

cipación, produciéndose la pérdida una vez que transcurren tres años a contar respectivamente desde la adquisición de la nacionalidad extranjera o desde la emancipación, se introduce, no obstante, la novedad de que los interesados pueden evitar la pérdida si dentro del plazo establecido declaran su voluntad de conservar la nacionalidad española ante el Encargado del Registro Civil, lo que supone rehabilitar en cierta medida la conservación de la nacionalidad española para los emigrantes que había introducido la Ley 51/1882, de 13 de julio y que, como había hecho notar la doctrina, había quedado suprimida, sin explicación clara para ello, por la Ley 18/1990, de 17 de diciembre.

Pero en todo caso es evidente que la conservación de la nacionalidad presupone necesariamente su previa tenencia y es ésta la cuestión debatida en el expediente. Se funda la promotora para mantener dicha tenencia en que, al tiempo de su nacimiento, el padre era español de origen por ser, a su vez, hijo de padres españoles. Pero del expediente resulta que el padre, nacido en Francia, adquirió la nacionalidad nicaragüense y era ésta la que ostentaba al tiempo del nacimiento de la hija, según consta en la inscripción de nacimiento de ésta. También era nicaragüense la nacionalidad de la madre, por lo que fue tal nacionalidad la que los padres transmitieron «iure sanguinis» a su hija. Para que la interesada hubiese podido obtener una resolución favorable habría tenido que acreditar suficientemente que su padre ostentaba la nacionalidad española al tiempo del nacimiento de ella y este hecho fundamental no sólo no ha quedado probado con las alegaciones formuladas, sino que, como hemos visto, lo que viene a deducirse del expediente es precisamente lo contrario, es decir, que el padre no tenía la nacionalidad española, sino la de Nicaragua. En consecuencia, no puede serle declarada la nacionalidad española de origen, ni tampoco le corresponde el derecho de opción previsto en el artículo 20 Cc, porque el padre no nació en España y porque al no estar acreditada la nacionalidad española de éste, no consta que en algún momento hubiese estado sujeta la promotora a la patria potestad de un español. El hecho de que haya tenido documentación de identidad española no desvirtúa lo que antecede. Todo ello se entiende sin perjuicio de que la interesada pueda beneficiarse, como nieta de españoles, del plazo reducido de residencia legal en España previsto en el artículo 22.2.f) Cc. para la adquisición de la nacionalidad española.

Esta Dirección General ha acordado, de conformidad con la propuesta reglamentaria, desestimar el recurso y confirmar la providencia apelada.

Madrid, 13 de marzo de 2007.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

9070

RESOLUCIÓN de 24 de marzo de 2007, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Pego, contra la negativa de la registradora de la propiedad de Pego, a la constancia de la afectación de determinadas fincas al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes.

En el recurso interpuesto por Don José-Carmelo Ortolá Siscar, Alcalde y Presidente del Ayuntamiento de Pego, en nombre y representación de la corporación municipal, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Pego, provincia de Alicante, Doña Cristina Carbonell Lloréns, a la constancia de la afectación de determinadas fincas al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes.

Hechos

I

Se presentó en el Registro de la Propiedad de Pego, provincia de Alicante, con fecha de 30 de Mayo de 2006, instancia suscrita por el Ayuntamiento de Pego, solicitando la inscripción de la afectación de determinadas fincas al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, adjuntando a dicha instancia certificaciones de 30 de mayo de 2006, referentes a las resoluciones de la Alcaldía de Pego de 7 de Septiembre de 2005, causando el asiento de presentación 1465 del Diario 75; dicha documentación fue posteriormente retirada el día 15 de junio de 2006, y reintegrada el 8 de agosto de 2006; en unión del informe emitido por el Técnico de la Administración General, Don Guillermo Sancho Hernández, el 3 de agosto de 2006, dicha documentación fue objeto de calificación negativa por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: «En relación con la certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Pego, D. César A. Carbón Clavero, con el V.º B.º del Alcalde, el 30 de Mayo de 2006, referente a la resolución adoptada por el Alcalde en fecha 7 de septiembre de 2005, sobre afectación de las fincas reseñadas en el documento presen-

tado, al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, para asegurar la eficacia de la ejecución forzosa de esta obligación, que, en unión de otra certificación expedida por dicho Secretario en igual fecha, referente a la Resolución del Alcalde adoptada en 7 de septiembre de 2005, por lo que se declara el incumplimiento de la obligación adquirida por Monte Pego, S.A., en virtud del acuerdo de 29 de julio de 1974 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, por el que se aprobó definitivamente el Plan Parcial Especial Turístico Residencial Monte Pego, S.A., y se acuerda efectuar determinados requerimientos a la referida entidad, con la advertencia que de no ejecutar lo dispuesto en esta resolución, se procederá a la ejecución forzosa; de otra certificación, expedida en misma fecha por el Secretario, referente a otra Resolución del Alcalde también de 7 de septiembre de 2005, por la que se acuerda el inicio de la ejecución subsidiaria de la obligación antes descrita, además de otros extremos que ahora no interesan; y de instancia suscrita por el Alcalde, D. Carmelo Ortolá Siscar, solicitando la práctica del asiento registral procedente a fin de reflejar la «medida cautelar consistente en la afectación de las fincas que se relacionan al cumplimiento de la obligación consistente en cesión de viales y zonas verdes», presentada por el Ayuntamiento de Pego, con el asiento 1465 del Diario 75, retirada y reintegrada el 8 de agosto de 2006, en unión de Informe emitido por el Técnico de Administración General D. Guillermo Sancho Hernández, el 3 de agosto de 2006, se pone en conocimiento que, Hechos: Primero: En el Registro aparecen inscritas las fincas que se reseñan en la certificación aludida, algunas a nombre de Monte Pego S.A., todas por título de segregación de la finca matriz inicial, registral 19.779, del municipio de Pego, y otras (las registrales 26.754, 26.740, 26.746, 26.748, y 26.752) a nombres de terceros que adquirieron por compraventa a dicha entidad, tras la correspondiente segregación de dicha finca 19.770. La finca 19.770 constituye la finca originaria, propiedad de Monte Pego, S.A., y de ella se han ido efectuando sucesivas segregaciones y ventas, habiendo sido éste (segregaciones posteriores declaraciones de obra, y venta a terceros), el «sistema» de ejecución del Plan Parcial de 1974 a que luego se hace referencia.—Segundo: De la documentación presentada, resulta que se ha incoado expediente de ejecución forzosa, en su modalidad de ejecución subsidiaria, por parte del Ayuntamiento de Pego, de las obligaciones asumidas en su día por el urbanizador Monte Pego, S.A., en el Plan Parcial de Ordenación de Monte Pego, S.A., aprobado por acuerdo de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante, el 29 de julio de 1974, obligaciones que la propia Administración declara incumplidas (Resolución de 7 de septiembre de 2005 de la Alcaldía, cuya certificación también se acompaña), y consistentes, por lo que al supuesto interesa, en «ceder el suelo destinado a viales...ceder el suelo destinado a zonas verdes...» Iniciado el procedimiento de ejecución subsidiaria, como se ha dicho, se resuelve adoptar una medida provisional a fin de asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, proponiendo, como tal medida provisional, la afectación referida. La finalidad de tal medida es lograr que las fincas reseñadas «queden afectas a la reparcelación que se formule en este procedimiento de ejecución forzosa, conociéndose esta circunstancia por cualquier tercero que pudiese adquirir las fincas. Esta medida debe ser una de las encuadradas en el artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil» (Punto Tercero de los «Considerando» de la Resolución). Es decir, y declarado el incumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes por Monte Pego, S.A., el Ayuntamiento de Pego pretende, en el seno del procedimiento incoado para lograr la ejecución forzosa de tales obligaciones, que se practique una afectación registral sobre determinadas fincas, que publique la existencia del indicado procedimiento, así como la existencia de una obligación de dar a que podría estar sujeta la finca en cuestión, asegurando a los terceros actuales titulares de suelo calificado por el Plan como zona verde o vial que, en el seno del procedimiento por el Ayuntamiento, como paso último del procedimiento de ejecución forzosa incoado, recibirán suelo con aprovechamiento lucrativo, evitando que el actual propietario de las fincas afectadas (Monte Pego, S.A.) pueda transmitir a terceros antes de que el procedimiento de equidistribución alcance plena eficacia. Así se desprende del «Resultando Segundo», «Resultando Tercero» y «Considerando Primero» y «Considerando Tercero» de la Resolución («... iniciadas las actuaciones tendentes a la obtención del citado suelo se acreditó que la totalidad del suelo calificado como viales y zonas verdes no es propiedad de Monte Pego...»; «... el suelo con aprovechamiento lucrativo propiedad de Monte Pego S.A., y sobre el que podrían ejercer sus derechos los propietarios del suelo calificado como viales y zonas verdes es reducido, y existe el riesgo de la venta del mismo a terceros»; «la estructura de la propiedad objeto del suelo objeto de cesión hace imposible que se obtenga éste por la mera ocupación, sino que es necesario obtenerlo por la vía prevista en el 169 de la Ley 16/2005 de la Generalitat Valenciana, de 30 de diciembre, Urbanística Valenciana (DOGV 31-12-2005), por ser una de las finalidades de la reparcelación forzosa adjudicar a la administración los terrenos, tanto rotacionales..., que le correspondan.» «Entre las medidas cautelares...es necesario establecer aquellas que sean proporcionales y mas adecuadas al riesgo y finalidad del procedimiento... en este caso la medida proporcio-

nal y adecuada debe consistir en que las fincas propiedad de Monte Pego, S.A., queden afectas a la reparcelación que se formule en este procedimiento de ejecución forzosa, conociéndose esta circunstancia por cualquier tercero que pudiese adquirir las fincas. Esta medida debe ser una de las encuadradas en el artículo 727.6 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil...», e igualmente del Informe elaborado por el Técnico de la Administración General, D. Guillermo Sancho Hernández, el 3 de agosto de 2006, que se ha unido a la documentación presentada y que sin duda resulta enormemente clarificador («... el objeto es asegurar los derechos de terceros en el procedimiento de ejecución forzosa... De manera que, cuando finalice el procedimiento de ejecución forzosa, la cesión se haya realizado con cargo al suelo propiedad de Monte Pego, S.A., y no con cargo al suelo de terceros no deudores... en otros términos, afectar a un bien de un deudor al cumplimiento de una obligación pública es una potestad administrativa de ejercicio habitual. Los efectos que se pretenden son: -la publicidad de la existencia de una obligación de dar a la que podría estar sujeta la finca en cuestión a un tercero... sería desproporcionado la prohibición disponer. Esta publicidad lleva aparejada la posibilidad de que el eventual adquirente pueda conocer la existencia del procedimiento y la dimensión de la deuda existente.-El aseguramiento de la obligación de dar, que se prestará en su propia especie, es decir, en suelo y no en dinero. Lo que excluye el embargo por no tratarse de una deuda dineraria...»)-Tercero: Se pretende, en base a la certificación e instancia del Alcalde presentadas, y antes reseñadas, que sobre las fincas indicadas en dicha certificaciones practique anotación preventiva para «afectar, al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, las fincas registrales propiedad de Monte Pego, S.A., para asegurar la eficacia de la ejecución forzosa de esta obligación» (Punto Segundo de la Resolución). Estas fincas en concreto sobre las que se pretende la afección registral no están destinadas a viales ni zonas verdes, según el Plan, sino, como de la Resolución se desprende, se trata de suelo con aprovechamiento lucrativo, propiedad de Monte Pego, S.A., en cuanto a varias fincas, y de terceros no intervinientes en el expediente, en cuanto a las fincas señaladas en el Hecho Primero; el suelo que según el Plan está destinado a viales y zonas verdes no pertenece en su totalidad a Monte Pego, S.A., sino que ha sido transmitido a terceros, en parte, y en parte se encuentra dentro de la finca matriz 19.770, como se desprende de la documentación presentada y del Informe que se acompaña. Analizados los anteriores hechos y habiendo sido objeto de calificación la documentación presentada, la registradora que suscribe considera que no puede practicarse la afección solicitada, por los siguientes Fundamentos de Derecho: -Primero: Falta de previsión legal en cuanto a la práctica registral del asiento de «afección «propuesto en la resolución objeto de la certificación presentada: pese a la posibilidad, legalmente prevista en el artículo 72.1 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común 30/1992, de que, iniciado el procedimiento, «... el órgano administrativo competente para resolver, podrá adoptar las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello», no existe amparo legal que admita, como medida cautelar o provisional, la «afección» registral de las fincas en la resolución citada al fin propuesto en la misma. Para entender tal afirmación, debemos partir de la base, como luego se verá, de que tales fincas no están siendo objeto de un expediente de disciplina urbanística o de restauración de la legalidad urbanística infringida. El objeto del expediente incoado es la ejecución forzosa, en su modalidad de ejecución subsidiaria, por parte del Ayuntamiento de Pego, de las obligaciones asumidas en su día por el urbanizador Monte Pego, S.A., en el Plan Parcial de 1974, y que la propia Administración declara incumplidas. En concreto, se trata de ejecutar subsidiariamente la obligación de cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento. Y a fin de garantizar el resultado de dicho procedimiento de ejecución subsidiaria, se pretende afectar determinadas fincas, propiedad de Monte Pego S.A.-y algunas propiedad de terceros no intervinientes en dicho procedimiento-, fincas, como se ha apuntado, que no constituyen «per se» el objeto del expediente, con la única finalidad de que, según se expresa en la resolución objeto de la certificación presentada, «las fincas propiedad de Monte Pego S.A. queden afectas a la reparcelación que se formule en este procedimiento de ejecución forzosa, conociéndose esta circunstancia por cualquier tercero que pudiese adquirir estas fincas. Esta medida debe ser una de las encuadradas en el artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» (punto tercero de la resolución citada), de modo tal que se resuelve «afectar, al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, las siguientes fincas registrales propiedad de Monte Pego, S.A., para asegurar la eficacia de la ejecución forzosa de esta obligación» (punto segundo de la resolución). En primer lugar, no se expresa de modo claro, que tipo de «afección» registral se pretende. De modo que, para empezar, cabe la duda de si se pretende un asiento de anotación preventiva de prohibición de disponer, o de anotación preventiva de incoación de expediente administrativo en su modalidad de ejecución subsidiaria, o un tipo de asiento dirigido a «publicar» simplemente la existencia de un expediente de

ejecución subsidiaria que se sigue con Monte Pego, S.A., y que por decisión del órgano actuante, se pretende reflejar sobre determinadas fincas propiedad (no en su totalidad, como luego se verá) de dicha entidad. Y digo sobre «determinadas» fincas porque no se afectan todas las fincas propiedad de dicha urbanizadora, ni siquiera, e incomprensiblemente, se pretende afectar al cumplimiento de la prestación debida de la finca registral 19.770, que es la finca originaria propiedad de Monte Pego de la cual se han ido efectuando sucesivas segregaciones y ventas a terceros, habiendo sido este (sucesivas segregaciones, y venta a terceros, ejecutando las obras a medida que se iban vendiendo las parcelas) el «sistema» de ejecución del Plan Parcial. De dicha finca 19.770 que un resto todavía inscrito a nombre de la urbanizadora, resto que presumiblemente se encuentran los viales y zonas verdes, al menos en parte, puesto que el Ayuntamiento declara que parte de los viales y zonas verdes están ocupados por particulares. Y sin embargo, no se afecta, como digo, dicha finca, ni otras que también son propiedad de la urbanizadora, sino que únicamente se pretenden afectar las fincas enumeradas en la resolución, todas ellas segregadas e inscritas a nombre de Monte Pego, S.A., en su mayoría, y que se declaran por la resolución, como suelo urbano de aprovechamiento urbanístico. Pero, y aun admitiendo que sea tarea del registrador, y no del órgano actuante, el dilucidar, en su tarea de calificación, que tipo de asiento cabe para hacer efectiva la afección registral propuesta, y aunque el Informe aludido aclara en este punto la resolución (se pretende dar publicidad a la existencia de una obligación de dar a la que podría estar sujeta la finca en cuestión, y en definitiva, que sobre las fincas afectadas pueda, en su día y una vez culmine el expediente reparcelatorio que se pretende iniciar, puedan hacer efectivos sus derechos como suelo de aprovechamiento lucrativo, los terceros propietarios actuales de suelo calificado como rotacional o zona verde), como se ha dicho, no existe amparo legal para el asiento solicitado: es clara la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en cuanto al carácter de «*numerus clausus*» de las anotaciones registrales, en una correcta interpretación del artículo 42.10 de la Ley Hipotecaria: «podrán pedir anotación preventiva de sus respectivos derechos...10) el que en cualquier otro caso tuviese derecho a exigir anotación preventiva, conforme a lo dispuesto en esta o en otra ley». Ni la Ley Hipotecaria, ni la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, ni la Ley Urbanística Valenciana, ni ninguna otra norma aplicable, ampara la posibilidad de la práctica de una anotación preventiva de incoación de expediente de ejecución subsidiaria, con el fin pretendido en la resolución: afectar las fincas que aún Monte Pego no ha transmitido a los efectos de una futura e hipotética reparcelación, que se llevaría a cabo como último paso del procedimiento de ejecución subsidiaria. No se olvide que la afección de fincas al procedimiento reparcelatorio se produce en el momento en que el órgano actuante solicita del registrador la certificación de dominio y cargas, para iniciar el expediente, en ejecución de un programa debidamente aprobado, y no antes (artículos 5 RD 1093/1997, de 4 de julio, y 177 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005, de 30 de diciembre, y 310 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 1992). Aquí se pretende afectar desde ya unas fincas a un procedimiento (reparcelación forzosa) que, en este momento, se considera como mera hipótesis, anudando dicha afección a reparcelación futura a la afección del procedimiento de ejecución subsidiaria. La falta de amparo legal de la medida registral propuesta se evidencia en la propia fundamentación de la misma que el Ayuntamiento hace: se remite al artículo 727. 6.ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil... otras anotaciones registrales, en los casos en que la publicidad registral sea útil para amparar el buen fin de la ejecución», obviando que dicho precepto y la amplitud del mismo se refiere a las actuaciones judiciales, rodeadas de las garantías de las que el procedimiento administrativo adolece. La Administración no puede, bajo el pretexto de las facultades exorbitantes que sin duda le asisten para asegurar el buen fin de sus procedimientos, «crear» un tipo de asiento registral de afección, que asegura la ejecución subsidiaria, en el modo y con la finalidad expuesta, «gravando» determinadas fincas, sin que exista un fundamento legal que lo permita. No se pase por alto que los límites en la adopción de medidas provisionales, según dispone el propio artículo 72.2 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, son «no se podrán dictar medidas provisionales que puedan causar perjuicio de difícil o imposible reparación a los interesados o que impliquen violación de derechos amparados por las leyes», y entre estos se encuentra, sin duda, el derecho de propiedad, las presunciones de existencia, pertenencia, etc., de los derechos inscritos, a favor de su titular, de conformidad con los Art. 38 y concordantes de la Ley Hipotecaria, y la interpretación «restrictiva» de las anotaciones preventivas que puedan afectar a una finca determinada, según establece el artículo 42.10 de dicha Ley y en numerosas ocasiones ha reiterado la Dirección General de los Registros y del Notariado. A ello se añade, además, que como se ha dicho, lo que se pretende es «adelantar» temporalmente los efectos de la afección de fincas al procedimiento reparcelatorio al momento temporal en que se practicara, en su caso, la anotación solicitada: de esta manera, cualquier posible tercero adquirente

ya «conocería» que posiblemente se inicie un expediente reparcelatorio sobre la finca en cuestión, incoado en el seno de una ejecución subsidiaria seguido por parte del Ayuntamiento de Pego, y sus resultados le afectarían necesariamente. En definitiva, tendría ya conocimiento, a través del Registro, de que posiblemente la finca de su propiedad se destine a compensar a otros titulares de otras fincas calificadas actualmente como suelo rotacional o de suelo calificado como zona verde. Tal resultado pretendido carece de toda cobertura legal.—Aun cuando pudiera entenderse, con un sentido amplio, que la anotación pretendida sería subsumible en las anotaciones de incoación de expedientes de disciplina urbanística, y por tanto admisible a la luz del artículo 56 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, existe el escollo apuntado anteriormente: no se trata de un expediente de ejecución seguido contra fincas determinadas, precisamente para obtener un resultado a favor de la Administración, y precisamente sobre tales fincas, como podría ser la ocupación efectiva de viales o zonas verdes, sino de un expediente que no sigue contra fincas determinadas, sino contra un urbanizador. Y para asegurar, como decíamos, los resultados de dicho expediente, se afectan fincas propiedad de Monte Pego, por razón de las cuales dicho titular no ha asumido ninguna obligación o deber urbanístico. A mi modo de ver, no tiene sentido la anotación propuesta, pues si la anotación de incoación del expediente tiene sentido es precisamente porque, a su finalización, se pueden producir asientos registrales sobre la finca afectada que «traducen» el resultado del expediente: a) ya sea un asiento de inscripción, en caso de que el expediente resuelva la obligación de ceder parte de la finca afectada, artículo 63.1. del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio; b) ya sea una anotación de embargo, caso de que se imponga una sanción económica; artículo 63.2 de dicho Real Decreto; c) ya sea una marginal que publicite la imposición de las condiciones que se determinen en su día en la resolución de terminación del expediente, art. 63.3 en relación con art. 73 del citado Real Decreto. Y ninguno de estos efectos se produciría con la afectación propuesta: obviamente no se produciría, sobre las fincas cuya afectación se pretende, ningún asiento de inscripción, puesto que sobre tales fincas no existe ningún deber de cesión ni en modo alguno cabe la ocupación ni expropiación de las mismas, al no estar destinadas a viales ni zonas verdes. Tampoco se pretende incoar el expediente y afectar las fincas a dicha incoación para, finalmente, trabarlas en un procedimiento administrativo de apremio ante sanciones económicas impuestas, ni su afectación para, en un futuro, y a la terminación del expediente, publicar determinadas condiciones sobre la situación urbanística de las mismas, y sobre ello se pronuncia claramente la resolución: el único fin de la medida propuesta es que «las fincas propiedad de Monte Pego S.A. quedan afectas a la reparcelación que se formule en este procedimiento de ejecución forzosa, conociéndose esta circunstancia por cualquier tercero que pudiese adquirir estas fincas. Esta medida debe ser una de las encuadradas en el artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.» (resultando tercero de la resolución citada), de modo tal que se resuelve «afectar, al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, las siguientes fincas registrales propiedad de Monte Pego, S.A., para asegurar la eficacia de la ejecución forzosa de esta obligación» (resultando segundo de la resolución). Aun suponiendo, como decíamos, y pese a que la legislación autonómica (artículo 255 de la Ley Urbanística Valenciana 16/2005 admite la anotación de la resolución administrativa ordenando la restauración de la legalidad urbanística infringida, en su letra c) no la contempla, que tal medida registral tuviera cabida, entendiendo en un amplio sentido dicho precepto y el citado artículo 56 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, y admitiendo por tanto la práctica de un asiento de anotación preventiva de incoación de expediente cuyo objeto sea la ejecución forzosa o subsidiaria, ante el incumplimiento de la obligación de urbanizar y de ceder por parte del urbanizador, tal anotación solo podría producirse sobre la finca o las fincas objeto del expediente, en las cuales debe llevarse a cabo el cumplimiento de la prestación debida, a fin de garantizar, en su caso, la inscripción de la ocupación por parte del Ayuntamiento. Así se expresa el precepto citado, en su último inciso: artículo 56, final, del Real Decreto 1093/1997: «la anotación sólo podrá practicarse sobre las fincas en que se presuma cometida la infracción o incumplida la obligación de que se trate en cada caso.» Y es que otra posibilidad sería absurda, puesto que no estamos ante una anotación de embargo, que, en virtud del principio de responsabilidad patrimonial universal del deudor, pueda practicarse sobre todos los bienes del obligado, sino anotaciones que se producen sobre fincas determinadas, objeto de expedientes urbanísticos o de ejecución forzosa, si se quiere, seguidos precisamente sobre tales fincas, contra su titular, por causa de obligaciones a que el mismo esté obligado, precisamente, «propter rem» o por razón de su titularidad. En este caso, la prestación legalmente exigible es la cesión de viales y zonas verdes. Y dicha prestación será exigible, y ejecutable, incluso forzosamente, frente a cualquier propietario de las fincas destinadas a viales y zonas verdes.—que no son ninguna de las enumeradas en la resolución—, con independencia de las indemnizaciones que en su caso procedan, y por razón de las cuales el órgano actuante pueda repetir contra los bienes del urbanizador que incumplió sus obligaciones.—

Segundo: Además, no consta la notificación del acuerdo de práctica de afeción registral propuesta al titular de las fincas cuya afeción se pretende. Un elemental principio de seguridad jurídica, así como el principio de tracto sucesivo y de legalidad, y la necesidad debitar la indefensión y procurar la tutela judicial efectiva, hacen necesaria dicha notificación, no sólo de la incoación del expediente, sino, en concreto, de la resolución por la que se acuerda la práctica de la medida cautelar propuesta, artículo 24 de la Constitución, 99 del Reglamento Hipotecario, 20 de la Ley Hipotecaria, y 57.2 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. En relación con este defecto, la ausencia de notificación del acuerdo se hace especialmente grave en aquellos casos de fincas pertenecientes a personas distintas del urbanizador, que ni siquiera han sido notificadas en el seno del expediente incoado: se trata de las fincas 26.754, inscrita al folio 4, tomo 832; de la finca 26.740, inscrita al folio 188, tomo 831, de la finca 26.746, inscrita al folio 206, tomo 831; de la finca 26.748, inscrita al folio 212, tomo 831, y de la finca 26.752, inscrita al folio 224, tomo 831. Todas ellas aparecen inscritas a nombre de terceros que no han intervenido en el procedimiento, y a los que obviamente no se les ha notificado la existencia de la resolución acordando la práctica de la medida cautelar propuesta. Además, tampoco consta dicha notificación (de la resolución acordando la práctica de la medida cautelar propuesta) a Monte Pego, S.A. en virtud de lo expuesto, y considerando insubsanable el primero de los defectos, y subsanable el segundo, se acuerda denegar la práctica de la anotación solicitada. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente a partir de la fecha de emisión de esta comunicación y por un plazo de sesenta días contados desde la recepción de la misma, por lo que se amplía consecuentemente el plazo para subsanar el defecto alegado en la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de la anotación preventiva por defecto subsanable. Contra esta nota de calificación desfavorable puede interponer recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en el plazo de un mes desde la fecha de la recepción de esta notificación, presentando el escrito de interposición ante este Registro de la Propiedad, o ante cualquiera de los registros y oficinas a que se refiere el artículo 38.4 de la Ley 30/1992 de 26 de Noviembre, o ante cualquier otro Registro de la Propiedad, en la forma establecida por los artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria, o directamente ante el juzgado de primera instancia de Alicante que corresponda, por los trámites del juicio verbal, en el plazo de dos meses desde la recepción de esta notificación, o bien instar la aplicación del cuadro de sustituciones, dentro del plazo de los quince días siguientes a la fecha de recepción de esta notificación, y solicitar la calificación de los títulos presentados por el Registrador que corresponda con arreglo a dicho cuadro, dato éste que se le proporcionará en el momento en que inste la aplicación de dicho cuadro, todo ello de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 19 bis de la Ley hipotecaria y en el artículo 5 y concordantes del Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto, en relación con la Resolución de 1 de agosto de 2003 de la Dirección General de los Registros y del Notariado que aprueba dicho cuadro. La registradora, D.^a Cristina Carbonell Lloréns. Firma ilegible.

II

Don José Carmelo Ortolá Siscar, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Pego, en nombre y representación de la Corporación Municipal, interpuso recurso contra la anterior calificación alegando que el Ayuntamiento es una Administración Pública y por tanto su estatuto en cuanto tal Administración está sujeto a la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y de Procedimiento Administrativo Común, de conformidad con lo dispuesto en la citada ley, los actos del Ayuntamiento son ejecutivos, pudiendo la Administración Pública en virtud de su régimen jurídico, proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de los actos administrativos. Que la Administración Pública puede adoptar medidas cautelares provisionales, que necesariamente, serán también actos administrativos, y en el supuesto concreto, una de las medidas provisionales, es afectar determinadas fincas al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, con el objeto de asegurar los derechos de los terceros en el procedimiento de ejecución forzosa de la obligación referida. Alegó asimismo el recurrente que el Ayuntamiento tiene potestad para adoptar la medida que crea conveniente y que esta medida debe encuadrarse dentro del artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil y del artículo 42.10 de la Ley Hipotecaria.

III

La Registradora emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo el día trece de Octubre de 2006.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 42.10 de la Ley Hipotecaria; artículos 4, 5 y 56 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística; artículo 486 del Reglamento de Gestión Urbanística aprobado por Real Decreto 3288/1978 de 25 de Agosto; artículo 727.6 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; artículos 1, 2, 56, 57, 68, 72, 95 y 96, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; artículo 169 de la Ley Urbanística de la Comunidad Valenciana; artículo 301 del Real Decreto 1/1992, de 26 de Junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y de Ordenación Urbana; y artículos 3, 4 y 25 de la Ley Reguladora de las Bases de Régimen Local.

1. En el presente recurso se solicita la afección de determinadas fincas al cumplimiento de la obligación de cesión de viales y zonas verdes, ante el incumplimiento de dicha obligación por parte del urbanizador y como medida cautelar para asegurar el cumplimiento de la misma. La Registradora deniega la inscripción por falta de previsión legal en cuanto a la medida solicitada y por falta de citación de los titulares de las fincas afectadas.

2. Desde el mismo momento en que conforme al planeamiento existe delimitada una unidad de actuación urbanística, nace la obligación de los propietarios a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la legislación del suelo (cfr. artículo 46 del Reglamento de Gestión Urbanística). No es necesario por tanto llegar a la aprobación del instrumento de equidistribución para que en el Registro pueda constar la afección de los terrenos al cumplimiento de esta obligación. Es cierto que sólo por la aprobación firme de los instrumentos de equidistribución se concretarán las cesiones obligatorias –siempre que sean procedentes pues puede tratarse de suelo urbano donde no sean exigibles–; pero no cabe duda que antes existe una afección general de todos los terrenos incluidos en la unidad de actuación a las cesiones obligatorias que sean procedentes.

3. Ahora bien, nuestro Ordenamiento jurídico contempla la vía para hacer constar registralmente tal afección, que no es la de una resolución administrativa específica en tal sentido, sino la nota marginal de expedición de certificación de cargas en la iniciación del proceso urbanístico correspondiente. En efecto, el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 sobre normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, prevé que a requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, el Registrador hará constar la iniciación del procedimiento de equidistribución por nota al margen de cada una de las fincas afectadas, y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. Este precepto es concordante con el artículo 310 del Texto Refundido de la Ley de Régimen de Suelo y Ordenación Urbana, que también parte del inicio de un procedimiento de reparcelación y de la afección de fincas incluidas en la unidad de ejecución.

4. En el presente recurso nos encontramos con un Acuerdo de 29 de Julio de 1974 de la Comisión Provincial de Urbanismo de Alicante por el que se aprobó definitivamente el denominado «Plan Parcial Especial Turístico Residencial Monte Pego, S.A.». En virtud de dicho Plan, el urbanizador, Monte Pego, S.A., asume entre otras obligaciones, la cesión de viales y zonas verdes al Ayuntamiento; esta obligación debía haberse cumplido antes de Marzo de 2004 y ante el incumplimiento de dicha obligación el Ayuntamiento acuerda la ejecución forzosa de esta obligación en su modalidad de ejecución subsidiaria y como medida cautelar decreta la afección de determinadas fincas al cumplimiento de dicha obligación. La Registradora, deniega la práctica de dicha afección por falta de previsión legal en cuanto a la medida adoptada aunque más que falta de previsión legal, lo que falta es seguir el procedimiento legalmente previsto al efecto para la constancia registral de la afección. No tiene sin embargo razón la Registradora en cuanto a la falta de notificación del procedimiento a los titulares afectados, ya que es indiferente que hayan pasado a terceros, pues todas quedan afectas a dicho procedimiento, y a las obligaciones inherentes al mismo. Pero sí es cierto que no se ha seguido el procedimiento adecuado para la constancia registral de la afección legal a la obligación de realizar las cesiones obligatorias contempladas en el planeamiento.

5. No puede por tanto la Administración actuante, antes de la aprobación del proyecto de reparcelación afectar determinadas fincas al cumplimiento de las cesiones obligatorias que en su día puedan aprobarse; para ello tiene que acudir al procedimiento de solicitud de certificación de cargas de las fincas incluidas en la unidad de actuación, lo que por sí implicará afección de las mismas a las obligaciones inherentes al proceso urbanístico, incluidas las cesiones obligatorias, cualquiera que sea su titular.

Por todo lo expuesto esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación en los términos resultantes de los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 24 de marzo de 2007.–La Directora general de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

MINISTERIO DE DEFENSA

9071

RESOLUCIÓN 60/2007, de 19 de abril, de la Subsecretaría, por la que se publica el Convenio de colaboración con la Comunidad de Madrid, para el funcionamiento del centro de educación infantil del Ministerio de Defensa, Grumete Madrid.

Suscrito el 2 de marzo de 2007, un Convenio de colaboración entre el Ministerio de Defensa y la Comunidad de Madrid (Consejería de Educación) para el funcionamiento del Centro de Educación Infantil (primer ciclo) del Ministerio de Defensa Grumete Madrid, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 8.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, procede la publicación en el «Boletín Oficial del Estado» de dicho Convenio, que figura como anexo de esta resolución.

Madrid, 19 de abril de 2007.–La Subsecretaria de Defensa, Soledad López Fernández.

ANEXO

Convenio específico entre la Comunidad de Madrid (Consejería de Educación) y el Ministerio de Defensa para el funcionamiento del Centro de Educación Infantil (primer ciclo) del Ministerio de Defensa, Grumete Madrid

En Madrid, a 2 de marzo de 2007.

REUNIDOS

De una parte, el Ilmo. Sr. D. Javier Restán Martínez, Director General de Centros Docentes de la Consejería de Educación de Madrid, en nombre de dicha Comunidad Autónoma, a la que en este acto representa por delegación de firma del Consejero de Educación, cuya competencia viene atribuida de conformidad con lo previsto en el artículo 41 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid, y en el artículo 4 de la Ley estatal 8/1999, de 9 de abril, de adecuación de la normativa de la Comunidad de Madrid a la Ley estatal 4/1999, de 13 de enero, de modificación de la Ley 30/1992, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

De otra parte, el Excmo. Almirante General, D. Sebastián Zaragoza Soto, Jefe de Estado Mayor de la Armada, en representación del Ministerio de Defensa, en virtud de lo dispuesto en la Orden DEF/3015/2004, de 17 de septiembre, de delegación de competencias de autoridades del Ministerio de Defensa en materia de convenios de colaboración.

Ambas partes, en la representación que ostentan se reconocen mutua capacidad para obligarse y convenir, y

EXPONEN

Primero.–Con fecha 20 de mayo de 2003 fue suscrito entre la Comunidad de Madrid y el Ministerio de Defensa un Convenio Marco de Colaboración para la creación y funcionamiento de Centros de Educación Preescolar dependientes del Ministerio de Defensa, y asimismo se ha firmado una Adenda al mismo en fecha 20 de febrero de 2006.

Como se indicaba en el preámbulo del mismo, dicho Convenio tiene su causa, por un lado, en el compromiso de la Comunidad de Madrid de desarrollar cuantas actuaciones fueren necesarias para hacer efectiva la atención a los niños menores de tres años y, por otro, en la intención del Ministerio de Defensa de lograr la conciliación de la vida profesional y familiar, facilitando el cuidado de los hijos del personal militar y civil del Departamento durante su jornada laboral, mediante la creación de centros para el cuidado de niños de dicha edad.