

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 574** *Resolución de 17 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Santa Fe n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una certificación de la cuenta de liquidación de una reparcelación.*

En el recurso interpuesto por don C. N. C., en su condición de presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín, y en nombre y representación de «Bastitania del Suelo, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don Felipe Martínez del Mármol Albasini, por la que se deniega la inscripción de una certificación de la cuenta de liquidación de una reparcelación.

#### Hechos

##### I

Mediante certificación expedida el 14 de julio de 2014 por el Secretario del Ayuntamiento de Alhendín, don A. P. V., con el V.º B.º del Alcalde, don Francisco Pedro Rodríguez Guerrero, se aprueba la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10 del Ayuntamiento de Alhendín.

##### II

Presentada la indicada certificación en el Registro de la Propiedad de Santa Fe número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Acuerdo dictado en la calificación de la certificación expedida el 14 de julio de 2014 por el Secretario del Ayuntamiento de Alhendín don A. P. V., con el V.º B.º del Alcalde, don Francisco Rodríguez Guerrero, junto con la cuenta de liquidación definitiva de la reparcelación y urbanización, presentado en este Registro el 26-08-2014, causando el asiento 1207 del Diario 189, conforma a los arts. 18 y concordantes L.H., y dentro de los límites del art. 100 R.H., se dicta acuerdo en base a los siguientes Hechos I.—En los documentos presentados se aprueba por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alhendín, en sesión de 8 de abril de 2014, la elevación a definitiva de la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10 de las NN.SS. de dicho Ayuntamiento, adjuntándose la cuenta de liquidación aprobada para cada una de las fincas del sector. II.—El citado proyecto de reparcelación fue inscrito en este registro el 13 de febrero de 2007, por lo que la afección real que garantiza esos gastos de urbanización se halla caducada. III.—A título informativo se hace constar que, una vez transcurrido el plazo de vigencia de esta nota y, por tanto, caducada la misma, fue presentado en el registro escrito solicitando la prórroga de la afección urbanística de este proyecto de reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10 de las NN.SS. de dicho Ayuntamiento. Ese escrito fue calificado negativamente y esta calificación recurrida a la Dirección General de los Registros y del Notariado, la cual desestimó el recurso en este punto, confirmando, así, la nota de calificación negativa. Se desconoce si el interesado ha recurrido en vía judicial la resolución dictada. Fundamentos de Derecho Tras la aprobación de un proyecto de reparcelación, las fincas de resultado quedan afectas a la garantía real del cumplimiento de los deberes urbanísticos, en concreto, al importe que corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y a la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva. Esta afección urbanística tiene una duración prefijada, o plazo de

caducidad, de siete años desde su fecha, sin que la legislación urbanística regule su posible prórroga. A estos efectos, el R.D. 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el registro de actos de naturaleza urbanística, dispone en su artículo 20.1 que «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». Esta disposición está relacionada con el plazo que el Reglamento de Gestión Urbanística concede para realizar la liquidación definitiva de la urbanización, que es de 5 años, y concede dos años mas de duración a la nota marginal «pero sin exceder de los siete años», ya que este exceso implicaría una prórroga del plazo de duración no prevista legalmente. Es decir, aunque no se prohíba expresamente la prórroga de la nota, se está prohibiendo implícitamente ya que «en ningún caso el plazo puede exceder de 7 años». Por tanto, aun establecida legalmente la posibilidad de elevar a definitiva la cuenta provisional de liquidación, en este caso concreto se entiende sin efecto alguno por estar ya caducada la afección real en garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo que hace imposible la práctica de asiento alguno en orden a trasladar al registro esa elevación a definitiva de la cuenta de liquidación. De todo lo cual se deriva la imposibilidad de realizar las operaciones solicitadas y se toma el acuerdo de denegar la inscripción interesada por los defectos que se reputan insubsanables que resultan de los hechos y fundamentos de derecho que anteceden. El asiento de presentación queda automáticamente prorrogado durante el plazo de sesenta días a contar desde la fecha de su última notificación (art. 323 L.H.). Notifíquese al presentante y al Sr. Alcalde firmante. Contra este acuerdo (...) Santa Fe, 29 agosto 2014. El Registrador de la Propiedad (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador».

## III

Contra la anterior nota de calificación, don C. N. C., en su condición de Presidente de la Entidad Urbanística de Conservación del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín, y en nombre y representación de «Bastitania del Suelo, S.L.», interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de septiembre de 2014, en base entre otros a los siguientes argumentos: «(...) Hechos único.—Con fecha 27 de junio de 2013, en la representación que indico en el encabezamiento del presente escrito, presenté escrito en el Ayuntamiento de Alhendín (Granada), solicitando, entre otras peticiones, se aprobara la cuenta de liquidación definitiva de las obras de urbanización del Polígono 2 del Sector S-10 de Alhendín, y se diera traslado al Registro de la Propiedad de Santa Fe al objeto de que se inscribieran las cargas de urbanización que correspondía a cada finca sujeta al proceso reparcelatorio. Se adjunta como documento n.º 1 copia de la citada solicitud. Con fecha 8 de abril de 2014 por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Alhendín se aprueba la elevación a definitiva de la Cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10. Con fecha 22 de julio de 2014 se presenta en dicho Registro de la Propiedad de Santa Fe sito en el paseo del Señor de la Salud n.º 14, Santa Fe (Granada), solicitud por parte del Ayuntamiento de Alhendín al objeto de que se procediera a la inscripción de la citada cuenta de liquidación definitiva. Se adjunta como documento n.º 2 copia de la certificación expedida por el Ayuntamiento de Alhendín solicitando la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva en el Registro de la Propiedad (...) Fundamentos Primero.—(...). Segundo.—La calificación desfavorable del Sr. registrador de la Propiedad de Santa Fe tiene su fundamento, según se indica, en el hecho de estar caducada la afección real que garantiza los gastos de urbanización en el momento en que se solicita la inscripción de la cuenta de liquidación definitiva (artículo 20.1 R.D 1093/1997, de 4 de julio). Si bien los plazos de caducidad de la afección urbanística establecidos en el artículo 20.1 del RD 1093/1997 parecen encontrar su justificación en el artículo 128 del RGU, y este precepto establece el mandato de que la liquidación definitiva de la reparcelación tenga 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, no cabe la menor duda de que bien podría ocurrir (y más en este periodo de suma ralentización de la actividad inmobiliaria y de profundísima crisis) que la urbanización no progresara lo suficiente como para elevar a definitiva la cuenta de liquidación dentro de ese plazo. No podemos dejar de hacer mención que el Reglamento de valoraciones de la Ley de Suelo fue aprobado por el Real Decreto 1492/2011, de 24 de octubre. El Reglamento que ha sido finalmente aprobado se ha limitado a desarrollar lo relativo a la «valoración inmobiliaria, excluyendo, por tanto, los aspectos relacionados con el Registro de la Propiedad inicialmente contemplados en el borrador referido en este Trabajo (título II). Sin embargo, quiero hacer expresa mención a la regulación inicialmente planteada en el borrador del Reglamento por ser una herramienta útil de cara a una interpretación razonable de algunas de las cuestiones que surgen en la realidad, y que acontecen en el caso de Bastitania del Suelo, S.L. El borrador de Reglamento de desarrollo de Ley de suelo estatal (elaborado por el Gobierno en cumplimiento del mandato recogido en la disposición final segunda del TRLS 2/2008) pretendía atemperar esta situación contemplando en su artículo 48.1 que si transcurridos siete años no se hubieran finalizado las obras de urbanización, se podrá prorrogar la afección por otros siete años, a instancia de la Administración actuante, de la entidad urbanística colaboradora o del agente urbanizador. Entendemos, en consecuencia, que la afección urbanística no está sometida a plazo de caducidad. Al respecto, hay que tener presente que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 27 de junio de 2013, así como en otras Resoluciones de esta Dirección General, dan por supuesta dicha prórroga en un asunto de la misma naturaleza. Por otra parte, hay que decir que ningún precepto legal, ya sea del RGU ó RD 1093/97, contempla esta afección registral con un plazo preclusivo, debiéndose reconocer que en la realidad, y más en estos tiempos de crisis, su desenvolvimiento extrarregistral puede prolongarse más allá de los 7 años con lo que su negación sería abrir una brecha entre el contenido registral y la realidad extrarregistral. Tercero.—En cualquier caso, todo lo anteriormente argumentado sería aplicable en circunstancias normales, es decir cuando constara válidamente inscrita en el Registro de la Propiedad la afección urbanística pertinente. Hay que tener presente lo dispuesto en el artículo 19 del RD 1093/97 en cuanto a los requisitos que tiene que conllevar la inscripción de la meritada afección: «Quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, 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. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas: 1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente: a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar.» Como vemos, los apartados a) y b) del número 1 anteriormente citados regulan la constatación registral de la afección urbanística. La primera cuestión que el precepto aclara es que la afección se hará constar en la inscripción, formando parte del cuerpo del asiento, y lógicamente en el acta de inscripción de la finca de resultado. Por otra parte, dicho número 1 se refiere al contenido de la afección, estableciendo en primer lugar a que la afección vincula las titularidades sobre las que recae al pago del saldo de la cuenta de liquidación definitiva, lo que resulta lógico, puesto que en el momento de la aprobación del proyecto de reparcelación éste especificará un presupuesto de gastos, la liquidación provisional, basada en las determinaciones del Proyecto de Urbanización y en el cálculo

de otros gastos que también pueden verse sujetos a variación, como ocurrirá con la fijación definitiva de indemnizaciones sujetas a recurso, honorarios profesionales u otros supuestos similares. Pero en segundo lugar, dicho número exige obligatoriamente la necesidad de que en la inscripción de cada finca de resultado (en el asiento de inscripción) se determine expresamente tanto la cuota que corresponde a la finca de que se trate en la liquidación definitiva, así como la cuantificación (importe o cuantía) de la responsabilidad posible del inmueble por aplicación de dicha cuota al importe inicial de la liquidación provisional. Se exigen por lo tanto dos requisitos, cuota e importe. Pues bien, en el presente caso y en función de lo anteriormente establecido se puede constatar que la afección urbanística realmente no fue inscrita, y ello por no cumplir los requisitos regulados en el artículo 19 anteriormente citado, como paso a continuación a demostrar. Mediante escritura pública de fecha 24 de noviembre de 2.006 se formalizó reparcelación voluntaria del Sector 2 del Plan Parcial S-10 de las normas subsidiarias de Alhendín (Se adjunta como documento nº 4 copia de la citada escritura). Observando dicho documento reparcelatorio, se puede comprobar que si bien en el mismo se establece y describe cada una de las fincas de resultado, así como la cuota que se le atribuya a cada una de ellas en el pago de la liquidación definitiva, en ningún momento se refleja una cuenta de liquidación provisional donde se refleje los gastos de urbanización provisional, y por lo tanto tampoco el importe que le corresponde a cada una en la cuenta provisional de la reparcelación. Pues bien, dicha escritura pública de reparcelación tuvo acceso al Registro de la Propiedad de Santa Fe, quien en función de la misma (como hemos dicho no se establecía una cuenta de liquidación provisional), en la inscripción de cada una de las fincas de resultado de la reparcelación, no reflejó el importe de los gastos de urbanización que les correspondía a cada una de ellas. En definitiva, en el Registro de la Propiedad no tuvo acceso la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, ni la afección urbanística. A efectos ilustrativos, aun cuando toda la documentación consta en el Registro de la Propiedad de Santa Fe, a cuyos archivos nos remitimos, adjuntamos como documentos nº 5 a 12 copias de las notas simples de distintas fincas de resultado del Plan Parcial PP-10, donde se puede comprobar lo cierto de lo anteriormente manifestado. Por lo tanto, si la afección urbanística no se inscribió correctamente en el Registro de la Propiedad, en definitiva no está inscrita, no es de aplicación el artículo 20 del RD 1093/97, y no puede computarse el plazo de caducidad de siete años desde su fecha, puesto que no existe fecha de inscripción con plena eficacia jurídica».

#### IV

El registrador emitió informe el día 10 de octubre de 2014 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2014.

1. Se debate en este recurso la inscripción de una certificación expedida por el Secretario del Ayuntamiento de Alhendín, con el V.º B.º del Alcalde, por el que se eleva a definitiva la cuenta de liquidación del Proyecto de Reparcelación del Polígono 2 del Sector S-10, del Ayuntamiento de Alhendín.

Resumidamente el registrador señala como defecto que «...aun establecida legalmente la posibilidad de elevar a definitiva la cuenta provisional de liquidación, en este caso concreto se entiende sin efecto alguno por estar ya caducada la afección real en garantía del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas, lo que hace imposible la práctica de asiento alguno en orden a trasladar al registro esa elevación a definitiva de la cuenta de liquidación».

El recurrente manifiesta, resumidamente, que la afección real no está sometida a plazo alguno y, por tanto, no estaría caducada; por otra parte, señala que no se hizo

constar correctamente en el Registro de la Propiedad la liquidación provisional de la reparcelación, por lo que, en definitiva, no tuvo acceso la cuenta de liquidación provisional de la reparcelación, ni la afección urbanística.

2. Ha de empezar por señalarse que respecto a la primera alegación formulada por el recurrente ya fue resuelta por esta Dirección General, en recurso planteado por el mismo, en Resolución de fecha 13 de junio de 2014 («Boletín Oficial del Estado» de 29 de julio de 2014), por lo que no cabe más que reiterar lo ahí dicho.

3. Respecto a la segunda alegación, relativa a que no se hizo constar correctamente en el Registro de la Propiedad la liquidación provisional de la reparcelación, ha de señalarse que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley, debiéndose proceder a la rectificación del Registro, en el supuesto de que ello fuera procedente, en los términos y por los medios regulados en el artículo 40 de la misma Ley.

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

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, 17 de diciembre de 2014.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.