

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**8403** *Resolución de 27 de junio de 2013, 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 Mataró n.º 4, por la que se suspende la práctica de un asiento de cancelación.*

En el recurso interpuesto por don A. E. B., en nombre y representación de «Vademarsa de Barcelona, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mataró número 4, don Matías Giménez Rocha, por la que se suspende la práctica de un asiento de cancelación.

#### Hechos

##### I

Se presenta en el Registro de la Propiedad de Mataró número 4 una instancia privada por la que se solicita la cancelación de nota marginal de prórroga de fincas afectadas por procedimiento urbanístico.

##### II

Dicha instancia fue calificada con la siguiente nota: «Referencia: Instancia privada de once de julio de dos mil doce en la que se solicita cancelación de la nota marginal y su prórroga de inicio de expediente del proyecto de reparcelación del ámbito de Can Banyamars, Unitat de Actuació XI, polígonos A, B y C. Solicitante: A. E. B. en representación como administrador de Vademarsa de Barcelona, S.L. Asiento 296 del Diario 65 Fecha presentación: 07/02/2013 Presentante: M. M. Calificado el presente documento y previo examen de los antecedentes del Registro, el Registrador que suscribe suspende la inscripción solicitada, al amparo del art. 18 de la Ley Hipotecaria, por observarse el siguiente defecto subsanable –Art. 65 Ley Hipotecaria–: La instancia privada presentada no constituye título hábil para la práctica del asiento de cancelación solicitado. Debe aportarse a este Registro como título idóneo la documentación administrativa correspondiente (Decreto, Acuerdo ó Resolución Municipales) de la Administración actuante, Ayuntamiento de Dosrius, en la que solicite la cancelación de la nota marginal y sus prórrogas de todas las fincas incluida en la Unidad de Actuación o de aquellas en la que se acredita que quedan excluidas para no estar afectadas por el Proyecto de Reparcelación. Antecedentes: Resultan del Registro los siguientes datos relevantes: - Nota marginal por el plazo de tres años de expedición de certificación de título y cargas por razón del inicio del expediente del Proyecto de Reparcelación Can Banyamars Unitat d'Actuació XI, polígonos A, B y C, extendida al margen de la inscripción de dominio de fecha veintidós de febrero de dos mil cinco, que recae sobre quinientos cuarenta y una fincas registrales (541) incluidas dentro del ámbito de actuación y en virtud de certificado del Acuerdo de la Administración actuante, Ayuntamiento de Dosrius de fecha dos y cuatro de febrero de dos mil cinco y Decreto de veintiocho de Junio de dos mil cuatro. - Nota marginal de prórroga, por tres años de a nota anterior de fecha treinta de Enero de dos mil ocho en virtud de certificado de Resolución del Ayuntamiento de Dosrius de dieciocho de Enero de dos mil ocho. - Nota marginal de prórroga por tres años de las notas anteriores de veintinueve de enero de dos mil once en todas las fincas incluidas en virtud de escrito de solicitud del Señor Alcalde del Ayuntamiento de Dosrius de veinticinco de enero de dos mil once. Se presenta la instancia privada de referencia de cancelación únicamente sobre las fincas registrales números 7289, 4292, 4293 y 4296 suscrita por el

Señor E. B, con firma legitimada notarialmente por el Notario de Mataró, Don Alvar-Josep Espinosa Brinkmann de fecha 25 de Junio de dos mil doce junto con certificado del Registro Mercantil de Barcelona de veinte de Abril de dos mil doce, acreditativo de su cargo de Administrador de la Entidad Solicitante. Fundamentos de Derecho. Artículo 54 de la Ley del suelo 2/2008 de veinte de junio Artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, Resolución de la DGRN de fecha dieciséis de junio de dos mil siete. 1. La extensión de una nueva nota marginal de prórroga en las fincas registrales afectadas por el inicio del expediente de reparcelación en el ámbito de Can Canyamars, Unitat d'Actuació IX, Polígonos A, B y C del municipio de Dosrius, se justifica y fundamenta en el interés legítimo manifestado en su solicitud de la nota de prórroga por el Ayuntamiento de Dosrius de fecha veinticinco de enero de dos mil once, en la que constaba la pronta resolución de las alegaciones presentadas por los interesados y la aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación reseñado. La extensión de la nueva nota marginal de prórroga conlleva la innecesidad de expedir una nueva calificación registral de títulos y cargas de las fincas afectadas con la consiguientes reducción de costas, y agilización de los tramites en el procedimiento. 2. La extensión de una segunda nota marginal de prórroga, produce idénticos efectos jurídicos que la practica de una nueva nota «ex novo» a resultas de la expedición de una nueva certificación de títulos y cargas de las fincas afectadas al desplegar sus efectos de publicidad frente a posibles terceros durante el plazo de su vigencia de tres años en ambos casos. Los efectos retroactivos atribuidos a la segunda nota marginal de prórroga a la fecha de extensión de la nota inicial y a la primera nota de prórroga, deben entenderse irrelevantes por haber transcurrido ya el plazo de duración de seis años de las dos. 3. Si bien es cierto que el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley del Suelo (Real Decreto Legislativo 2/2008) y el artículo 5 del Real decreto 1093/1997 sobre la inscripción registral de los actos de naturaleza urbanística, regulan de forma coincidente la extensión de una nota inicial con una vigencia de tres años y su prórroga por tres años más de vigencia como plazo prudencial para la terminación del procedimiento no es menos cierto que ambas normas guardan silencio sobre posibles prórrogas sucesivas cuando la complejidad del expediente así lo requiera, como sucede en el presente caso en el que están afectadas por el Proyecto mas de quinientas fincas registrales. Por esta razón no debe excluirse la posibilidad de prórrogas sucesivas puesto que la norma no las prohíbe expresamente. 4. El hecho de que el Proyecto Urbanístico iniciado, sea de naturaleza económica sin alteraciones físicas de las fincas o bien de equidistribución con modificaciones entre las fincas aportadas y las que se adjudiquen de resultando así como el hecho de que el Proyecto haya podido ser denegado por silencio administrativo en aplicación del artículo 119-2 Ley de Urbanismo de Catalunya (Real Decreto Ley 1/2010), carecen de transcendencia registral en el momento actual por no haber tenido entrada en este Registro ningún documento autentico que acredite alguno de dichos extremos. 5. Finalmente, es necesario señalar que la legitimación para tomar cualquier iniciativa que pueda producir alguna operación registral, relativa a la nota marginal de prórroga extendida y a su vigencia deber corresponder al mismo Órgano actuante, que en su día lo solicito, en este caso el Ayuntamiento de Dosrius por su condición de Organismo encargado por mandato legal del Planeamiento y de la gestión urbanística. En todo caso, cualquier iniciativa debe comprender la totalidad de las fincas afectadas por el Proyecto y nunca parcial relativa a fincas determinadas salvo que se acredite ante el Organismo Actuante su exclusión del Ámbito de Actuación del Proyecto. 6. La nota marginal de inicial del expediente de Reparcelación participa de la naturaleza jurídica de la nota de publicidad o noticia frente a terceros pero no implican ninguna limitación de la facultad de disposición, carga real o gravamen sobre las fincas sobre las que se extienden. 7. Los efectos jurídicos producidos a resultas de la extensión de una nueva nota marginal «ex novo» de inicio del expediente de Reparcelación con expedición de una nueva certificación de título y cargas son idénticos de los derivados de la nota marginal de prórroga e igual transcendencia jurídica en ambos casos; hecho que

justifica de extensión de la nota de prórroga. La presente calificación negativa (...) Mataró, a 7 de marzo de 2013. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

## III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado el día 8 de abril de 2013 por don A. E. B., en nombre y representación de «Vademarsa de Barcelona, S.L.», en base a los siguientes argumentos: Que la segunda anotación de prórroga de 29 de enero de 2011, debe cancelarse por los siguientes motivos: el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 sólo permite una única prórroga de tres años, lo que es recogido en el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, Real Decreto Legislativo 2/2008, que regula el mismo plazo de tres años y prórroga limitada a tres años más. En total hasta seis años; Que, si bien es cierto que del precepto no resulta prohibición, en los supuestos en que es posible la Ley Hipotecaria así lo establece expresamente, lo que no resulta del artículo 54 de la Ley de Suelo; Que discrepa de la manifestación del registrador, según la cuál la prórroga despliega los mismos efectos que la limitación «ex novo», por ejemplo para un acreedor; Que un expediente urbanístico se caracteriza por la necesidad de ajustarse a plazos concretos; y, Que corresponde a la Dirección General de los Registros y del Notariado, pronunciarse sobre la procedencia o improcedencia de ulteriores prórrogas en el supuesto del artículo 54 de la Ley de Suelo, además de sobre la procedencia o no de la cancelación solicitada.

## IV

El registrador emitió informe en defensa de su nota y elevó el expediente a este Centro Directivo el 16 día de abril de 2013.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; 1.3.º y 18 de la Ley Hipotecaria; y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2007.

1. La única cuestión relevante en el presente recurso es la relativa a si es título hábil para la práctica del asiento solicitado, una instancia privada cuya firma consta notarialmente legitimada, y está acompañada de certificación del Registro Mercantil correspondiente del que resulta el cargo de administrador de la entidad solicitante. Se pretende con dicha instancia la cancelación de una segunda nota marginal de prórroga a la primera practicada, al amparo del artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio. Se observa por el registrador que habiendo sido practicada la segunda prórroga a instancia de la Administración municipal actuante, ésta es la única legitimada para solicitar su cancelación.

2. El recurrente alega que ha sido indebida la práctica de la segunda prórroga en cuanto no están previstas en la normativa urbanística y que en cuanto afectado por su práctica, que debería haber comprendido la totalidad de las fincas incluidas en la unidad de actuación afectada, está legitimado para pedir la cancelación de la misma.

3. La tipicidad o no del plazo de seis años al que alude tanto el artículo 54 del Texto Refundido de la Ley de Suelo, como el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es una cuestión que aquí no es relevante, dados los parámetros que permite la resolución de este recurso. Practicada la prórroga de la anotación, ésta se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales durante el margen temporal en que despliega sus efectos. Por tanto, en la lógica de su extensión, en cuanto es precisa la presentación de un título administrativo expedido por la Administración actuante, en el que se solicite la

cancelación de los citados asientos, consistentes en nota marginal de prórroga de la primera extendida, ya sea sobre la totalidad de las fincas incluidas en la Unidad de Actuación o de aquéllas en su caso ya no afectadas por el Proyecto de Reparcelación.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en 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, 27 de junio de 2013.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.