancia de Vélez-Málaga de 24 de marzo de 1997, se ordena se proceda a dar posesión a la parte actora y a la formalización de la correspondiente escritura ante Notario, con el apercibimiento que de no hacerlo se procederá a realizar dicho otorgamiento a costa de la demandada; –Por otra providencia del mismo Juzgado de 3 de mayo de 2001 se autoriza a la parte actora, Excmo. Ayuntamiento de Nerja a otorgar en rebeldía de la demandada la correspondiente transmisión del inmueble, «haciéndose constar en aquélla (en la correspondiente escritura de transmisión que se califica) que los titulares del mismo en el Registro de la Propiedad, María del Carmen Mellado Peña e Isabel, Germán y Ana García Mellado, han sido debidamente emplazados para comparecer en este proceso sin que lo hayan hecho». B) Datos que resultan de los asientos registrales: –La finca objeto de la escritura registral 17.393 de Nerja, se inscribió a favor de Celama, S. A., con fecha 19 de junio de 1986, en virtud de escritura de división horizontal y disolución de condominio, causando la inscripción 1.ª Por la inscripción 2.ª, de fecha 10 de agosto de 1987, Celama, S. A., la vende a don Ángel García Aguado, a cuyo favor se inscribe; –Fallecido el Sr. García Aguado, y practicadas las oportunas operaciones particionales, la finca se adjudica, en determinada forma y proporción, a sus actuales titulares registrales que son los ya citados doña María del Carmen Mellado Peña y doña Isabel, don Germán y doña Ana García Mellado; –Con fecha 29 de octubre de 1999, se presenta en el Registro un mandamiento que causa el siguiente el asiento 2667 del Diario 62 que literalmente dice así: «Ana María Pérez Jurado, con D.N. I. 74764748-M presenta a las 10.50 horas, mandamiento por duplicado del Juzgado de primera instancia de Vélez de fecha 21 de octubre de 1999 por el que en autos número 1988/88, seguidos por Ayuntamiento de Nerja, contra sociedad Celama, S. A., de Nerja se ordena tomar anotación preventiva de demanda sobre la finca registral número 17.393 del municipio de Nerja». Al margen del citado asiento se hace constar «No se practica operación alguna en relación al mandamiento del asiento adjunto por el defecto insubsanable de aparecer la finca registral 17.393 de Nerja a nombre de personas distintas a la entidad demandada». Fundamentos de derecho: Primero. –Apareciendo las fincas inscritas a favor de terceros que no han sido parte en el procedimiento, no puede inscribirse el título ahora calificado, pues así lo impone el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos (artículo 24 de la Constitución), así como los principios registrales de legitimación, salvaguarda judicial de los asientos y tracto sucesivo (artículos 1, apartado 2, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria). Por lo demás, el Juez que, en ejecución de sentencia, otorga la escritura calificada carece de legitimación para intervenir en nombre de quienes no han sido parte en el procedimiento del que dimana la sentencia que se ejecuta. En efecto: –El