

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

6919 *Resolución de 11 de marzo de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino de Adeje, por la que se deniega una anotación preventiva de crédito refaccionario.*

En el recurso interpuesto por don A. S. L., como administrador único de la sociedad «European Project & Construction Management, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad interino de Adeje, don Miguel Ángel González Garrós, por la que se deniega una anotación preventiva de crédito refaccionario.

Hechos

I

Mediante escrito firmado por el administrador de la mercantil «European Project & Construction Management, S.L.», se solicitaba tomar anotación preventiva de crédito refaccionario sobre determinadas fincas registrales en el ámbito de la Unidad de Ejecución número 1 de (...).

II

Presentado dicho escrito el día 4 de diciembre de 2020 en el Registro de la propiedad de Adeje, fue objeto de la siguiente nota de calificación.

«Hechos

1) Que en la precedente instancia suscrita por don A. S. L. con DNI (...), en representación de la entidad European Project and Construction Management SL, y al amparo del artículo 42.8 de la Ley Hipotecaria, se solicita la anotación del crédito refaccionario por obras realizadas en el ámbito de la Unidad de Ejecución N.º 1 de (...)

2) Que en la misma se indica que las parcelas objeto de refacción sobre las que se pretende tomar dicha anotación, resultan ser las siguientes:

- Parcela 7a inscrita a favor del Ayuntamiento de Adeje, finca Registral 31.999.
- Parcela 7b inscrita a favor de la entidad Utesa, finca registral 31.997.
- Parcela 13 inscrita a favor de la entidad Inversiones y Desarrollos Rocabella S.L, finca registral 31.991.
- Parcela 14 inscrita a favor de la entidad Inversiones y Desarrollos Rocabella S.L, finca registral 31.993, resultando estar esta finca Dividida Horizontalmente en 27 fincas nuevas e independientes Registrales 56.604 a 56.656.
- Parcela 15 inscrita a favor de la entidad Inversiones y Desarrollos Rocabella S.L, finca registral 31.995.

3) Que el crédito refaccionario base de la anotación pretendida, surge, según las alegaciones expuestas en la precedente instancia, por el impago en el que incurre la Junta de Compensación por obras realizadas de dicha unidad de actuación, resultando deudora la referida Junta de Compensación del Plan Parcial (...)

4) Que según se ha expuesto, las parcelas sobre las que se pretende anotar el crédito refaccionario figuran inscritas a favor de persona distinta a la entidad deudora Junta de Compensación del Plan Parcial (...)

5) Que respecto a catorce de las veintisiete fincas resultantes de la división horizontal de la parcela 14, registrales 56.604 a 56.630, se halla inscrita la terminación de obra, según resulta de escritura autorizada el día 27 de noviembre de 2020, por el notario de Adeje, don Roberto J. Cutillas Morales, como sustituto y para el protocolo de su compañero de residencia don José Yeray Molinillo Suárez, número 3147 de protocolo.

6) Por lo tanto, y por lo expuesto, se suspende la Anotación del crédito refaccionario solicitada, por hallarse las finas objeto de anotación inscritas a favor de persona distinta a la entidad deudora Junta de Compensación del Plan Parcial (...) y se deniega la misma respecto a las fincas resultantes de la división horizontal ya terminadas.

Fundamentos del Derecho

- Artículo 18 Ley Hipotecaria, Art. 140,1 del Reglamento Hipotecario, en el mismo sentido R.D.G.R.N 26 de Marzo de 1992 y 20 de Octubre de 1994.
- Artículo 20 LH, y 341 del Reglamento Hipotecario.
- Resolución de 20 de noviembre de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Parte dispositiva

En virtud de lo expuesto, don Miguel Ángel González Garrós, Registrador titular del Registro de la Propiedad de Adeje, acuerdo:

Primero. Suspender/denegar la inscripción/anotación en el documento calificado, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación.

Segundo. Notificar la presente calificación al presentante y autorizante del documento calificado, de conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente nota (...)

En Adeje, a 16 de diciembre de 2020.–El registrador, este documento ha sido firmado digitalmente por el registrador don Miguel Ángel González Garrós con firma electrónica reconocida».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. S. L., como administrador único de la sociedad «European Project & Construction Management, S.L.», interpuso recurso el día 26 de enero de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos.

«Hechos

Primero. A la sociedad aquí recurrente le fue contratada, por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución n.º 1 del Sector de Suelo Urbanizable de (...), en Adeje, Tenerife, la ejecución de las obras de urbanización de dicha Unidad de Ejecución y, ante la falta de pago por parte de la Junta de Compensación, de parte de las cantidades giradas portal concepto, la sociedad aquí recurrente solicitó la anotación preventiva de un crédito refaccionario por la ejecución de dichas obras de urbanización, sobre las parcelas de los propietarios privados.

Segundo. El Registrador suspende la anotación por estar inscritas las parcelas a nombre de titular distinto de la Junta de Compensación y la deniega o en cuanto a diversas viviendas unifamiliares para las que, a fecha de presentación de la solicitud de anotación del crédito refaccionario, consta la terminación de las obras.

Tercero. El recurso se plantea en cuanto a la suspensión de la anotación por estar las fincas inscritas a nombre de titular distinto de la Junta de Compensación, aunque no en cuanto a la denegación de anotación sobre las catorce concretas parcelas cuyas obras constan registralmente como Registrador es del todo correcta, en cuanto que el

crédito refaccionario, por su propia naturaleza, solo se puede anotar en tanto mientras las obras no hayan terminado.

Fundamentos de Derecho

I. No se puede mostrar conformidad respecto a la decisión suspensiva respecto del resto de las fincas cuyas obras no constan registralmente como terminadas, decisión que creemos errónea, ya de entrada, porque si lo que el Registrador decide es suspender la anotación, es porque se supone que estima que se trata de un defecto subsanable y, sin embargo, no se requiere, al mismo tiempo, la subsanación del supuesto defecto, otorgando plazo para ello, sino que únicamente se ofrece recurso ante la DGRN o ante el Juzgado, lo que constituye una incongruencia manifiesta.

II. Por otro lado, el análisis que hace el Registrador de la cuestión es totalmente superficial y se basa, además, en normas y Resoluciones de la DGRN no atinentes al caso, ya que el art 140.1 RH se refiere a los supuestos en que la propiedad de la finca embargada aparezca inscrita a nombre de persona distinta contra la que se hubiese decretado el embargo; la Resolución de la DGRN de 26 de marzo de 1992 se refiere a los casos de aumento de capital por elevación del valor nominal de las acciones preexistentes, y en concreto si el desembolso mínimo del veinticinco por ciento que marca la Ley, ha de referirse al importe de la variación experimentada en su valor por cada acción o, únicamente, al valor total de cada una de ellas que resultare después de la ampliación; la Resolución de la DGRN de 20 de Octubre 1994 se refiere a la inscripción de una escritura de venta con precio confesado recibido, en la que el mismo otorgante interviene en nombre propio como comprador y en representación del vendedor que resulta ser su esposa, al amparo de un poder revocado, y el Registrador suspende la inscripción por carecer el apoderado de facultades representativas en el momento del otorgamiento; y por último la Resolución de la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de noviembre de 2020, se refiere a si es inscribible una representación alternativa a la catastral en caso de oposición de los titulares de fincas colindantes.

En fin, los fundamentos de la calificación nada tienen que ver con el supuesto de hecho a que se refiere el presente expediente

De forma contraria a lo resuelto por el Registrador, esta entidad entiende que ha de accederse a la anotación del crédito refaccionario por las razones que se contienen en este recurso y que a continuación se exponen

III. Debe tomarse en consideración que el Tribunal Supremo, en sentencias de 23 julio 2015 (ROJ STS 3724/2015), de 21 julio 2014 y de 15 de julio 2014 (ROJ: STS 3745/2014 y ROJ STS 3169/2014) ha tenido ocasión de pronunciarse sobre los créditos de las juntas de compensación, estableciendo, entre otras cosas, que:

– La Junta de Compensación es un órgano de naturaleza administrativa con personalidad jurídica propia (art. 114 TRLS).

– El crédito de las JC deriva de la necesaria realización de obras públicas (art. 175.3 RGU).

– Las fincas de los propietarios privados del ámbito, responden directamente del pago de los gastos de urbanización, y además, como señala el art. 126 RGU la afeción será preferente a cualquier otra, incluso hipotecas y otras cargas anteriores.

– Conforme al Art. 19 Reglamento Hipotecario quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar los titulares reales incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el registro con anterioridad.

– Conforme a los arts. 158 y 159 de la Ley Hipotecaria operan como hipoteca legal tácita (aunque, estando inscritos, ya no son tácitos sino expresos).

En definitiva, dicen las SSTS, que conforme al art. 90.11.º LC "son obligaciones de carácter real que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad." Por ello, precisamente, son créditos con privilegio especial a efectos concursales.

El Tribunal Supremo recuerda, además, que las obras de urbanización son obras públicas y, precisamente, para garantizar el pago de estas obras quedan afectadas las fincas resultantes en el proceso de equidistribución. Y se deja claro que esta garantía real tiene la consideración de hipoteca legal tácita a los efectos previstos en el 90.1.1.º LC. Se dice al respecto: "A la vista de cuanto precede, cabe concluir que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar, de conformidad con el art. 90.1.1.º LC, de una hipoteca legal tácita, cuya constancia en el Registro de la Propiedad, sea mediante una inscripción de los planes de equidistribución, sea mediante anotaciones marginales (actos a los que nos hemos referido), aunque no haya sido inscrita como tal hipoteca, da derecho a exigir a que se convierta de forma expresa con tal carácter (art. 158.2 LH). Sin embargo, ello no impide que ostente la condición de hipoteca legal tácita a efectos del reconocimiento del privilegio especial, pues en el apartado 2 del art. 90 LC, se establece que, para que puedan ser clasificada con tal carácter, la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores».

IV. Por otro lado, resulta que en la primera de las sentencias citadas se señala expresamente que el crédito que ostenta la Junta de Compensación frente a sus miembros, por la ejecución de las obras de urbanización, tiene la naturaleza de refaccionario.

Y ello es así a pesar de que las obras que promueve la Junta de Compensación no las ejecuta directamente en las parcelas privadas, sino en las parcelas públicas pero, con todo, las parcelas que quedan gravadas con carácter real y responden de los gastos de urbanización, son precisamente las parcelas privadas, no las públicas (viales, zonas verdes, etc.), que sin embargo es donde se realizan materialmente las obras de la Junta, como es lógico, ya que dichas parcelas públicas en las que propiamente se lleva a cabo la refacción son inajenables, inembargables, etc., pero las que experimentan el incremento de valor y se benefician de dichas obras de urbanización son las parcelas privadas.

Pese a ello, la Sentencia no duda en calificar el crédito de la Junta como refaccionario y hacer recaer dicho crédito sobre las parcelas privadas.

Pues bien, si de acuerdo con la citada jurisprudencia del Tribunal Supremo el crédito tiene la condición de refaccionario en las relaciones entre la Junta y los particulares miembros de la misma, con mayor razón lo tendrá en las relaciones entre la Junta de Compensación, que promueve dichas obras, y el contratista a quien encarga la ejecución de las obras (en este caso, el Project Manager, aquí recurrente, que realiza funciones análogas a las del contratista), quien por tanto podrá pedir su anotación preventiva como tal.

Y, de la misma forma que la Junta puede exigir tal crédito refaccionario contra las parcelas privadas, a pesar de no haber ejecutado obras en ellas, de la misma forma, decimos, el acreedor refaccionario puede solicitar y obtener la anotación preventiva sobre dichas fincas privadas.

Necesariamente ha de ser así, ya que de lo contrario, si la tesis del Registrador fuese correcta no se podrían anotar prácticamente nunca créditos refaccionarios por obras de urbanización (salvo en los supuestos, muy poco frecuentes, de que la Junta de Compensación se reserve la titularidad de una de las parcelas de resultado para obtener fondos, con el producto de su venta, para ejecutar la urbanización), ya que el crédito que ostenta el contratista lo mantiene frente a la Junta de Compensación, que fue quien le contrató, pero como hemos indicado las parcelas que quedan directamente afectas al pago del crédito no son, ni pueden ser, las parcelas públicas (viales, zonas verdes, etc.), que es donde se realizan materialmente las obras de la Junta, ya que son inajenables, inembargables, etc., sino las parcelas de los propietarios privados, miembros de la Junta.

En consecuencia, la existencia de la discordancia a la que se refiere el Registrador en su nota de calificación, entre la entidad que se debe considerar como deudor refaccionario, la Junta de Compensación, y la titularidad de las fincas afectas al pago de las obras objeto de refacción, no es algo extraño, sino absolutamente normal, en cuanto que deriva de la propia naturaleza del sistema de ejecución urbanística, por compensación, puesto que los propietarios privados necesariamente se integran en la Junta de Compensación que es una personificación instrumental a los meros efectos de ejecutar las obras y, por tanto, quien contrata las obras de urbanización y quien debe responder, por tanto, ante la entidad aquí recurrente, con la que contrató, pero manteniendo en todo caso la directa afectación real de sus parcelas a la obligación de urbanizar y a las consecuencias que de dicha afectación se derivan, considerándose como un crédito refaccionario sobre sus respectivas fincas.

Por eso resulta perfectamente posible que el acreedor refaccionario, a quien la Junta de Compensación le encargó la ejecución de las obras de urbanización, pida la anotación del crédito precisamente sobre las fincas que están afectas al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

V. Por último, hay que tener en cuenta también que, como ya se hizo constar en el escrito de solicitud de anotación, la Resolución de la DGRN de 18 de julio de 2011 (BOE 242/2011 de 7 de octubre), ha admitido expresamente que pueda acceder al Registro el crédito refaccionario aunque la finca esté sujeta a cargas o derechos reales inscritos, siempre y cuando se renuncie a su preferencia en cuanto al exceso de valor de la finca como consecuencia de la refacción, renuncia que efectivamente consta que la aquí recurrente formalizó en su escrito de petición de anotación preventiva».

IV

El registrador de la Propiedad titular de Adeje, don Perfecto Blanes Pérez, emitió informe el día 28 de enero de 2021, mantuvo la nota de calificación del interino y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; 14.d), 15.4 y 65 y siguientes del 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; 126 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana; 19 y 20 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; 99 y 127 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de septiembre de 1998, 5 de octubre de 2009, 31 de enero, 12 de febrero, 26 de mayo, 13 de junio y 1 de agosto de 2014, 24 de marzo de 2015, 8 de febrero de 2016, 25 de abril y 21 de junio de 2017 y 10 de enero de 2018.

1. A la sociedad recurrente le fue contratada, por la Junta de Compensación de la Unidad de Ejecución número 1 del Sector de Suelo Urbanizable de (...), en Adeje, Tenerife, la ejecución de las obras de urbanización de dicha unidad de ejecución. Ante la falta de pago por parte de la junta de compensación, de parte de las cantidades giradas por tal concepto, la sociedad solicitó la anotación preventiva de crédito refaccionario por la ejecución de dichas obras de urbanización, sobre parcelas de los propietarios privados.

El registrador suspende la anotación por estar inscritas las parcelas a nombre de titular distinto de la junta de compensación y la deniega en cuanto a diversas viviendas unifamiliares para las que, a fecha de presentación de la solicitud de anotación del crédito refaccionario, consta la terminación de las obras. El recurso se plantea en cuanto

a la suspensión de la anotación por estar las fincas inscritas a nombre de titular distinto de la junta de compensación, aunque no en cuanto a la denegación de anotación sobre las catorce concretas parcelas cuyas obras constan registralmente como terminadas por aquietarse el recurrente en este extremo de la nota de calificación.

Se da la circunstancia de que la nota marginal de afección a los gastos de urbanización está cancelada por caducidad.

2. Como ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 31 de enero, 26 de mayo y 13 de junio de 2014, recogidas en otras posteriores, la afección urbanística derivada de la ejecución de los proyectos de reparcelación produce efectos de garantía real, según resulta de los artículos 14 d) y 15.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, y del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, y esta afección se extiende no solo a los titulares de derechos y cargas en la finca de resultado, por efecto de la subrogación legal operada, sino también sobre aquellos constituidos sobre dicha finca con posterioridad a la constancia registral de la afección, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección.

El artículo 126 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, determina lo siguiente: «1. Las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne. 2. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos en favor del Estado a que se refiere el número 1 del artículo 1.923 del Código Civil y a los demás créditos tributarios en favor del Estado, que estén vencidos y no satisfechos y se hayan hecho constar en el Registro antes de practicarse la afección a que el presente artículo se refiere. 3. La afección será cancelada a instancia de parte interesada, a la que se acompañe certificación del Órgano actuante expresiva de estar pagada la cuenta de liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. En todo caso la afección caducará y deberá ser cancelada a los dos años de haberse hecho constar el saldo de la liquidación definitiva, y si no constare, a los siete años de haberse extendido la nota de afección. La cancelación se practicará a instancia de parte interesada o de oficio al practicarse algún otro asiento o expedirse certificación relativa a la finca afectada».

Por su parte, el artículo 19 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, en su apartado primero establece: «Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección».

Y el artículo 20 del mismo Real Decreto establece que «la afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección».

Este plazo de caducidad hay que computarlo desde la fecha de inscripción de la afección, si bien dicha cancelación no conlleva la extinción de la obligación legal del

propietario de hacer frente a los gastos de urbanización puesto que en tanto que el suelo no haya sido objeto de la completa transformación urbanística está vinculado al pago de los gastos de urbanización por imperativo legal. Ahora bien, respecto a los titulares del dominio u otros derechos reales o cargas cuya inscripción o anotación se haya producido sobre las fincas de resultado, sin intervención en el expediente de equidistribución, y que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado. Los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997 tienen directa relación con en el artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978, que establece que la liquidación definitiva de la reparcelación tendrá lugar cuando concluya la urbanización de la unidad reparcelable y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

En cuanto al plazo especial de caducidad de dos años sólo se aplica en el supuesto de que conste en el Registro de la Propiedad la liquidación definitiva, pero sin que pueda exceder, conforme se ha señalado anteriormente, de los siete años desde la fecha originaria de la afección. No hay previsión legal de prórroga de la afección practicada, en consecuencia, no cabe aplicar por analogía a las notas marginales de afección real la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que de acuerdo con todo lo expuesto, no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos (artículo 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin. Sin perjuicio de la posibilidad de extender una nueva nota de afección en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita.

3. Ahora bien (como ya señalara la Resolución de 23 de septiembre de 1998) con independencia de si en virtud de la afección real de las fincas resultantes al pago de los gastos inherentes al sistema de actuación seguido pueden los acreedores de la junta de compensación por deudas contraídas en el desempeño de su cometido proceder directamente contra las parcelas adjudicadas o pedir anotación preventiva de su crédito como refaccionario, como ocurre en el caso presente; o, si por el contrario, ha de recurrirse en tal hipótesis la vía indirecta de la acción subrogatoria (cfr. artículo 1111 del Código Civil), lo cierto es que el principio constitucional de salvaguarda jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), y los principios registrales de legitimación y tracto sucesivo (cfr. artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria), suponen que en el procedimiento correspondiente, los titulares de las fincas cuyo gravamen se pretende deben haber sido parte con carácter personal y directo, sin que ni siquiera sea suficiente la mera notificación de la existencia del procedimiento entablado, pues, al no ser titulares pasivos de la deuda reclamada (advirtase que la junta de compensación, que aparece como deudora, tiene personalidad jurídica propia), no tendrían legitimación ni trámite adecuado para hacer valer sus respectivos derechos.

Por lo demás, tampoco cabe invocar el poder dispositivo que como fiduciaria corresponde a la junta de compensación sobre las fincas de los propietarios integrados en ella pues, dicho poder, encaminado al cumplimiento de los fines propios de la actuación urbanística, cesan en el momento mismo de la aprobación definitiva del proyecto de compensación.

En definitiva (como también confirmara la Resolución de 5 de octubre de 2009) el hecho de que existiera una afección real al pago de los gastos de urbanización no exime de la necesidad de llamar al procedimiento al titular registral en el momento de la anotación, como consecuencia del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es una manifestación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

4. En el caso de este expediente además la nota marginal de afección a los gastos de urbanización aparece registralmente cancelada por caducidad, por lo que el incumplimiento del tracto sucesivo es aún más patente, debiendo el registrador proceder

a la denegación de la anotación preventiva solicitada (ex artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

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

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, 11 de marzo de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.