

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 1815** *Resolución de 31 de enero de 2014, 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 Nules n.º 1, por la que se deniega la prórroga de la afección real que grava diversas fincas procedentes de un proyecto de reparcelación urbanístico.*

En el recurso interpuesto por don L. C. C., en nombre y representación y en calidad de administrador de la mercantil «Urbanovenes, S.L.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Nules número 1, don Gabriel Gragera Ibáñez, por la que se deniega la prórroga de la afección real que grava diversas fincas procedentes de un proyecto de reparcelación urbanístico.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita el día 7 de octubre de 2013 por don L. C. C., en nombre y representación y en calidad de administrador de la mercantil «Urbanovenes, S.L.», que a su vez ostenta la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-11 del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, se solicitó la prórroga de la nota marginal de afección que se extendió con fecha 6 de noviembre de 2006, por la que determinadas fincas registrales quedan afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas y al pago del saldo de la liquidación de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación, correspondiéndoles un importe en el saldo de la cuenta provisional y una cuota en el pago de la liquidación definitiva.

II

Dicha instancia fue presentada el día 10 de octubre de 2013 en el Registro de la Propiedad de Nules número 1, causando el asiento 353 del Diario 159, siendo objeto de la siguiente calificación: «Registro de la Propiedad de Nules número uno De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le comunico que el despacho del documento antes referido, presenta la siguiente calificación desfavorable: Circunstancias de hecho: I). En virtud del escrito de referencia, L. C. C., en su calidad de administrador de la mercantil Urbanovenes, S.L., solicita la prórroga de la afección real que grava las siguientes fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución A-11 del PGOU de Burriana: 55904, 55905, 58457, 55907, 55908, 55909, 55910, 55911, 55912, 55913, 55914, 55915, 55916, 55917, 55918, 55919, 55920, 55921, 55922, 55923, 55924, 55925, 55926, 55927, 55928, 55236, 59237, 55930, 55931, 58995, 58996, 58993, 58994, 55934, 59189, 59188, 55935, 55936, 55937, 55938, 55939, 55940, 55941, 55942, 55943, 55944, 55945, 55946, 55948, 56950, 55950, 55952, 55953, 55954, 55955, 55956, 55957, 55958, 55977, 55962 y 55963. II). Que el expediente de reparcelación de la Unidad de Ejecución A-11 fue inscrito en este Registro en fecha 6 de noviembre de 2006, habiendo sido: aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con carácter ordinario el 3 de marzo de 2005, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 44 de 12 de abril de 2005 y notificado a todos y cada uno de los propietarios de terrenos afectados, siendo firme en vía administrativa. Si bien el proyecto de reparcelación aprobado en fecha 3 de marzo de 2005 presentaba una serie de errores, los cuales fueron subsanados en el «Texto Refundido diciembre/2005, Proyecto de Reparcelación de la U.E A-11 del PG.O.U de Burriana, el cual es objeto de inscripción y que fue: Aprobado por

la Alcaldía Presidencia por resolución de fecha 6 de junio de 2006; publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 79 de 4 de julio de 2006 y notificado a todos y cada uno de los propietarios de terrenos afectados; siendo firme en vía administrativa. Dicha reparcelación ha sido ejecutada por la mercantil Urbanovenes, S.L. La Unidad Reparcelable tiene una superficie de 42.499 metros cuadrados, y a la misma se aportaron ochenta y dos fincas registrales así como ciento treinta y ocho metros cuarenta y tres decímetros cuadrados y diecinueve metros cuadrados correspondientes a dominio público existente en el área reparcelable no inscrito; dando lugar a la formación de sesenta y dos parcelas privadas, registrales de la 55902 a la 55963, y once parcelas destinadas a dominio público. Los gastos de urbanización se cifran en la cantidad de 1.759.196,18 euros. III). En fecha 25 de enero de 2011, de todas las fincas de las que se solicita la prórroga de la afección real, a excepción de la registral 59336, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio; artículo 416 del R.D. 67/2006, de 12 de mayo del Consell y el artículo 177 de la Ley 16/2005 de 30 de Diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, a solicitud de L. C. en representación de la mercantil Urbanovenes, S.L., se expidió por mí, certificación en relación al dominio y las cargas, al haberse iniciado el Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución A-11 del P.G.O.U. de Burriana en ejecución de la sentencia número 260 de 26 de junio de 2007 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Castellón, dictada en el P.O. 191/2005, que lo modifica. IV). En las fincas 55950 y 55952, existe anotado un embargo a favor del Ayuntamiento de Burriana, por débitos en concepto de «costes de urbanización». V). Si bien en las fincas 55943, 55944, 55946, también se presentaron mandamientos de la Unidad de Recaudación Servicio Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Burriana, ordenando la anotación de embargo sobre dichas fincas por «costes de urbanización», dichas anotaciones fueron objeto de suspensión por defectos subsanables y a fecha de hoy se encuentran, los asientos caducados y pendientes de anotar. VI). En las fincas 55943 y 55944, existen asientos posteriores que han sido objeto de cancelación en las fincas de origen con las que se corresponden, por lo que no podrá practicarse asiento alguno sobre las mismas en tanto no se lleve a cabo el traslado de dichos derechos. De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. Defectos y fundamentos de derecho.-1. Se deniega la prórroga de la afección real solicitada al resultar que, la Legislación, tanto Estatal como Autonómica, no prevé ninguna prórroga de la misma sino duración máxima de siete años, de conformidad con el artículo 20 del Real Decreto 1039/1997 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 consecuencia debe entenderse que si la Ley hubiera querido establecer una prórroga de la afección real lo hubiera indicado expresamente, y que en consecuencia se aplica la regla general de la caducidad del asiento que opera automáticamente y frente a todas las partes. No obstante debe significarse que, en las actuales circunstancias económicas, sería muy conveniente que pudiera existir algún sistema para prorrogar la duración máxima de la nota marginal de forma que los intereses legítimos del Ayuntamiento, del urbanizador y de los propietarios que hayan costeado efectivamente las cargas, no queden perjudicados, perjuicio que tendría lugar si por la caducidad de la afección ganaran preferencia y rango cargas y derechos inscritos con posterioridad. 2. Se suspende además por el defecto subsanable de que la solicitud de prórroga presentada por el administrador de la empresa urbanizadora -Urbanovenes SL_ carece de legitimación de firma, lo que podrá subsanarse notarialmente o ratificando dicha solicitud ante el propio registrador. Otras cuestiones de interés registral: A efectos informativos se hace constar que: A) Se solicita la prórroga de la afección real de todas las fincas resultantes del proyecto de reparcelación a excepción de las fincas 55902, 55903 y 55947., por lo que no se practicaría prórroga de la nota marginal de afección real sobre las mismas por no solicitarse expresamente.-B) Tal y como anteriormente se ha indicado de la registral 59336, no se ha expedido la certificación en relación al dominio y las cargas, de haberse iniciado el Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución A-11 del P.G.O.U. de Burriana en ejecución de la

sentencia número 260 de 26 de junio de 2007 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Castellón, dictada en el P.O. 191/2005, que lo modifica. C) Si bien hay en las fincas 55943 y 55944 asientos posteriores pendientes de traslado con paralización del historial registral de las mismas entre tanto no se realice dicho traslado de los derechos correspondientes, esta paralización no operaría en este caso al ser la afectación real preferentes a los mismos y afectar a todos los derechos inscritos durante el expediente urbanístico o inscritos con posterioridad, siempre que tal afectación este vigente dada la especial naturaleza de dicha afectación urbanística. Contra la anterior calificación, (...) Prórroga del asiento: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, modificado por la Ley 24/2001 de 27 de Diciembre, el asiento de presentación del documento a que hace referencia esta nota de calificación, queda prorrogado durante el plazo de sesenta días hábiles que se cuentan desde la última notificación. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Gabriel Gragera Ibáñez registrador/a de Registro Propiedad de Nules 1 a día dieciséis de octubre del año dos mil trece».

Dicha calificación fue notificada al presentante en la misma fecha.

III

Mediante escrito, de fecha 12 de noviembre de 2013, que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Nules número 1 el mismo día, don L. C. C., en nombre y representación y en calidad de administrador de la mercantil «Urbanovenes, S.L.», interpuso recurso, únicamente en cuanto al primero de los defectos advertidos, en el que resumidamente expuso: Que la sociedad «Urbanovenes, S.L.» resultó adjudicataria del Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución A-11 del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, con carácter firme y definitivo, mediante aprobación del citado Programa con fecha 8 de enero de 2004; Que, con fecha 3 de marzo de 2005, se produce la aprobación del Proyecto de Reparcelación correspondiente a dicha unidad, inscribiéndose en el Registro de la Propiedad de Nules número 1 con fecha 6 de noviembre de 2006, fecha en la que se extendió la correspondiente nota marginal por la que determinadas fincas registrales quedan afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas y al pago del saldo de la liquidación de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación; Que, ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo número 2 de Castellón, se interpuso recurso, por diversos propietarios afectados, contra la resolución del Ayuntamiento de Burriana desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por aquellos frente al acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, recayendo sentencia, de fecha 26 de junio de 2007, por la que se estima el recurso, declarando la resolución recurrida contraria a Derecho en el extremo en que incluye las parcelas de los demandantes. Contra la citada sentencia se interpuso, por el Ayuntamiento de Burriana y la sociedad «Urbanovenes, S.L.», recurso de apelación ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, recayendo sentencia, dictada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo con fecha 30 de junio de 2009, por la que se desestima el recurso y se confirma la sentencia apelada. Como consecuencia de lo anterior, con fecha 4 de octubre de 2010, la sociedad «Urbanovenes, S.L.» presentó ante el Ayuntamiento el Plan de Reforma Interior y el Modificado del Proyecto de Reparcelación por el que se excluyen las parcelas aportadas inicialmente al proyecto de reparcelación por los recurrentes, produciéndose, en consecuencia, diversas modificaciones que afectan a las parcelas resultantes inicialmente adjudicadas a los propietarios demandantes y a otros afectados. En la fecha de interposición del recurso aún no se han emitido por el Ayuntamiento los documentos necesarios para su presentación ante el Registro; y, Finaliza el recurrente alegando la imposibilidad de confeccionar la cuenta de liquidación definitiva, dado que no puede tramitarse sin la exclusión previa de las parcelas a que se refieren las sentencias relacionadas, ni sin la previa inscripción del modificado de la reparcelación, solicitando la prórroga de la afectación real por dos años, pese a que en la instancia presentada no solicitó plazo específico, y la revocación de la nota de calificación del registrador.

IV

El registrador emitió informe en el que, tras manifestar que se ha dado traslado del recurso al Ayuntamiento de Burriana, aun no siendo preceptivo, dado que es el titular de la afección, sin haber recibido ninguna alegación, resuelve mantener íntegramente la calificación, y formó expediente, que elevó a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 16.2 y 51.1.h del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 72 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (vigente hasta el 1 de febrero de 2006); 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 17 de octubre de 2009 y 27 de junio y 1 de octubre de 2013.

1. Son datos relevantes en el presente recurso los siguientes:

– Con fecha 3 de marzo de 2005 se produce la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolla el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-11 del Plan General de Ordenación Urbana de Burriana, del que la sociedad «Urbanovenes, S.L.» resultó adjudicataria en concepto de urbanizador con carácter firme y definitivo mediante aprobación del citado programa con fecha 8 de enero de 2004.

– El Proyecto de Reparcelación se inscribe en el Registro de la Propiedad de Nules número 1 con fecha 6 de noviembre de 2006, fecha en la que se extendió la correspondiente nota marginal por la que determinadas fincas registrales quedan afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas y al pago del saldo de la liquidación de la cuenta definitiva del Proyecto de Reparcelación.

– Posteriormente, diversos propietarios afectados por la reparcelación, interpusieron recurso ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón contra la resolución del Ayuntamiento de Burriana desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por aquéllos frente al acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, recayendo sentencia de fecha 26 de junio de 2007, número 260/2007, por la que se estimaba el recurso y declarando la resolución recurrida contraria a Derecho en el extremo en que incluye las parcelas de los demandantes. Dicha sentencia fue confirmada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, mediante sentencia dictada con fecha 30 de junio de 2009, número 917/2009.

Como consecuencia de lo anterior, debe procederse a la modificación de la reparcelación inicialmente aprobada, excluyendo determinadas fincas y procediendo a modificar otras, alterando tanto las adjudicaciones como los costes de urbanización atribuibles a cada parcela.

2. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción.

3. 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 sólo 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. Este mismo carácter de carga real de la afección se recoge en la legislación autonómica aplicable en el artículo 72 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, vigente hasta el día 1 de febrero de 2006 y, por tanto, en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación, actual artículo 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, disponiendo: «Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a éste, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela...».

4. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 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».

Es de significar 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 existencia en su caso de prórrogas, queda dentro de la competencia estatal en base al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, y por lo tanto dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como en este caso, la legislación autonómica prevea la posibilidad de practicar una nueva afección.

5. 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, sin embargo 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.

El 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 de los siete años desde la fecha originaria de la afección.

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 a que alude el recurrente en su escrito. Este precepto 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.

6. En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que ésta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección.

No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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, 31 de enero de 2014.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.