

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 5423** *Resolución de 25 de abril de 2017, 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 Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una instancia suscrita por una entidad mercantil como agente urbanizador junto con distintos acuerdos de un Ayuntamiento por los que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de un proyecto de parcelación.*

En el recurso interpuesto por don J. M. M. P. y don G. C. P., en su calidad de consejeros delegados mancomunados de la compañía mercantil «La Marina Construcciones, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se suspende la inscripción de una instancia suscrita por dicha entidad mercantil como agente urbanizador junto con distintos acuerdos del Ayuntamiento de Villajoyosa por los que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de un proyecto de parcelación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Villajoyosa el día 11 de noviembre del 2016 por don A. L. C. y don G. C. P., en su calidad de apoderados mancomunados de la mercantil «La Marina Construcciones, S.A.», como agente urbanizador del sector PP-33 Bulevar 3 del Plan General de Ordenación Urbana de la citada localidad, constando su firma legitimada notarialmente, se solicitó la constancia registral de la modificación de las cuotas de urbanización correspondientes a la cuenta de liquidación provisional de dicho proyecto.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, junto con certificación expedida por duplicado el día 15 de noviembre del 2016 por don V. F. M., secretario del Ayuntamiento de Villajoyosa, con el visto bueno del alcalde-presidente, don Andrés Verdú Reos, comprensiva del acuerdo adoptado el día 26 de octubre del 2016 por la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento, copia cotejada por duplicado el día 21 de noviembre del 2016 por el secretario del Ayuntamiento de Villajoyosa de la certificación expedida el día 15 de noviembre del 2016 por don V. F. M., secretario de dicho Ayuntamiento, con el visto bueno de su alcalde-presidente, comprensiva del decreto número 3552 dictado el día 3 de noviembre del 2016 por el referido alcalde, y memoria de cuotas de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, con registro de entrada en el Ayuntamiento de esta localidad con el número 17.532 de 24 de octubre del 2016, diligenciado por el secretario del citado Ayuntamiento el día 21 de noviembre del 2016, fue objeto de la siguiente calificación: «Presentado en este Registro a las 10 horas y 46 minutos del día 14 de noviembre del 2016 el precedente documento –instancia suscrita en La Vila Joiosa el 11 de noviembre del 2016 por don A. L. C. y don G. C. P., en su calidad de apoderados mancomunados de la mercantil La Marina Construcciones, S.A., como Agente Urbanizador del sector que se dirá, constando su firma legitimada en Callosa d'En Sarrià el 11 de noviembre del 2016 por la señora Notario doña Manuela-María Dávalos Ferrández, con el número 244 del libro indicador–, habiendo causado el asiento de presentación número 330 del Libro Diario número 163, de cuyo documento resulta acreditada la declaración-

liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se ha procedido a su calificación registral, habiéndose tenido también a la vista, para dicha calificación, los siguientes documentos: 1.–Copia autorizada en soporte papel de la escritura de poder general, otorgada en Benidorm el 5 de marzo del 2002 ante el señor Notario don Ángel Manuel Puras Ripollés, con el número 328 de protocolo, con nota de inscripción en el Registro Mercantil de Alicante. 2.–Certificación expedida por duplicado el 15 de noviembre del 2016 por don V. F. M., Secretario del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, comprensiva del acuerdo adoptado el 26 de octubre del 2016 por la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento. 3.–Copia cotejada por duplicado el 21 de noviembre del 2016 por el Secretario del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa de la certificación expedida el 15 de noviembre del 2016 por don V. F. M., Secretario del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, comprensiva del Decreto número 3552 dictado el 3 de noviembre del 2016 por el señor Alcalde de dicho Ayuntamiento. 4.–Memoria de cuotas de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3 del PGOU de La Vila Joiosa, con registro de entrada en el Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa con el número 17532 de 24 de octubre del 2016, diligenciado por el Secretario de dicho Ayuntamiento el 21 de noviembre del 2016.–Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho: Primero Por no constar que el acuerdo adoptado el 26 de octubre del 2016 por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa, así como el Decreto de la Alcaldía número 3552 de 3 de noviembre del 2016, por los que se aprueba la Memoria de cuotas de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3 del PGOU de La Vila Joiosa –cuyo Proyecto de Reparcelación fue aprobado por la Administración en su día e inscrito en este Registro el 27 de noviembre del 2009, el cual se halla bajo la salvaguarda de los Tribunales– que se acompaña y por el que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de dicho Proyecto, han sido notificados a todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa, cumpliendo así las garantías legales de las personas afectadas (artículos 1, 18, 20, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento y número 2 del artículo 2 y artículo 7 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, y criterios contenidos en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo del 2007 y 28 de abril del 2008, entre otras).–No se practica anotación preventiva de suspensión por no cumplirse lo previsto en el último inciso del párrafo primero del artículo 19 de la Ley Hipotecaria.–Contra la presente calificación (...) La Vila Joiosa, a 20 de diciembre del 2016.–El registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra la anterior calificación, don J. M. M. P. y don G. C. P., en su calidad de consejeros delegados mancomunados de la compañía mercantil «La Marina Construcciones, S.A.», interpusieron recurso el día 26 de enero de 2017 mediante escrito en el que, resumidamente, exponen: «(...) Motivos Único.–El documento objeto de calificación viene constituido por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 26 de Octubre de 2016 así como el Decreto de la Alcaldía nº. 3552 de 3 de Noviembre de 2016, por los que se aprueba la Memoria de cuotas de Urbanización del Sector PP-33 Bulevar 3 del PGOU de la Vila Joiosa y por los que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, previamente inscrito en el Registro de la Propiedad nº. 2 de Villajoyosa en fecha 27 de Noviembre de 2.009. La calificación que recurrimos requiere que los acuerdos administrativos cuya inscripción se pretenden vengam acompañados de la declaración

administrativa en que se acredite que «han sido notificados a todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa». Para ello toma como fundamento, entre otros los arts. 2.2 y 7 del RD 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 Actos de Naturaleza Urbanística. A nuestro entender, la exigencia relativa a la firmeza de los actos administrativos cuya inscripción se pretende no resulta conforme a derecho en el supuesto que nos ocupa, en la medida que los preceptos que se toman como fundamento para tal exigencia (art. 2.2 y 7 RD 1093/1997) no resultan de aplicación en nuestro caso. Así el art. 2.2 reseñado regula las reglas a las que se debe someter el título inscribible de los actos administrativos enumerados en el art. 1 del propio RD 1093/1997, que son 1. Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución del planeamiento, en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el Plan, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización. 2. Las cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las Leyes o como consecuencia de transferencias de aprovechamiento urbanístico. 3. Los actos de transferencia y gravamen del aprovechamiento urbanístico, incluso como cuando den lugar a un derecho separado del suelo, mediante la apertura de folio independiente 4. Las condiciones especiales de concesión de licencias en los términos previstos por las Leyes. 5. La incoación de expedientes que tengan por objeto la declaración del incumplimiento del deber de urbanizar o edificar o que se instruyan en materia de disciplina urbanística sobre fincas determinadas, así como la iniciación del procedimiento que tenga por objeto el apremio administrativo para garantizar el cumplimiento de las sanciones impuestas. 6. La interposición de recurso contencioso-administrativo que pretenda la anulación de los planes de ordenación, de sus instrumentos de ejecución o de las licencias, así como de la demanda formulada en dicho recurso. 7. Las sentencias firmes en que se declare la anulación a que se refiere el apartado anterior, cuando se refieran a fincas determinadas y haya participado su titular en el procedimiento. 8. Cualquier otro acto administrativo que en desarrollo del planeamiento o de sus instrumentos de ejecución modifique, desde luego o en el futuro, el dominio o cualquier otro derecho real sobre fincas determinadas o la descripción de éstas. En nuestro caso, no nos encontramos ante ninguno de los supuestos enumerados por el precepto reproducido, ya que el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 26 de Octubre de 2016 así como el Decreto de la Alcaldía n.º 3552 de 3 de Noviembre de 2016, por los que se aprueba la Memoria de cuotas de Urbanización del Sector PP-33 Bulevar 3 del PGOU de la Vila Joiosa no tienen por objeto el establecimiento «ex novo» de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización, sino la mera modificación de las cantidades fijadas en la cuenta de liquidación provisional en que se concreta aquella afección, previamente establecida en el Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa en fecha 27 de noviembre de 2009. Por otra parte, el art. 7 del RD 1093/1993 ninguna referencia hace a la exigencia de la firmeza del acto administrativo cuya inscripción se pretenda. Más bien al contrario, como esta parte sostiene, el citado precepto a la hora de establecer las circunstancias que debe contener el título inscribible, exige en su apartado primero la referencia a la «aprobación definitiva» del Plan que se ejecuta, muy distinta a su «firmeza» en términos jurídico-administrativos. En iguales términos se pronuncia el art. 6 de tan nombrado Real Decreto que, a la hora de regular el Título Inscribible de los instrumentos de equidistribución, establece: «Será título idóneo para la inscripción de la reorganización de la propiedad la certificación de la Administración actuante acreditativa de la aprobación definitiva del proyecto» Precepto, este último que si entendemos de aplicación al supuesto que nos ocupa y que requiere, no la «firmeza» del acto administrativo aprobatorio de la equidistribución, sino la constancia de su «aprobación definitiva». Circunstancia que, en nuestro caso, consta sobradamente acreditada con los actos administrativos presentados por esta mercantil para su inscripción. Por todo ello entendemos que la exigencia de

firmeza contenida en la calificación registral que aquí recurrimos resulta disconforme derecho en base a los motivos anteriormente expuestos».

IV

El registrador emitió informe, haciendo constar que el defecto se subsanó, si bien indica que con fecha 17 de febrero del 2017 se presentó certificación expedida el día 15 de febrero del 2017 por el Ayuntamiento de Villajoyosa por la que se consideró subsanado el defecto consignado en la nota de calificación recurrida, si bien se apreció otro defecto en nota de calificación de fecha 27 de febrero del 2017, por tanto ajena a este recurso, que motivó la denegación de la inscripción, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 65 y siguientes de 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; 92.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; 114 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 25 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa; 1, 2.2, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de marzo y 16 de julio de 2007, 28 de abril del 2008, 29 de enero de 2009, 27 de junio de 2013, 12 de febrero y 1 de agosto de 2014, 24 de marzo de 2015 y 8 de febrero de 2016.

1. Como cuestión procedimental previa, el registrador dio traslado del recurso a los titulares de derechos presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro, recibiendo sendas alegaciones. Conforme al artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional decimocuarta de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, el registrador debía trasladar el recurso en los términos antes dichos. Sin embargo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, suprimió dicha redacción de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran estos quienes hubiesen recurrido, por lo tanto no deben tomarse en consideración las alegaciones emitidas, recordándose al registrador el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido debe ceñirse.

2. En el presente recurso, el registrador en su nota de calificación señala que para proceder a la toma de razón en el Registro de la Propiedad de los acuerdos municipales en virtud del cual se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de una parcelación urbanística, es preciso que hayan sido notificados a todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa. El escrito de recurso hace referencia únicamente a este último punto.

Es necesario abordar la diferencia, entre actos administrativos firmes y actos administrativos que agotan o ponen fin a la vía administrativa.

Un acto administrativo es firme cuando ya no cabe recurso alguno contra el mismo, ni recurso administrativo (ante la Administración) ni recurso contencioso-administrativo (ante los tribunales).

Ahora bien, no es suficiente la mera existencia de un acto administrativo para que contra él pueda interponerse recurso contencioso-administrativo ante los tribunales. Es necesario, además, que ese acto administrativo ponga fin a la vía administrativa.

El fin de la vía administrativa, se produce con los denominados actos administrativos definitivos pero también es posible la existencia de actos de trámite que sin acabar con el

procedimiento inciden en el fondo del asunto, hacen imposible seguir con el procedimiento o causan indefensión o un perjuicio irreparable en los derechos o intereses legítimos del interesado, contra los que cabe la impugnación en vía contencioso-administrativa tal y como señala el artículo citado. Es además un presupuesto procesal que no se puede ignorar en base al principio de tutela judicial efectiva, ya que esta exigencia, la de que es preciso que el acto sea firme y haya agotado la vía administrativa, no constituye una formalidad ritual y literalista que deba desecharse en aras de la tutela judicial efectiva, como indica la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de septiembre de 1993, y su incumplimiento supone la inadmisión del recurso contencioso-administrativo que se pretende formular conforme a la Sentencia del Tribunal Supremo de 17 de febrero de 2005.

A su vez, un acto es firme en vía administrativa cuando contra el mismo ya no cabe recurso ordinario alguno ante la Administración. La única vía para recurrirlos sería la representada por el recurso extraordinario de revisión, siempre que se den las causas tasadas que justifican su interposición. Sólo cuando el acto sea firme, conforme se ha visto anteriormente, será susceptible de recurso contencioso ante los tribunales.

En cuanto al alcance de los actos administrativos en relación a su inscripción en el Registro de la Propiedad, como ha reiterado este Centro Directivo, ver Resoluciones citadas en «Vistos», la firmeza de la resolución administrativa es un requisito esencial para practicar cualquier asiento en el Registro que implique una mutación jurídico real inmobiliaria, siempre que el acto o resolución cuya inscripción se pretenda haya agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso-administrativos ya ante los tribunales ordinarios. En definitiva, con carácter de regla general el acto debe poner fin a la vía administrativa y además es necesaria, pero suficiente, la firmeza en dicha vía, ya que con la innegable posibilidad de anotación preventiva de la demanda del recurso contencioso-administrativo quedan garantizados los derechos de los titulares registrales.

3. Evidentemente, los mismos criterios son aplicables a los actos administrativos de naturaleza urbanística, como sucede en el supuesto de este expediente, que por su objeto y efectos tienen especial incidencia en el ámbito registral.

En este caso, en los acuerdos municipales consta expresamente que cabe la interposición de recurso de reposición. Por otro lado, el hecho de que los acuerdos municipales cuyo reflejo registral se pretende no tengan por objeto el establecimiento «ex novo» de las afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización, sino su modificación, no supone, como alega el recurrente, excepción alguna a la exigencia de tal requisito para su constancia registral.

Respecto a la necesidad de que dichos acuerdos hayan puesto fin a la vía administrativa, se trata de una exigencia que resulta tanto del artículo 1.1 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, cuando regula los actos inscribibles, en cuanto se refiere al establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización, como del artículo 2.2 del mismo texto legal cuando establece los requisitos que deben constar en los títulos que documenten los citados actos entre los que figura que se exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa.

En igual sentido se pronuncian el artículo 65.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, y el artículo 92.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de la Generalitat, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana aplicable a este supuesto.

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, 25 de abril de 2017.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.