

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

9088 *Resolución de 7 de julio de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 40, por la que se suspende la extensión de una nota marginal de afectación real a los gastos de urbanización.*

En el recurso interpuesto por don A. M. M. C., en nombre y representación de la «Junta de Compensación del A.P.E. 09.24-U.E.—4 Valdemarín Este», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 40, don José Ramón Calleja Domingo, por la que se suspende la extensión de una nota marginal de afectación real a los gastos de urbanización.

Hechos

I

Don A. M. M. C. firmó una solicitud, de fecha 28 de noviembre de 2014, en la que, en la representación que ostenta, pone de manifiesto que conforme al artículo 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, en relación a los artículos 4 y siguientes 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, estando próximas a su caducidad las practicadas en las fincas de resultado se solicita su prórroga por el período que legalmente corresponda. Con posterioridad, complementó y corrigió la solicitud mediante escrito de fecha 26 de enero de 2015, en el que solicita la práctica de nuevas notas marginales acompañando: certificación del acuerdo de la asamblea general extraordinaria de la junta de compensación, del que resulta la adopción del acuerdo de solicitud, y certificación del secretario, con el visto bueno del presidente, del que resulta relación de parcelas con determinación de cantidad a la que quedan afectan, incluidas en su caso, la suma de las derramas impagadas. De esta segunda solicitud resulta que el procedimiento de equidistribución no ha finalizado ni se ha procedido a la cuenta de liquidación definitiva al no haberse completado los deberes urbanísticos. También resulta que la solicitud ha sido cursada igualmente ante la Administración actuante, el Ayuntamiento de Madrid.

II

Presentada la referida documentación en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Nota de suspensión del documento: 294 del diario 24: «1633/2014.—A. M. M. C. presenta a las 14 horas de hoy, instancia suscrita en Madrid el 28 de noviembre de 2014, por la que solicita proceda a practicar la prórroga de las afectaciones reales, de la cuota de urbanización y su afectación dineraria sobre cada una de las fincas resultantes de la Certificación Administrativa del Proyecto de Compensación Unidad de Ejecución 4 del A.P.E. 09.24 Valdemarín Este, fincas registrales impares números de la 25649 a 26.051 ambas inclusive de Madrid, de las que se excluyen las que no hubiesen quedado gravadas con dicha afectación real a los gastos de urbanización». Notas del asiento. Notificada Calificación Desfavorable. 15-dic-2014. Aportada documentación complementaria. 30-01-2015. Notificada Calificación Formal Desfavorable y Prorrogado Fecha. 18-02-2015. Se suspende la inscripción por los defectos de carácter subsanable que se expresan, a los que se refieren los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos. 1.—Faltan documentos complementarios: En la primera instancia de 28/11/2014 se solicita la prórroga

de la afección real a los gastos de urbanización en las fincas que quedaron gravadas con dicha afección real de las resultantes del proyecto de compensación Unidad de Ejecución 4 del A.P.E. 09.24 Valdemarin Este, por estar próxima la caducidad de los siete años que prescribe el art. 20 de 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. R.D. 1093/1997 de 4 de Julio. BOE 175 de 23 de Julio; dada la inscripción de la reparcelación con fecha 31/12/2007. En la segunda instancia de 26/01/2015 se solicita la extensión de una nueva nota o inscripción de la afección real a los gastos de urbanización en las fincas referidas, y no la prórroga de la afección real por ser esta imposible, acompañando dos certificaciones: una del acuerdo de la Asamblea General Extraordinaria de la citada Junta de Compensación en la que se resolvía instar nueva nota de afección real a los gastos de urbanización en esta Oficina. Y otra certificación del Secretario con el V.º B.º del Presidente sobre la deuda pendiente por todos los conceptos en relación con los gastos de urbanización, a la que acompañaba relación de los importes aprobados pendientes a fecha 14/12/2014 para cada una de las fincas. Asimismo se hacía constar que el procedimiento de ejecución no ha finalizado ni se ha procedido a la cuenta de liquidación definitiva por no haberse completado aún todos los deberes urbanísticos inherentes a la gestión y ejecución del planeamiento. Se expresaba también que la solicitud se había cursado igualmente ante la Administración actuante, Excmo. Ayuntamiento de Madrid, para aprobación y expedición de la correspondiente certificación. En este sentido, se hace constar que no existe previsión ni de la prórroga ni de la extensión de una nueva nota de afección a los gastos de urbanización, siendo su caducidad la expresada por el citado artículo legal, siete años. Igualmente, dado el fenómeno de los tiempos actuales, tal situación se ha dado con anterioridad en otras circunscripciones registrales, existiendo varias resoluciones de la DGRN que hacen referencia al asunto de la afección real a los gastos de urbanización, en cuanto a su posible prórroga o extensión de nueva afección real, conociéndose que se está trabajando por los tratadistas, técnicos y legisladores en el sentido de hacer las oportunas modificaciones legislativas. Incluso alguna legislación urbanística autonómica prevé la solicitud a la Administración de nueva afección real. Sin embargo, el asunto que nos ocupa es de competencia de la legislación estatal, en la que se debe estar trabajando en este sentido. Por ello, se haría necesario: Ahorrando mayores disquisiciones y/o acotaciones marginales que no vienen al caso, haciendo tedioso el asunto, dado que a estas alturas ya se conoce la imposibilidad de ejecución de las obras de urbanización en plazo, dado los avatares de la reparcelación que nos ocupa y que por otra parte constan en el Registro, circunstancias, lógicamente, conocidas por los interesados, incluida la Administración actuante, Ayuntamiento de Madrid; dado el tiempo transcurrido desde la inscripción del expediente de reparcelación con fecha 31/12/2007, dándose por otra parte la característica de la posibilidad de hacerse necesaria una modificación del proyecto –posibilidad de inscripción de una operación jurídica complementaria, además de otras modificaciones–; y a la vista de lo tratado en la misma situación en otras ocasiones y de las resoluciones de la DGRN existentes a esta fecha, se reitera, se haría necesario: Certificación administrativa firme de la Administración actuante, Ayuntamiento de Madrid, con los correspondientes argumentos de su necesidad, que aprobase la inscripción o extensión de nueva afección real a los gastos de urbanización en las fincas de reemplazo, con expresión de todos los extremos exigidos por la legislación administrativa urbanística y civil e hipotecaria, con identificación de fincas, personas, derechos, cuantías, carácter provisional o definitivo, notificación a los interesados, publicación; etc.; es decir, en procedimiento que preserve el cumplimiento de las garantías de publicidad, audiencia de todos los titulares, así como del urbanizador, previendo, salvando y asegurando los eventuales perjuicios, con expresión de los requisito y plazos de las garantías y asientos registrales, teniendo en cuenta según se trate de titulares que hayan intervenido en el expediente y otros: intervención de interesados, urbanizador, antiguo propietario y tercer adquirente, titulares de derechos reales inscritos, con expresión de fincas, cuantías, así como fecha de la ampliación y caducidad, es decir, plazo. Es decir, habida cuenta de la obligación de urbanizar, de la posibilidad de tener que rectificar, modificar el proyecto, posible alteración de los costes de urbanización, circunstancia

de tener que seguir manteniendo la carga de afección real afectante a los componentes de la Junta y a adquirentes posteriores de derechos subrogados en las fincas correspondientes, incluido, en su caso, los casos de concurso de acreedores, necesidad de suspensión temporal del plazo de la obligación de ejecutar la urbanización, con expresión de la causa justificada de interés público, así como la viabilidad económica, con notificación a los eventuales adquirentes posteriores de los terrenos o derechos sobre los mismos, es decir: con las correspondientes garantías de publicidad, audiencia de todos los titulares y del urbanizador, etc., en los términos expresados, teniendo en cuenta los intervinientes originales y los posteriores, antiguo propietario y tercer adquirente, titulares de derechos reales inscritos, concurso de acreedores, etc. Fundamentos de Derecho: Arts. 18, 19 de la Ley Hipotecaria; arts. 33, 98, 99 y siguientes del Reglamento Hipotecario; así como arts. 1, 2, 19, 20, del Reglamento Hipotecario Urbanístico, RD 1093/1997, y concordantes de la legislación urbanística; Leyes y legislación del Suelo en general, arts. 16.2 y 51.1 del R.D. 2/2008 de 20 de Junio; art. 105 de la Ley del Suelo de Madrid. RDGRN, entre otras: 5 y 17/10/2009; 27/06 y 01/10/2013; 31/01/2014; 26/05/2014; 13/06/2014, etc. Contra la presente calificación (...) Madrid, 18 de Febrero de 2015. El Registrador (firma ilegible) José Ramón Calleja Domingo».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. M. C., en el concepto en que interviene, interpuso recurso en virtud de escrito de fecha 12 de mayo de 2015, en el que alega, resumidamente, lo siguiente: Primero. El procedimiento de equidistribución no ha finalizado ni se ha procedido a la cuenta de liquidación definitiva por no haberse completado todos los deberes urbanísticos inherentes a la gestión y ejecución del planeamiento. En este sentido, la junta de compensación ha procedido a aprobar en asamblea general una operación jurídica complementaria del proyecto de compensación consistente en una nueva cuenta de liquidación provisional de los costes de urbanización. Mediante la misma, se da cumplimiento a la documentación citada en la nota de calificación, acompañándose ejemplar de la operación jurídica complementaria, y Segundo. Que, de todo lo anterior, resultaría, en aras de garantizar el interés general, dejar en suspenso la práctica de la nueva nota marginal en tanto no se apruebe por la Administración actuante dicha operación jurídica complementaria, acompañándose certificación de la que resulta que la asamblea general extraordinaria de la junta de compensación, en su reunión de fecha 15 de abril de 2015, aprobó por unanimidad la cuenta de liquidación provisional, que la carga total se reparta entre las parcelas de acuerdo a determinado cuadro, así como la operación jurídica complementaria que recoja la nueva cuenta de liquidación provisional.

IV

El registrador, tras la oportuna instrucción del expediente, emitió informe el día 21 de mayo de 2015, ratificándose en su calificación, emitiendo una nueva a la luz de la documentación que acompaña al escrito de recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 326 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de mayo y 31 de octubre de 2002, 4 de noviembre de 2004, 6 de octubre de 2005, 23 y 28 de enero de 2006, 21 de mayo y 22 de junio de 2007, 26 de agosto de 2008, 8 de enero, 8 de noviembre y 21 de diciembre de 2010 y 13 de enero, 31 de mayo y 17 de noviembre de 2011.

1. Se presenta solicitud en el Registro de la Propiedad de prórroga de afecciones urbanísticas derivadas de procedimiento de equidistribución; vigente el asiento de presentación se modifica la rogación con la aportación de un segundo documento en el

que solicita que se practiquen nuevas notas de afección y no prórroga de las anteriores. La documentación es objeto de calificación negativa en la que el registrador, en una prolija nota, exige que se aporte certificación de aprobación firme por parte de la Administración actuante advirtiendo que la misma debe recaer en procedimiento en el que se haya respetado la situación jurídica de las personas implicadas y con cumplimiento del resto de requisitos exigidos por la normativa aplicable.

El recurrente no discute las afirmaciones de la nota de defectos. Se limita a completar la documentación aportada en su día con la incorporación de dos nuevos documentos y con la reflexión de que debería dejarse en suspenso la práctica de las operaciones solicitadas en tanto no recaiga la resolución administrativa firme.

El registrador emite informe a la luz de las alegaciones del escrito de recurso y emite nueva calificación en función de la nueva documentación incorporada reiterando la imposibilidad de inscribir.

2. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

En base a dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas Resoluciones de 13 de octubre de 2014, basada en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. Igualmente es doctrina reiterada (por todas, Resolución de 19 de enero de 2015), que el recurso no es la vía adecuada para tratar de subsanar los defectos apreciados por el registrador.

Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente en base al mismo fundamento legal (por todas, Resolución de 23 de diciembre de 2010), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador (y aportados al interponer el recurso). En consecuencia, que no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación a documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la Propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación sin perjuicio de que llevándose a cabo una nueva presentación se adopte un nuevo acuerdo de calificación en el que se haga referencia a dichos documentos (vid. artículo 108 del Reglamento Hipotecario).

3. A la luz de las consideraciones anteriores no procede que esta Dirección General lleve a cabo pronunciamiento alguno sobre la cuestión de fondo, que no ha sido discutida por el recurrente, y sobre la que no se puede entrar en base a documentos presentados con el escrito de recurso y respecto de los que el registrador ya ha afirmado que no subsanan las deficiencias observadas. Si el recurrente desea obtener una decisión del registrador al respecto y entablar contra la misma el oportuno recurso tiene abierta la vía de la nueva presentación del conjunto de la documentación en los términos en que se ha expuesto con anterioridad.

La confirmación de la calificación del registrador implica la de la afirmación de que no procede la práctica de asientos provisionales, solicitud que ha sido hecha en vía de recurso y que, por no contenerse en la rogación ante el registrador, tampoco fue objeto de calificación.

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

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

Madrid, 7 de julio de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.