

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1018** *Resolución de 10 de enero de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa emitida por el registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se deniega hacer constar en el registro la conversión en definitiva de la cuota provisional de los gastos de urbanización del sector SUD 1.12 Brugueres 2.*

En el recurso interpuesto por doña J. G. V., letrada municipal del Ayuntamiento de Palafrugell y actuando en representación de dicho Ayuntamiento, contra la calificación negativa emitida por el registrador de la Propiedad de Palafrugell, don Carlos Llorente Birba, por la que se deniega hacer constar en el Registro la conversión en definitiva de la cuota provisional de los gastos de urbanización del sector SUD 1.12 Brugueres 2, garantizada con la afección urbanística extendida sobre determinadas fincas por haber transcurrido el plazo máximo legal de vigencia previsto (siete años) para la nota marginal en la que se recoge citada afección.

Hechos

I

En certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palafrugell relativo al Proyecto de Reparcelación del sector SUD 1.12 Brugueres 2, de fecha 5 de mayo de 2017, se fijaban las cuotas urbanísticas definitivas respecto de las fincas adjudicadas, las números 30.852 a 30.861, salvo la finca 30.858. Se adjuntaba, asimismo, certificado administrativo original de reparcelación del Sector SUD 1.12 de Brugueres 2, inscrito en fecha 17 de mayo de 2010. El documento originario de reparcelación del sector SUD 1.12 Brugueres 2, quedó inscrito con fecha 17 de mayo de 2010.

II

Presentada la anterior documentación en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Asiento 1920 Diario 65 en relación a certificación de acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Palafrugell relativo al Proyecto de reparcelación Sector Sud 1.12 Brugueres 2, librada por el señor Secretario de dicho Ayuntamiento en fecha 5 de mayo y por el cual se fijan las cuotas urbanísticas definitivas respecto de las fincas adjudicadas 30.852 a 30861, presentada al Diario 65 asiento 1920 el día 10 de mayo, se notifica: Que en fecha 12 de junio, el documento fue calificado con la siguiente nota literal de defectos: «Calificada negativamente y no practicadas las inscripciones solicitadas por los siguientes defectos: debe aclararse el documento, ya que la finca adjudicada al Ayuntamiento de Palafrugell, con número 3.3 aparece dos veces y con dos cantidades diferentes; en cambio la finca adjudicada 4.1, también de su propiedad, no aparece. No es posible determinar cuál cantidad corresponde a cada finca. Tipo de defectos y modo de proceder a su subsanación. Aclarando el punto anterior». Aportado el mismo documento junto con otro complementario en fecha 31 de mayo, aclarando la responsabilidad de las fincas, se califica negativamente por los siguientes defectos: Según los artículos 20.1 Real Decreto 1093/97, de 4 de julio, y 155 de Decreto 305/2006 reglament de Ley Urbanismo) la afección de las fincas caduca en todo caso a los siete años de su inscripción. El proyecto de reparcelación fue inscrito en fecha 17 de mayo de 2010, por lo tanto la afección está caducada a fecha de hoy, pero no cancelada, no obstante se puede cancelar por caducidad por tener más de siete años desde su fecha. Prorrogado por sesenta días, retirado y vuelto a aportar dentro del plazo

de vigencia de la prórroga. Se califica negativamente y no se practica la conversión del saldo de la cuenta de liquidación provisional en definitivo por haber transcurrido más de siete años (plazo máximo de duración de la afección por carga real y preferente derivada de la reparcelación) según los artículos 20.1 Real Decreto 1093/97 de 4 de julio y 155 de Decreto 305/2006 del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, desde la fecha de la inscripción del proyecto de reparcelación y la afección por carga real en el registro y por lo tanto estar caducada la citada afección según los artículos anteriores. De conformidad con el artículo 19 bis LH (...) Palafrugell 18 de septiembre de 2017. Fmdo. Carlos Llorente Registrador de la Propiedad».

III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. G. V., letrada municipal del Ayuntamiento de Palafrugell y actuando en representación de dicho Ayuntamiento, interpuso recurso el día 23 de octubre de 2017 mediante escrito en el que, resumidamente, expone: «Fundamentos de Derecho 1.—Se solicita por el Ayuntamiento de Palafrugell la anotación de la afección urbanística por cuotas urbanísticas una vez que se ha aprobado la liquidación definitiva de estas. Consta acreditado que la presentación de la certificación administrativa objeto de calificación registral se realizó en fecha 10 de mayo de 2017, bajo el asentamiento (sic) número 1920 del diario 65 y que el documento a pesar de que fue calificado negativamente en fecha 12 de mayo, dentro del plazo de prórroga del asiento de presentación, en fecha 30 de mayo de 2017 se presentó de nuevo con la documentación complementaria para su calificación. El artículo 20 del Real Decreto 1093/97 dispone que: «1. 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». Por otro lado, el artículo 155 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el cual se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo, dispone que «De acuerdo con la legislación aplicable, la afección registral caduca, en cualquier caso a los siete años de su inscripción. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitivo la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, esta caducidad se produce a los dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro de la propiedad del saldo definitivo.» Si partimos de lo que disponen los artículos citados anteriormente, se constata que el Ayuntamiento de Palafrugell en fecha 10 de mayo de 2017 y, por lo tanto, siete días antes de que pudiera considerarse caducada la afección urbanística por liquidación definitiva de cuotas urbanísticas, solicitó la anotación del acuerdo adoptado en fecha 4 de mayo de 2017 por la Junta de Gobierno Local y por el cual se aprobaba la cuenta de liquidación definitiva por los gastos de urbanización del sector de urbanización SUD 1.12 «Brugueros 2». En fecha 12 de mayo de 2017 se calificó negativamente por los defectos siguientes: «hay que aclarar el documento, puesto que la finca adjudicada en el Ayuntamiento de Palafrugell de número 3.3 aparece dos veces y con dos cantidades diferentes; en cambio, la finca 4.1, también propiedad del Ayuntamiento, no aparece. No es posible determinar qué cantidad corresponde a una y otra finca.» En fecha 29 de mayo de 2017, y dentro del plazo de vigencia de prórroga del asiento de presentación, se presentó de nuevo certificado administrativo enmendando los defectos detectados. En fecha 20 de septiembre de 2017, el Sr. registrador deniega la inscripción argumentando que a día de hoy la afección urbanística se encuentra caducada, por lo cual no se practica la conversión de los saldo de la cuenta de liquidación provisional en definitivo por haber transcurrido más de siete años. Ahora bien, no podemos compartir el criterio del registrador, dado que la caducidad tiene que determinarse en función del momento en que el documento tiene entrada al registro de la propiedad y genera el correspondiente asentamiento (sic) de presentación, que a todos los efectos es el que determina la orden de prioridad de las inscripciones que se tengan que realizar a las diferentes fincas afectadas por el acuerdo, qué inscripción se solicita. El tiempo transcurrido

entre el asentamiento (sic) de presentación y la definitiva calificación registral, no puede computarse a los efectos de determinar la calificación negativa por caducidad de la conversión en definitiva de la afección urbanística sobre las fincas de resultado que inscripción se solicitaba, sin perjuicio que posteriormente pueda hacerse la valoración jurídica que corresponda respecto a los derechos o bienes inscritos. El artículo 24 del Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley hipotecaria dispone que «Se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación que deberá constar en la inscripción misma.» En este sentido, la fecha de anotación de la conversión en definitiva de la afección interesada tenía que ser la del asentamiento de presentación, de fecha 10 de mayo de 2017, momento en que la afección urbanística todavía era vigente, en cuanto que la anotación por nota marginal de la afección urbanística de las cuotas provisionales a las fincas de resultado se practicó en fecha 17 de mayo de 2010, tal y cómo consta reflejado registralmente a las fincas registrales 30.852, 30.853, 30.854, 30.855, 30.856, 30.857, 30.859, 30.860 y 30.861. Así también, se hace mención de la sentencia dictada por la Audiencia Nacional de la Sala Contenciosa-Administrativa, sec. 4.ª, S 18-7-2012, rec. 217/2011, que manifiesta: «Séptimo.–A estos efectos cobra así sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de marzo de 2010, en ella se estima en apelación la acción reivindicatoria que ejerció la aquí demandante contra la adjudicataria del inmueble; se basa dicha Sentencia en el principio de prioridad de acceso al Registro y el efecto de cierre registral, de forma que el efecto de la inscripción debe llevarse al momento del asiento de presentación».

IV

El registrador emitió informe, manteniendo íntegramente su calificación, y formó expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 258 y 327 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; 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; 154.3 y 155 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de urbanismo de Cataluña; 99 y 127 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 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 y 25 de abril y 21 de junio de 2017.

1. Son hechos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La reparcelación del Sector SUD 1.12 Brugueres 2, quedó inscrita en el Registro de la Propiedad con fecha 17 de mayo de 2010, fecha en la que se hizo constar la afección de los terrenos a los costes de urbanización resultantes de su liquidación provisional.

– Con fecha 10 de mayo de 2017, y por lo tanto dentro del plazo de vigencia de la afección urbanística como carga real procedente de la citada reparcelación, se presentó certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Palafrugell relativo al Proyecto de Reparcelación del Sector SUD 1.12 Brugueres 2, de fecha 5 de mayo de 2017, por el cual se fijan las cuotas urbanísticas definitivas relativas a tal sector. Dicho documento fue objeto de calificación negativa.

– Con fecha 31 de mayo de 2017, se aporta de nuevo el documento con un complementario subsanatorio de la primera calificación. Con fecha 28 de junio de 2017 se expide una segunda nota de calificación en la que se hace constar que la afección está caducada a dicha fecha, pero no cancelada, por tener más de siete años desde su fecha.

Prorrogado por sesenta días el asiento de presentación, retirado el documento y vuelto a aportar dentro del plazo de vigencia de la prórroga, se califica de nuevo negativamente por haber transcurrido más de siete años desde la fecha de la inscripción del proyecto de reparcelación y de la afección, plazo máximo de duración de la afección como carga real y preferente derivada de la reparcelación, según los artículos 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y 155 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, del Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña, y por lo tanto estar caducada la citada afección según los artículos anteriores.

La recurrente centra su argumentación en el hecho de haberse presentado la certificación del acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento por el cual se fijan las cuotas urbanísticas definitivas, con anterioridad a la fecha de caducidad de la afección practicada.

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 16.2 del texto refundido de la Ley de Suelo y 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.

Por su parte, el artículo 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, en su apartado primero establece: «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».

El artículo 155 del Decreto 305/2006, de 18 de julio, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Urbanismo de Cataluña aplicable a este supuesto que dispone: «Vigencia de la afección: De acuerdo con la legislación aplicable, la afección registral caduca, en cualquier caso, a los siete años de su inscripción. Sin embargo, si durante su vigencia se hubiese elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación, esta caducidad se produce a los dos años a contar desde la fecha de la constatación en el Registro de la propiedad del saldo definitivo».

El hecho de que no se haya incluido el último inciso del artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, no impide su aplicación ya que la regulación de la inscripción de los actos de naturaleza urbanística y por tanto la de los plazos de duración de los asientos registrales, así como la posibilidad o no de su prórroga, es competencia exclusiva del Estado en base al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, y, en consecuencia, dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como sucede en determinados casos, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, regule la posibilidad de practicar la afección.

Esta interpretación integradora se ve respaldada por la dicción literal del propio artículo 155 citado cuando se remite a la legislación aplicable –que no es otra que la hipotecaria– y cuando establece que la afección caduca «en cualquier caso» a los siete años de su inscripción y también resulta expresamente del contenido del 154.3 del citado reglamento autonómico, cuando dispone: «Esta afección se tiene que inscribir en el Registro de la propiedad de acuerdo con la normativa reguladora de la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística». Por lo que la remisión al 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, es expresa.

3. El hecho de que las fincas no queden afectas por más de siete años previsiblemente se produce porque el legislador consideró que es un plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes. Bien es cierto que puede ocurrir y más en situaciones de ralentización de la actividad inmobiliaria como la actual, que dicho plazo resulte insuficiente.

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.

4. En el supuesto de este expediente, la fecha de caducidad de la afección era el día 17 de mayo de 2017, sobre este hecho no hay controversia. La presentación de la documentación acreditativa de la conversión de la liquidación provisional en definitiva se produjo el 10 de mayo de 2017 y por tanto, como alega la recurrente, dentro del plazo de vigencia de la afección.

Conforme al artículo 24 de la Ley Hipotecaria se considera como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir, la fecha del asiento de presentación. Por ello debe analizarse el alcance de la inscripción que en su caso deba practicarse.

La constancia de la elevación a definitiva de la cuenta provisional de la liquidación si bien tiene el efecto de concretar y rectificar en su caso la afección practicada conforme a la cuenta provisional, no conlleva ni la extensión de una nueva afección ni la prórroga de la existente ni la conversión de la inicial afección con vigencia temporal en otra con duración indefinida. Antes al contrario, la fecha de conversión de la liquidación provisional en definitiva implica que el plazo de la vigencia de la afección pueda incluso acortarse pues a partir de ese momento, tendrá una duración de dos años cualquiera que fuese el plazo de duración transcurrido y siempre con el tope de los siete años conforme se ha señalado anteriormente.

Por lo tanto, aun cuando se considere como fecha de la inscripción para todos los efectos que ésta deba producir la fecha del asiento de presentación, estos efectos en este

caso no suponen modificación alguna del plazo de caducidad de la afección registrada. Tampoco se efectúa en este supuesto modificación alguna en el Proyecto de Parcelación que permita la extensión de una nueva afección.

En cuanto a este concreto supuesto, aun cuando se hubiese despachado el documento durante el plazo de vigencia restante de la afección, es decir entre los días 10 y 17 de mayo de 2017, la afección habría igualmente caducado al llegar este último día, por lo tanto sus efectos frente a terceros titulares registrales no habrían rebasado dicho termino en ningún caso. Pero dado que el título fue calificado negativamente, su despacho, una vez subsanado el defecto observado, se habría efectuado necesariamente una vez caducada la afección, y es evidente que no puede concretarse o complementarse ésta, ya que ha devenido a efectos registrales inexistente al extinguirse por caducidad, aun cuando no conste cancelada formalmente.

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, 10 de enero de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.