

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10124 *Resolución de 1 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Cogolludo, por la que se suspende la prórroga de la nota marginal de afección a las cargas de la urbanización extendida al margen de las fincas pertenecientes a la junta de compensación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. H., actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarrubia, en su calidad de vicepresidente de la misma, cargo para el que fue elegido en la Junta general celebrada el día 23 de octubre de 2011, cuyo acta se acompaña, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Cogolludo, doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, por la que se suspende la prórroga de la nota marginal de afección a las cargas de la urbanización extendida al margen de las fincas pertenecientes a la junta de compensación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita, el 3 de abril de 2014, por don E. M. S., actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarrubia, en su calidad de presidente de la misma, cargo para el que fue elegido en la junta general celebrada el día 23 de octubre de 2011, cuyo acta se acompaña, se solicita la prórroga de la nota marginal de afección a las cargas de la urbanización extendida al margen de las fincas pertenecientes a la junta de compensación.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Cogolludo la referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: En relación al documento de fecha 3 de abril de 2014 firmado por don E. M. S. en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarrubia por el que se solicita que se proceda a prorrogar por otros tres años más la nota de afección de determinadas fincas al sistema de compensación de la finca Peñarrubia (Uceda), presentado en este Registro el día 11 de abril de 2014 por dicha persona a las 11.00 horas, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el siguiente defecto: Se suspende la práctica de la prórroga solicitada por los siguientes hechos: 1.–Las fincas quedaron afectas a las obligaciones inherentes al sistema de compensación mediante nota de fecha 7 de junio de 2008. Tercera vez que se inicia el Proyecto. Siendo la primera en fecha de 15 de julio de 1992, y la segunda en fecha de 25 de abril de 1996. 2.–Dicha afección fue objeto de prórroga con fecha 25 de abril de 2011. 3.–Con fecha 16 de julio de 2013, fue calificado negativamente el documento administrativo de fecha 15 de marzo de 2004 de la Excm. Diputación Provincial de Guadalajara, expedido por don T. R. H., Secretario General de dicha Diputación, con el visto bueno de su Presidente, por el cual se solicitaba la inscripción del proyecto de compensación de la finca Peñarrubia. 4.–Dicho documento fue calificado negativamente con los siguientes defectos: 1. Falta acompañar el Proyecto de Compensación de fecha 7 de noviembre de 1990, que es objeto de modificación y complemento por la presente operación jurídica complementaria que ahora se califica. 2. Falta que el título inscribible, la certificación, conste por duplicado con inserción literal del acuerdo adoptado. 3. Falta la referencia a la unidad de ejecución, y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta

y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda. 4. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto. Determinadas fincas de origen constan de titularidad, superficie, entre otras, diferentes a la existente en el Registro sin que se especifique por qué. 5. No consta determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas. No coincide la superficie total de las fincas aportadas y la total de las de resultado. 6. No se describe la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate. 7. No consta especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11. Además, en algunas fincas de resultado se indica, por ejemplo, que la finca aportada es la n.º 5 y que se le adjudican las cargas de la finca aportada n.º 1. Lo cual es totalmente inviable. 8. No consta la descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral. 9. No consta la cuota que se atribuye a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución según el artículo 19.1. Este artículo dispone: En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente: a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar. 10. No consta la relación de propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con la legislación hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente. 11. Las fincas de resultado no pueden tener datos registrales, en cuanto que las mismas todavía no están inscritas como tales. Para eso se realiza el Proyecto. 12. No se aclara porque faltan parcelas adjudicadas, entre otra 215, 216, 250.... 13. No consta en el Proyecto la entrega a la administración competente, y con destino al patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Fundamentos de Derecho: 1 y 2. Artículo 2.2,a) del Real Decreto 4 julio de 1997 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. 3. Artículo 7.1 RD 4 julio de 1997. 4. Artículo 7.3 RD 4 julio de 1997. 5. Artículo 7.4 RD 4 julio de 1997. 6. Artículo 7.5 RD 4 julio de 1997. 7. Artículo 7.6 y 11 RD 4 julio de 1997. 8. Artículo 7.9 RD 4 julio de 1997. 9. Artículo 7.9. y 19.1 RD 4 julio de 1997. 10. Artículo 7.11. RD 4 julio de 1997. 13. Artículo 16b) y 18 RD legislativo 20 junio 2008, que es diferente a la entrega del suelo reservado para viales, espacios libres, zona verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención a que se refiere el artículo 16 a). 5. Con fecha 18 de noviembre de 2013 se volvió a poner nota de calificación semejante. No se ha presentado documentación diferente a la presentada desde 2005. Se suspende la práctica de la misma por los siguientes: Fundamentos de Derecho El Artículo 5 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio establece la posibilidad de prórroga de la nota de afección de 3 años, sin determinar si esta es solo por una sola vez, o puede hacerse en más ocasiones. Puede parecer que en los 3 años iniciales más otros 3 de prórroga hay tiempo suficiente para la ejecución del planeamiento y su inscripción. Pero debido a que este Proyecto se presentó por primera vez en el Registro de la Propiedad de Cogolludo en 15 de julio de 1992, posteriormente se volvió a iniciar con

fecha 25 de abril de 1996 siendo prorrogada la nota y finalmente se volvió a iniciar con fecha 7 de mayo de 2008 habiendo sido también prorrogada la nota de afección. Y no se han solucionado desde dicha fecha ninguno de los problemas planteados, se considera que no se puede prorrogar de nuevo la afección de las fincas a las obligaciones inherentes a dicho sistema. Esa afección no deja de tener un carácter de limitación de los derechos de propiedad de sus titulares, en cuanto refleja la afección de las fincas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, y no puede tener una duración indefinida en el tiempo. Por lo que no procede prorrogar de nuevo la nota solicitada. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión. Queda automáticamente prorrogado (...) Contra el presente acuerdo (...) Cogolludo, a 24 de abril de 2014.–La Registradora, Lucía de Rueda Calvo (firma ilegible)».

III

Contra la precedente nota de calificación, don J. M. M. H., actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarubia, en su calidad de vicepresidente de la misma, interpone recurso mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2014 en el que resumidamente alega: Que las fincas que componen la junta de compensación, quedaron afectas a las obligaciones derivadas del proyecto urbanístico desde su constitución. Dicha afección fue sucesivamente prorrogada, siendo la última prórroga de abril de 2011; que la inscripción del proyecto de compensación, está pendiente de inscripción por haber sido también objeto de calificación negativa por la misma registradora, que, dado que aún no se han cumplido las finalidades de la junta de compensación y en consecuencia no puede procederse a su disolución, es de todo punto necesaria la prórroga de la afección; que no existe ningún impedimento legal para que se produzca la prórroga, ni justificación para su negativa, y que el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias de la Ley Hipotecaria, sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone que salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento, tendrán vigencia indefinida. Por su parte el artículo 5 de la misma norma, no contempla ningún límite al número de prórrogas para la nota marginal. Cita la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2007, que estimó que no existía ningún inconveniente para que tuviera lugar prórrogas de esta anotación marginal. Afirma que en idénticos términos se ha pronunciado también la Dirección General de los Registros y del Notariado en otros casos y cita la Resolución de 27 de junio de 2013. Concluye solicitando la revocación de la nota de calificación.

IV

Doña Lucía Teresa de Rueda Calvo, registradora de la Propiedad de Cogolludo, emite su informe confirmando íntegramente la nota de calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 51 a 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 120 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 52 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 5, 22 y 73 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 16 de julio de 2007 y 27 de junio de 2013.

1. Se debate en el presente recurso sobre la solicitud de prórroga de una nota marginal que publica la iniciación de un expediente de compensación urbanística y la consiguiente afección de determinadas fincas a las resultas del mismo. La nota marginal de incoación del proyecto urbanístico fue extendida por primera vez con fecha 15 de julio de 1992, conforme a los artículos 129 de la Ley de Suelo y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística entonces vigentes, extendida nueva nota con fecha 25 de abril de 1996, que fue objeto de tres prórrogas sucesivas. Por último se practica nueva nota marginal con fecha 7 de mayo de 2008, que se prorroga el 25 de abril de 2011. Ahora se solicita una nueva prórroga de la misma.

2. Nos encontramos ante la nota marginal regulada en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y las Resoluciones de 16 de julio de 2007 y 27 de junio de 2013. Esta nota se refiere a la iniciación del procedimiento de actuación urbanística correspondiente, en consonancia con lo dispuesto en el actual artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. La citada nota publicita la afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones derivadas del procedimiento, pero no debe confundirse con la nota regulada en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997 que supone una verdadera garantía real del pago del saldo definitivo de la cuenta del proyecto.

La finalidad principal de la nota del artículo 5.2, es la de coordinar el Registro de la Propiedad con el proceso urbanístico que se desarrolla extra registralmente, de forma que, cuando el proyecto culmine, las modificaciones por él operadas en las fincas de origen puedan ser inscritas con el pertinente traslado de titularidades y cargas a las fincas de resultado. Por ello a la extensión de la nota se acompaña con carácter imperativo la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca afectada de forma que la Administración o la entidad urbanística correspondiente en los casos de gestión indirecta, sabrán quiénes son los interesados con los que ha de actuar para desarrollar el proyecto reparcelatorio. Serán los titulares que inscriban su derecho con posterioridad a la constancia de la nota marginal quienes deberán personarse en el procedimiento si quieren ser tenidos en cuenta en la tramitación del proyecto. Y en este sentido la nota producirá los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, en orden a la práctica de los asientos posteriores a la misma.

Por el contrario, la falta de solicitud y extensión de la nota podría desembocar en la imposibilidad de la inscripción de un proyecto por razón de la existencia de nuevos titulares de derechos inscritos que no hayan sido tenidos en cuenta en la confección del proyecto.

Por esta razón, también las legislaciones autonómicas han incorporado como tramite esencial del procedimiento de elaboración de los proyectos de parcelación la solicitud de extensión de dicha nota. Y en concreto en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha aplicable por razón de territorio, tuvo su reflejo en las sucesivas leyes de ordenación urbanística hasta llegar al artículo 120 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y el artículo 52 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que establece. «1. Desde el momento en que quepa promover la reparcelación... la Administración actuante o la persona que lo promueva deberá interesar del Registro de la Propiedad correspondiente, mediante la comunicación pertinente, la práctica, de acuerdo con la normativa hipotecaria vigente, de nota al margen de cada

finca afectada por el proyecto, así como la expedición de certificado registral de dominio y cargas. 2. No podrá tramitarse reparcelación alguna sin acreditar haber solicitado lo previsto en el número anterior...».

3. En consonancia con su finalidad la vigencia de la nota debería en buena lógica extenderse desde la iniciación del proyecto hasta su culminación. Una vez inscrito el proyecto la nota pierde su razón de ser, siguiendo la misma suerte que el historial registral de la finca en la que se extendió. Ningún sentido tendría dotar a la repetida nota de una vigencia indefinida como la señalada en el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997 a que hace referencia el recurrente, que por otra parte excepciona aquellos supuestos en que «expresamente se establezca otra cosa», como sucede en este caso dada la dicción literal del artículo 5.2 del mismo texto legal.

En cuanto a la prórroga son dos las posturas, ambas con importantes apoyos doctrinales, con respecto a la posibilidad de que la misma sea única o de que por el contrario pueda haber prórrogas sucesivas. El artículo 5.2 deja abiertas ambas posibilidades pues si bien dice que la nota podrá ser prorrogada por otros tres años, lo que interpretado restrictivamente apoyaría la primera tesis, no impide la existencia de otras sucesivas ya que no dice que la prórroga sea única ni fija un plazo máximo de caducidad de la nota misma. Por otro lado nada impide que, como ha sucedido en ocasiones en el supuesto de hecho de este expediente, se solicite una nueva nota marginal, aun cuando esta solución es más forzada pues deberá acreditarse la iniciación del procedimiento que sólo puede producirse una vez, no sucesivamente.

Sin embargo, teniendo en cuenta la finalidad de la nota antes expuesta, impedir sucesivas prórrogas implicaría que los titulares posteriores a la primera nota que, aun advertidos de la existencia del procedimiento urbanístico por la misma no se personaron en su tramitación, deban ser llamados ahora al desarrollo del procedimiento. Con lo cual la función legitimadora de la Administración frente a titulares posteriores que provoca la nota devendría ineficaz, con la consiguiente ralentización, aun mayor, del procedimiento, todo ello teniendo en cuenta que es harto frecuente y más en tiempos de dificultad económica, que la aprobación definitiva de los proyectos se prolongue más allá de los seis años resultantes de la vigencia de la anotación y su prórroga.

Justifica la registradora su negativa en que la afección no deja de tener un carácter de limitación de los derechos de propiedad de los titulares, pero la cancelación de la afección sin posibilidad de nueva prórroga o incluso sin posibilidad de extender una nueva nota, no implica la paralización del procedimiento, que seguirá su curso, aun cuando no se haya tenido en cuenta a un titular registral posterior. Es más, el legislador consciente de la necesidad de que la reparcelación quede reflejada registralmente, ha buscado soluciones para conseguir la inscripción incluso en estos supuestos.

En el caso concreto de Castilla-La Mancha, dará lugar al pertinente trámite de audiencia (artículo 92.c reglas 4.ª y 5.ª del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y artículo 54 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha), trámite previsto incluso para las modificaciones que deban realizarse como consecuencia de la calificación registral según el artículo 57 del último texto legal citado que en su punto 5 dispone: «La Administración actuante podrá aprobar las operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, formalizándolas con los requisitos previstos en este artículo. Además podrá realizar en cualquier momento cuantas subsanaciones sean precisas en el título inscribible que traigan causa de errores materiales de hecho o aritméticos. Las demás modificaciones en el proyecto de reparcelación para su adecuación a la calificación del Registro de la Propiedad no podrán dictarse sin que previamente se haya dado audiencia a todas las personas titulares de derechos reales afectados por la subsanación requerida en los términos dispuestos en el número 2 del artículo 54 de este Reglamento».

Por otro lado los derechos de propiedad de los titulares no se extinguen en cuanto sean compatibles con el procedimiento, sustituyéndose el objeto sobre el que recaen en

virtud de la subrogación real y legal operada por la reparcelación. Por lo tanto la inexistencia de la nota, dejando al Registro de espaldas de las mutaciones jurídico reales que se seguirán consolidando, será aún más perjudicial que su constancia para los titulares inscritos.

Caso distinto es la nota marginal, su vigencia y efectos en el caso de los procesos expropiatorios, ya que el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 prevé su cancelación por caducidad por el transcurso de tres años desde su fecha sin hacer referencia a prórroga alguna, y sus efectos son absolutamente diferentes, dado que el proceso expropiatorio implica la extinción de los derechos preexistentes y la inscripción a favor de la Administración actuante y provoca que la cancelación de los asientos posteriores a la nota sea absoluta, no meramente instrumental hasta conseguir la reinscripción en las fincas de reemplazo como sucede en los procesos reparcelatorios, lo cual impide la aplicación analógica de dichos supuestos.

4. Por último, tampoco puede denegarse la prórroga por el hecho de que no se hayan solucionado los problemas planteados en la nota de calificación del documento administrativo en el que se solicitaba la inscripción del proyecto de compensación. No puede impedirse la práctica de un asiento por la sospecha de que la Administración actuante o la entidad urbanística colaboradora no tienen intención o directamente no pueden cumplir sus funciones. La registradora no es competente ni tiene datos suficientes para cuestionar la intención o capacidad de los órganos que tienen legalmente encomendada la facultad de ordenación territorial. Ahora bien, si lo que pretende la nota es la conexión del Registro con la realidad extra registral tendente a su modificación, lo esencial es verificar que el procedimiento sigue vigente, singularmente cuando el peticionario de la nota no es la propia Administración actuante y una vez acreditada la persistencia del instrumento urbanístico de que se trate, lo que por otra parte es requisito para la extensión de la nota, nada obsta para que el Registro publique la afección de las fincas al desarrollo en cuestión sin solución de continuidad, ya que a la misma publicidad llevaría la extensión de una nueva nota pero con los inconvenientes antes reflejados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 1 de agosto de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.