

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8410 *Resolución de 2 de julio de 2013, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra el contenido de una certificación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria por el registrador de la propiedad de Torrent n.º 3, respecto al rango hipotecario de las afecciones de retasación, hechas constar por nota marginal.*

En el recurso interpuesto por don M. P. T., en calidad de tesorero accidental y en funciones de jefe de los Servicios de Recaudación del Ayuntamiento de Torrent, contra el contenido de una certificación de cargas en procedimiento de ejecución hipotecaria por el registrador de la Propiedad de Torrent número 3, don Andrés Colorado Castellary, respecto al rango hipotecario de las afecciones de retasación, hechas constar por nota marginal.

Hechos

I

Con fecha 8 de enero de 2013, se presentaron en el Registro de la Propiedad de Torrent número 3 dos certificaciones expedidas por don J. F. G. Y., concejal delegado de Medio Ambiente, Agricultura, Ciclo Integral del Agua, Información, Régimen Interior y Participación, de fechas 4 de enero de 2013 y 19 de diciembre de 2012, y otra certificación expedida por doña M. P. C., en nombre y representación de «Viviendas Edival, S.A.», como agente urbanizador del Sector 7 Santo Ángel de Torrent, de fecha 13 de diciembre de 2012, en las que se fija la retasación de cargas del programa de actuación Integral del Sector 7 «Santo Ángel».

Con fecha 16 de enero de 2013, se hizo constar la afección como consecuencia del expediente de retasación por nota al margen de la inscripción 1.ª de las citadas registrales, y al pie del título se expresó lo siguiente: «Previo su calificación jurídica en el plazo legal, en los términos a que se refiere el artículo 18 y demás aplicables de la Ley Hipotecaria, se ha hecho constar la afección por retasación, a que se refiere la precedente certificación del Ayuntamiento de Torrent, por nota al margen de las inscripciones de las fincas que indican las apostillas precedentes, registrales 75.241, 75.247, 75.273, 75.283».

II

Con fecha 20 de febrero de 2013, se presentó mandamiento expedido por el Juzgado de Primera Instancia número 4 de Torrent el 14 de enero del año 2013, por el que y en relación con autos sobre juicio ejecución hipotecaria seguidos en dicho Juzgado con el número 1672/2.012-S, a instancias de «Ibercaja Banco, S.A.U.» contra «Pacva, S.A.», se ordena expedir certificación conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relativa a las fincas números 75.241, 75.247, 75.273 y 75.283, todas ellas del término municipal de Torrent.

Con fecha 22 de febrero de 2013, se expidió la citada certificación según indica nota al margen de la inscripción 3.ª de la registral 75.241, inscripción 3.ª de la registral 75.247, inscripción 3.ª de la registral 75.273 e inscripción 3.ª de la registral 75.283. Como consecuencia de la expedición de la citada certificación y de conformidad con el artículo 689.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se expidió comunicación a favor del Ayuntamiento de Torrent, como titular de derechos constituidos sobre las citadas registrales que constan en asiento de fecha posterior al derecho del ejecutante y con anterioridad a la expedición de la citada certificación.

III

Don M. P. T., en calidad de tesorero accidental y en funciones de jefe de los Servicios de Recaudación del Ayuntamiento de Torrent, interpone recurso, mediante escrito de fecha 7 de mayo de 2013, en base a las siguientes alegaciones: Primero.—Que con motivo de la aplicación del derecho urbanístico en el ámbito de la Comunidad Autónoma Valenciana, el cual se encuentra regulado por medio de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la Actividad Urbanística, se produce la «afección de las fincas aportadas a una determinada unidad urbanística» a las obligaciones que se desprendan de las correspondientes cuotas de urbanización, según dispone el artículo 72.1.c) de dicha ley, hoy aplicable el artículo 181.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Urbanística Valenciana; por ello con motivo de la aplicación de dicha regulación, inicialmente se produjo la afección en el ámbito del Registro de la Propiedad de esta demarcación Torrent tres, sobre las fincas con los números: 75.241, 75.247, 75.273 y 75.283, como consecuencia de la aprobación y ejecución del Programa de Actuación Integrada –PAI sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana –PGOU– de este municipio Torrent, denominado «Santo Ángel», a cargo del agente urbanizador, la mercantil «Viviendas Edival S.A.», con N.I.F.: (...). Segundo.—Como consecuencia de la ejecución de dicho Programa de Actuación Integrada –PAI– sector 7 del PGOU, por acuerdo del Ayuntamiento en pleno, en sesión celebrada en fecha 7 de mayo de 2012, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 168 y concordantes de la citada Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, se aprobó la retasación de las cuotas de dicho PAI, y por ello se procede su inscripción por afección en el citado Registro de la Propiedad, una vez ultimados los trámites que regula el artículo 390 del Decreto 67/2006, de 12 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento de Ordenación y Gestión Territorial y Urbanística de la Comunidad Valenciana; produciéndose su inscripción en relación con las citadas fincas registrales números: 75.241, 75.247, 75.273 y 75.283 del Registro de la Propiedad de Torrent tres, entre otras, en fecha 21 de enero del presente ejercicio 2013. Tercero.—Con carácter previo a la «afección por retasación» sobre las citadas fincas, entre otras, de dicho PAI, se produjo la inscripción de hipoteca, motivo por el cual, con fecha 4 de marzo último, tiene entrada en este Ayuntamiento, escrito del titular del tan reiterado Registro de la Propiedad de Torrent tres –asentado en el Registro general de entrada de esta administración pública con el núm.: 2013005826– don Andrés Colorado Castellary, comunicando que con motivo de la expedición de la correspondiente «certificación de dominio y cargas», se encuentra en procedimiento por vía de apremio en autos de ejecución hipotecaria con el número 1672/2012, del Juzgado de Primera Instancia número 4 de los de Torrent; advirtiendo a esta administración, que en caso de ejecución que el derecho objeto del «expediente de retasación de cargas urbanísticas del Programa de Actuación Urbanística del sector 7 de Santo Ángel», será cancelado por haber sido inscrito con posterioridad al derecho de la hipoteca objeto de ejecución. Cuarto.—Igualmente se quiere hacer constar al respecto que la legislación en el ámbito estatal por medio del Real Decreto legislativo 21/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo, las parcelas resultantes de dicho Programa de Actuación Urbanística del sector 7 de Santo Ángel, conforme a las previsiones del artículo 16.1.c) de dicho RDL, deben costear las correspondientes obras de urbanización, a los efectos de lograr la condición que regula su artículo 8.1.c), y disponer las parcelas resultantes de la condición de solar o suelo urbano, sin cuyo requisito no pueden otorgarse licencias de edificación de nueva planta, teniendo en cuenta que el supuesto de no considerarse las referenciadas «cuotas por retasación» afectas a las referenciadas fincas registrales que nos ocupan, vulnerarían lo dispuesto en el artículo 19 del invocado RDL 2/2008, teniendo en cuenta que no se produciría un reparto equitativo de beneficios y cargas. Por lo manifestado, solicito de esa Dirección General de los Registros y del Notariado, que habiendo interpuesto el presente recurso de conformidad con el artículo 66 y concordantes de la Ley Hipotecaria, contra la calificación denegatoria del señor registrador de la Propiedad de Torrent número tres de fecha 3 de enero de 2013, motivado por la

comunicación posterior de fecha 4 de marzo último, por el que se desprende la no aceptación del derecho de afección de la «retasación» aprobada por el Ayuntamiento en pleno en sesión celebrada en fecha 7 de mayo de 2012, conforme a lo dispuesto en el artículo 168 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat Valenciana, teniendo en cuenta que la misma es una consecuencia de la ejecución del derecho preferente que se inscribe sobre la inmatriculación inicial de las propias fincas, a tenor de lo dispuesto en la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana reguladora de la actividad urbanística, aplicable en la actualidad el referenciado artículo 181.3 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, sobre las referenciadas fincas números 75.241, 75.247, 75.273 y 75.283 del Registro de la Propiedad de Torrent tres, y no tratarse de un nuevo procedimiento objeto de inscripción, se rectifique dicha inscripción, declarando el «Derecho de afección de las cuotas urbanísticas devengadas por afección» sobre las referenciadas fincas registrales.

IV

El registrador emitió informe el día 20 de mayo de 2013 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 66, 324 y 326 de la Ley Hipotecaria; 16.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio; 19 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, aprobado por Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; las Resoluciones de esta Dirección General de 1 de marzo y 7 de mayo de 2013; así como la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000.

1. Se debate en el presente expediente el recurso interpuesto por el jefe de los Servicios de Recaudación del Ayuntamiento de Torrent contra la expedición de una certificación de cargas en un procedimiento de ejecución hipotecaria.

Son hechos a tener en cuenta en la resolución de este expediente los siguientes:

– En enero de 2013 se hace constar por nota marginal, en una serie de fincas registrales, la afección por retasación de los gastos de urbanización del Programa de Actuación Integrada –PAI– sector 7 del Plan General de Ordenación Urbana –PGOU– del municipio de Torrent.

– En febrero de 2013, se expide certificación de cargas, conforme al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de las citadas fincas registrales, en autos sobre juicio de ejecución hipotecaria seguidos en el Juzgado de Primera Instancia número cuatro de Torrent, como consecuencia de una hipoteca inscrita con anterioridad.

– A raíz de la expedición de la citada certificación, el registrador de la Propiedad notifica al Ayuntamiento de Torrent como titular de una carga posterior, la nota marginal de retasación de fecha 16 de enero de 2013, practicada con posterioridad a la hipoteca que se ejecuta. Dicha notificación, según manifiesta el recurrente, tiene entrada en el Ayuntamiento de Torrent el 4 de marzo de 2013.

– Se recurre el carácter de carga posterior de la afección urbanística y su retasación, practicada por nota marginal, y el alcance de la certificación de cargas, por entender que se trata de una carga preferente. El recurso se interpone el 7 de mayo de 2013.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General (vid. artículo 326 de la Ley Hipotecaria; Resoluciones de 1 de marzo y 7 de mayo de 2013 entre otras muchas citadas en ellas y Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de mayo de 2000) que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho en los supuestos de suspensión o denegación de la inscripción del derecho contenido en el

título presentado. No tiene por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, señaladamente la determinación de la validez o no del título ni tampoco de la validez del derecho ya inscrito, cuestiones todas ellas reservadas al conocimiento de los Tribunales (artículos 41, 66 y 82 de la Ley Hipotecaria).

De acuerdo con lo anterior es igualmente doctrina reiterada que una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los Tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

3. No cabe por tanto, a raíz de la notificación efectuada por el registrador a los titulares de cargas posteriores a la hipoteca que se ejecuta, discutir la preferencia sustantiva que pudieran ostentar éstas ni si son o no hipotecas legales tácitas. Será una cuestión que el interesado deberá hacer valer a través de la correspondiente tercería de mejor derecho sobre el precio del remate o en juicio declarativo posterior que corresponda (cfr. artículo 698 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) y sin que pueda discutirse el alcance de los asientos registrales ya practicados, que se encuentran bajo la salvaguardia de los Tribunales, mientras no se declare judicialmente su inexactitud en procedimiento adecuado entablado contra todos los titulares de derechos afectados (cfr. artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Tampoco puede este Centro Directivo decidir ahora, por tratarse de una cuestión todavía no suscitada, si la ejecución de la hipoteca formalmente anterior determinará la cancelación de la afección urbanística, de tratarse de una mera preferencia creditual; o si, por tratarse de una hipoteca legal tácita, afecta también a titulares registrales anteriores y no puede ser cancelada por no ser carga posterior (cfr. artículo 16.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo y artículo 19 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso.

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, 2 de julio de 2013.—El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.