

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

- 7904** *Resolución de 26 de mayo de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Picassent n.º 2 por la que se deniega la prórroga de una afección real para garantizar el pago de los gastos de urbanización aprobados por un programa de actuación urbanística solicitada mediante instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don M. R. M., en representación de «Construcciones ProAlba, S.L.», quien asume la presidencia de la AIU Juan Esteve UE 10.2 de Albal, contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Picassent número 2, doña Cristina Carbonell Llorens, por la que se deniega la prórroga de una afección real para garantizar el pago de los gastos de urbanización aprobados por un programa de actuación urbanística solicitada mediante instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don M. R. M. en representación de «Construcciones ProAlba, S.L.», quien asume la presidencia de la AIU Juan Esteve UE 10.2 de Albal y dirigida al Registro de la Propiedad de Picassent número 2 se hace constar lo siguiente: «... que con fecha 8 de febrero de 2007 se inscribieron las fincas adjudicadas del Proyecto de Reparcelación forzosa de la UE 10.2 de Albal, haciéndose constar la afección de las parcelas con carácter real al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional en el importe determinado para cada una de ellas, y al pago del importe de la cuenta de liquidación definitiva con la cuota determinada para cada una de ellas, haciéndose constar esta afección conforme al artículo 19.1 del Real Decreto 1093/2007, de 4 de julio, asimismo se hace constar que esta afección caducará a los siete años en los términos previstos en el artículo 20 del citado Real Decreto 1093/1997. Esta anotación de afección es susceptible de renovación por aplicación analógica del artículo 86 del Decreto 8 de febrero de 1946, por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria, siempre y cuando la solicitud se produzca antes de la caducidad. Que a fecha de hoy no hay cuenta de liquidación definitiva, ni es posible formularla porque las obras de urbanización exterior del anillo eléctrico todavía no han concluido, y están pendientes de giro las correspondientes cuotas, además, un propietario ha presentado un recurso contencioso administrativo pendiente de resolución. Por ello solicito: Tenga por presentado este escrito y por solicitada la renovación de la afección con carácter real de las parcelas adjudicadas, incluso las resultantes de división horizontal, en el Proyecto de Reparcelación Forzosa de la UE 10.2 de Albal al saldo de la cuenta de liquidación provisional en el importe determinado para cada una de ellas, y al pago del importe de la cuenta de liquidación definitiva en el porcentaje también determinado para cada una de ellas...».

II

Presentada la referida instancia el mismo día 7 de febrero de 2014 en el Registro de la Propiedad de Picassent número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Picassent, a 17 de febrero de 2014. En relación con la instancia suscrita el 7 de febrero de 2014 por don M. R. M., en nombre y representación de Construcciones ProAlba S.L., como presidente de la Agrupación de Interés Urbanístico Juan Esteve Unidad de Ejecución 10.2 de Albal, presentada por don S. V. S., en este Registro con el asiento 1032 del Diario 75. Resultando que en dicha instancia se solicita la “renovación” de la afección

real practicada sobre las fincas a que se refiere la instancia, para garantizar los gastos de urbanización aprobados con el Programa de Actuación Integrada UE 10.2 de Albal, inscrita tal afección el 8 de febrero de 2007, fecha ésta de inscripción del correspondiente proyecto de reparcelación. Resultando como se ha dicho que la afección real de las fincas de resultado al saldo de la cuenta de liquidación definitiva de la cuenta del proyecto de reparcelación, se inscribió el 8 de febrero de 2007. Resultando que el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, establece clara y taxativamente que esta afección caducará a los siete años de su fecha, sin que en ningún caso pueda exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección, por lo que claramente se observa que en la fecha en que se procede a esta calificación, tal plazo ya ha transcurrido, habiendo pues caducado registralmente esta afección urbanística. Resultando que el legislador no ha previsto la prórroga del asiento de inscripción que de conformidad con el artículo 19 del Real Decreto citado 1093/1997, de 4 de julio, refleja tal afección al pago de los costes de urbanización, y que no cabe la aplicación analógica de la prórroga prevista para los asientos de anotación preventiva del artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que no existe identidad de razón entre los supuestos de afección real al pago de costes de urbanización y su reflejo registral, y afección real de una finca mediante traba o embargo a un procedimiento determinado. Resultando que sobre las fincas de resultado constan inscritos derechos, con posterioridad a la inscripción de la afección registral al cumplimiento de la obligación de urbanizar. Resultando, además, que de la instancia parece deducirse que no sólo se pretendería “prorrogar” la afección real al pago de los costes de urbanización inicialmente aprobados, sino que al parecer existen nuevas obras de urbanización, a las que el interesado alude como “obras de urbanización exterior del anillo eléctrico”, por lo que la que suscribe entiende que tal vez lo que se pretende es el reflejo sobre las fincas de resultado no ya de una “prórroga” de la afección inicial, sino el reflejo registral de la “retasación” de cargas aprobada. Considerando lo establecido en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (Resolución de 1 de octubre de 2013), en relación con los artículos 18 y 20 de la Ley Hipotecaria, la que suscribe estima que de ningún modo es posible una “renovación” o “prórroga” de la afección al pago de los costes de urbanización, una vez ya transcurridos los siete años desde la fecha de su inscripción. Y ello porque existen titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas de resultado, que no intervinieron en el expediente reparcelatorio, y que no se han subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización. Respecto a éstos, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarles en la medida que resulte inscrita y no haya caducado en los plazos señalados por el artículo 20.1 del Real Decreto 1093/1997. En definitiva, no puede entenderse prorrogada la afección urbanística una vez transcurrido su plazo máximo de duración. La afección urbanística sólo puede perjudicar a los titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas de resultado, los cuales no hayan intervenido en el expediente de equidistribución, y que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización, en la medida en que tal afección resulte inscrita y no haya caducado. Por tanto, la registradora que suscribe esta calificación entiende que la afección inscrita el 8 de febrero de 2007 está ya caducada y pendiente de cancelación, cancelación a la cual se procederá en cuanto se despache cualquier documento referente a las fincas afectadas. Ahora bien, existe otra posibilidad, que no se contempla por no haber sido planteada por el presentante, cual es no ya la prórroga, sino la práctica de una nueva afección real si se ha aprobado una retasación de cargas, con ocasión de la aprobación municipal del proyecto de urbanización del anillo eléctrico al que se refiere el presentante en su instancia. Si en efecto existe un acuerdo municipal de aprobación de un Proyecto de Urbanización (Anillo Eléctrico), y dicho Proyecto afecta a la Unidad de Ejecución 10.2 de Albal, y con motivo de su aprobación se ha modificado el Proyecto de Urbanización inicialmente aprobado con el Programa de Actuación Integrada 10.2 de Albal, y se ha seguido el procedimiento previsto para la retasación de cargas, entonces podría valorarse la posibilidad de reflejar tal modificación en el Registro, con la consiguiente afección de las fincas de resultado al pago de los

costes derivados de tal retasación de cargas. Para que tal posibilidad pudiera resultar aplicable, debiera acreditarse no sólo la aprobación del Proyecto de Urbanización del Anillo Eléctrico, sino también la aprobación de la correspondiente modificación del Proyecto de Urbanización inicialmente aprobado con la aprobación del PAI 10.2 de Albal, y el consiguiente acuerdo de aprobación de retasación de cargas, y la existencia de un acuerdo de modificación, por tanto, de la reparcelación inscrita, en cuanto a los puntos señalados (proyecto de urbanización y retasación de cargas), debiendo seguirse el procedimiento, con intervención de todos los titulares de derechos inscritos o anotados sobre las fincas de resultado, con sujeción a lo establecido en los artículos 168.3 y 4 de la Ley Urbanística Valenciana, y 390 y concordantes del Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística. Ahora bien, esta posibilidad no se ha planteado por el presentante, por lo que la que suscribe no entra a valorarla ahora. Considerando lo dispuesto por los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la doctrina de la Dirección General de Registros y Notariado (Resolución de 1 de octubre de 2013), así como artículo 20 de la Ley Hipotecaria, la que suscribe acuerda denegar la prórroga de la afección real practicada sobre las fincas de resultado de la reparcelación correspondiente a la Unidad de Ejecución Juan Esteve 10.2 de Albal, que caducó el 7 de febrero de 2014. Además, se advierte que la instancia no contiene legitimación notarial de la firma, defecto éste subsanable. Asimismo se le notifica que el asiento de presentación a que dio lugar la escritura reseñada antes, queda prorrogado automáticamente, a contar desde la fecha de emisión de esta notificación y por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de recepción de la misma. Dentro de este plazo, puede usted solicitar la práctica de la anotación preventiva por defecto subsanable. Contra esta nota de calificación (...). La registradora, doña Cristina Carbonell Llorens».

III

La anterior nota de calificación es recurrida ante la Dirección General de los Registros y del Notariado por el firmante de la instancia calificada negativamente en virtud de escrito que tuvo entrada en el Registro de la Propiedad de Picassent número 2 el 17 de marzo de 2014 por el que alega que la prórroga no está prohibida por norma alguna, entendiéndose aplicable el artículo 86 de la Ley Hipotecaria por analogía; que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de octubre de 2013 no resuelve sobre la prórroga del asiento; y que aunque las cargas de urbanización tienen la condición legal de hipoteca legal tácita (art. 19 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio) y por definición no precisan constancia registral para desplegar sus efectos sobre el inmueble, la permanencia registral de la afección por otros siete años más opera a favor de terceros, de modo que la mejor forma de cumplir con los principios de seguridad y publicidad es mediante la prórroga.

IV

La registradora emitió informe el día 26 de marzo de 2014 ratificándose en el contenido de su nota de calificación y elevó el expediente 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; 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, 27 de junio y 1 de octubre de 2013 y 31 de enero de 2014.

1. A pesar de los dicción de la instancia calificada y del recurso, que aluden al término «renovación», se desprende de ambos textos, en cuanto refieren expresamente a la aplicación del artículo 86 de la Ley Hipotecaria como base de su pretensión –y en nada

aluden al otro defecto señalado en la nota, relativo a la necesaria legitimación de firma de la instancia presentada—, que el objeto del presente expediente debe ser dilucidar si la nota marginal de afección real de ciertas parcelas adjudicadas en un proyecto de reparcelación al pago del saldo de la cuenta de liquidación provisional, en el importe determinado para cada una de ellas, puede prorrogarse por aplicación analógica del artículo 86 de la Ley Hipotecaria mediante instancia privada del presidente de una Agrupación de Interés Urbanístico, presentada antes de que transcurran los siete años de su vigencia.

2. Como ha señalado este Centro Directivo en Resolución de 31 de enero de 2014, 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 181.2 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...».

3. 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».

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, por lo tanto, dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como en este caso, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, prevea la posibilidad de practicar una nueva afección.

4. 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.

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 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.

5. 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 (art. 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin.

6. Ahora bien, como señala la registradora en su nota, nada obsta para que en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización con el consiguiente acuerdo de aprobación de retasación de cargas que implique modificación de la reparcelación inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, siempre que el correspondiente proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas la notificación a los eventuales adquirentes posteriores de los terrenos afectados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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