

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2952 *Resolución de 7 de febrero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Chiclana de la Frontera n.º 2, por la que se deniega la cancelación por caducidad de notas de afección urbanística.*

En el recurso interpuesto por don R. V. B., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «V&V Serrano 2020, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, don Francisco Manuel Álvarez Moreno, por la que se deniega la cancelación por caducidad de unas notas de afección urbanística.

Hechos

I

Mediante instancia, de fecha 28 de junio de 2021, el representante de la sociedad «V&V Serrano 2020, S.L.» solicitaba la cancelación por caducidad de unas notas marginales de afección urbanística que constaban en el folio real de la finca 86.541 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, fue objeto de nota de la siguiente nota de calificación:

«Calificación registral correspondiente al escrito suscrito y dirigido a este Registro por Don R. V. B., en representación de la sociedad “V&V Serrano 2020, S.L.”, de fecha 28 de junio de 2.021.–

Hechos

Primero.–Con fecha uno de julio del año dos mil veintiuno, bajo el asiento 1129 del tomo 216 del Diario, se ha presentado en este Registro de la Propiedad el indicado escrito, por el que se solicita la cancelación de la afección sobre la finca registral número 86541, al sitio (...)–

Segundo.–Consultados los antecedentes de este Registro, a continuación transcribo la nota marginal de afección practicada al margen de la inscripción 1.ª de la finca 86.541 con fecha 5 de enero de 2012, y la nota marginal de modificación de la anterior, practicada al margen de la inscripción 3.ª de la misma finca, con fecha 3 de junio de 2014.

Nota marginal de afección de 5 de enero de 2012:

“En el expediente de Licencia de Segregación número LS 5/2010, instruido por la Gerencia Municipal de Urbanismo del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera para segregación sobre la finca registral 53.263, sita en Carretera (...), de Referencia Catastral número 4932010QA543S, estando clasificada por el PGOU vigente como Suelo Urbano No consolidado perteneciente al (...), zona de Ordenanza 3 “Residencial Unifamiliar en Urbanizaciones” y subzona 3.5 “(...)”, e incluida en ámbito de Área de Reparto en el que no se delimita ni prevén como necesarias unidades de ejecución por el planeamiento urbanístico general, según informes técnicos incorporados al expediente, se han dictado Resoluciones números 1.307 de fecha treinta de Junio de dos mil once,

y 1.888 de fecha veintiocho de Septiembre de dos mil once, en las que se han adoptado, entre otros, los acuerdos que a continuación se transcriben: '5. Aprobar la solicitud de aplazamiento de pago de los costes de urbanización por importe de sesenta y nueve mil cuatrocientos dos euros y diecinueve céntimos –69.402,19€–, de los cuales 11.569,48 euros recaen sobre la Parcela 1 resto de la finca matriz, registral 53.263; 11.566,49 euros recaen sobre la parcela 2 a segregar, registral número 86.537; 11.567,57 euros sobre la parcela 3 a segregar, registral número 86.538; 11.564,58 euros sobre la parcela 4 a segregar, registral número 86.539; 11.564,58 euros sobre la parcela 5 a segregar, registral número 86.540; y 11.569,48 euros sobre la parcela 6 a segregar, registral número 86.541. La eficacia del presente acuerdo quedará condicionada a la inscripción registral de la correspondiente certificación administrativa de afección de la parcela 1 resto de finca matriz, y parcelas 2, 3, 4, 5 y 6 a segregar, registrales números 86.537 a 86.541, al cumplimiento de dicha obligación urbanística de pago de los costes de urbanización, en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, que deberá incluir la afección a la liquidación final de la obra urbanizadora, así como a la inscripción de que constituye causa del adelantamiento del plazo de vencimiento, la solicitud de nueva construcción, en la que se hará efectiva dicha obligación conforme a las reglas de pago establecidas en el artículo 13, o cuando se produzca la transmisión onerosa o mortis causa que no sea a descendientes directos en primera línea de sucesión en el que se hará efectivo el importe correspondiente al 2.º y 3.º pago, manteniéndose la inscripción del 4.º pago pendiente. 6. Aprobar la solicitud de aplazamiento por un plazo de tres años, prorrogable en los términos previstos en la reforma de la Ordenanza, de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al 10% del aprovechamiento medio objeto de cesión por importe de 29.687,39 euros, de los cuales 4.947,90 euros recaen sobre la parcela 1 resto de finca matriz, registral 53.263; y 4.947,90 euros sobre cada una de las parcelas 2, 3, 4, 5 y 6, registrales números 86.537 a 86.541; así como a la solicitud de aplazamiento de los excesos de aprovechamiento por importe de 14.278,54 euros, de los cuales 2.379,70 euros recaen sobre la parcela 1 resto de finca matriz, registral 53.263; 2.379,77 euros recaen sobre la parcela 2 a segregar, registral 86.537; 2.379,74 euros sobre la parcela 3 a segregar, registral 86.538; 2.379,81 euros sobre la parcela 4 a segregar, registral 86.539; 2.379,81 euros sobre la parcela 5 a segregar, registral 86.540; y 2.379,70 euros sobre la parcela 6 a segregar, registral 86.541. La eficacia del presente acuerdo quedará condicionada a la inscripción registral de la correspondiente certificación administrativa de afección de la parcela resto de finca matriz, y de las parcelas segregadas 86.537 a 86.541, al cumplimiento de dichas obligaciones urbanísticas sustitutivas del 10% y de los excesos de aprovechamiento en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. En su virtud, queda afectada con carácter real la finca de este número a las siguientes obligaciones urbanísticas: a) al pago de los costes de urbanización, por importe de once mil quinientos sesenta y nueve euros y cuarenta y ocho céntimos, en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio, que incluye la afección a la liquidación final de la obra urbanizadora, habiendo sido aplazado el pago, constituyendo causa del adelantamiento del plazo del vencimiento la solicitud de nueva construcción, en la que se hará efectiva dicha obligación, o cuando se produzca la transmisión onerosa o mortis causa que no sea a descendientes directos en primera línea de sucesión, en el que se hará efectivo el importe correspondiente al 2.º y 3.º pago, manteniéndose la inscripción del 4.º pago pendiente. b) Al pago de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio objeto de cesión por importe de cuatro mil novecientos cuarenta y siete euros y noventa céntimos, y a los excesos de aprovechamiento, por importe de dos mil trescientos setenta y nueve euros y setenta céntimos, en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio. Así resulta del Registro, de las certificaciones de las Resoluciones números 1.307 y 1.888 de la Gerencia Municipal de Urbanismo, expedidas el veintinueve de Septiembre de dos mil once, por Doña T. C. F., Jefa del Área de Asesoría Jurídica de la Gerencia Municipal de

Urbanismo del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, y de un escrito suscrito y dirigido a este Registro por Don J. J. V. B. y Don A. A. S., como representantes de la titular de esta finca 'Promociones Jardines del Mayorazgo, S.L.', cuyas circunstancias personales, representación y circunstancias de los representantes, constan acreditados en la inscripción 5.ª de esta finca, por el que se solicita la práctica de la presente; cuyos documentos se presentaron a las dieciséis horas del día cuatro de Noviembre último, con el número 1.253 del Diario 193, a cuyo margen constan las operaciones relativas a los asientos de cinco fincas más. No sujeto al Impuesto. Chiclana de la Frontera a cinco de enero de dos mil doce."

Nota marginal de afección de 3 de junio de 2014:

"Por decreto 1767 de fecha veintiocho de marzo de dos mil catorce, recaído en la licencia de segregación 5/2010 y licencia de obra mayor 44/2011, la Sra. Teniente de Alcalde, Delegada de Urbanismo, del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, ha resuelto: ¿[sic] 1.º Autorizar el levantamiento de la carga de afección real que recae sobre las fincas registrales 53263, 86537, 86538, 86539, 86540 y 86541, en concepto de gastos de urbanización para 2.º, 3.º y 4.º pago, y que conforma un importe total de 69402'19 euros; y 2.º autorizar de manera condicionada el levantamiento de la inscripción registral de la carga de afección real que recae sobre las fincas registrales 53263, 86537, 86538, 86539 y 86540, en concepto de compensación económica sustitutiva del 10% de aprovechamiento medio y excesos, a su previa concentración en la finca registral 86541, por un importe total de 29687'39 euros en concepto de 10% Aprovechamiento Medio y de 14278'54 euros en concepto de excesos. Por escrito que se dirá, suscrito y dirigido a este Registro por la entidad 'Promociones Jardines del Mayorazgo, S.L.', como titular registral de esta finca, solicita la cancelación de la carga de afección real en concepto de gastos de urbanización que recae sobre esta finca y a que se refiere la nota extendida al margen de la inscripción 1.ª de fecha 5 de enero de 2012, y la concentración en esta finca de la carga de afección real en concepto de compensación económica sustitutiva del 10% de aprovechamiento medio y excesos de aprovechamiento, que recae sobre esta finca y las fincas registrales 53263, 86537, 86538, 86539 y 86540, por un importe total de 29687'39 euros en concepto de 10% Aprovechamiento Medio y de 14278'54 euros en concepto de excesos. En su virtud, dejo cancelada la afección con carácter real al pago de los costes de urbanización establecida en la anterior nota marginal fecha cinco de enero de dos mil doce, y dejo modificada la afección con carácter real a que se refiere dicha nota, en garantía del acuerdo de aplazamiento por un plazo de tres años, prorrogable en los términos previstos en la Reforma de la Ordenanza, de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al 10% de aprovechamiento medio objeto de cesión hasta el importe de 29.687'39 euros, y a los excesos de aprovechamiento hasta el importe de 14.278'54 euros, a que se refiere la precedente nota de fecha cinco de Enero de dos mil doce; asimismo dejo cancelada la afección a que se refiere la primera nota marginal de fecha cinco de enero de dos mil doce, de la finca matriz registral 53263, extendida al folio 130 vuelto del Tomo 1658, totalmente en cuanto a los gastos de urbanización, y parcialmente en cuanto al resto de la finca 53263, y a las fincas registrales 86537, 86538, 86539 y 86540, por lo que respecta al 10% de aprovechamiento medio y excesos, los cuales quedan únicamente vigente respecto a esta finca. Así resulta del Registro, de la certificación del decreto expedida el día veintiocho de marzo de dos mil catorce por Doña T. C. F., Jefa de Servicio de Asesoría Jurídica de Urbanismo del Ayuntamiento de Chiclana de la Frontera, y de un escrito suscrito y dirigido a este Registro por Don A. A. S., (...) y Don J. J. V. B., (...) como representantes de la titular de esta finca, Promociones Jardines del Mayorazgo, S.L.¿ [sic], cuyas circunstancias jurídicas y datos de representación constan acreditados en la inscripción 1.ª de esta finca; cuyos documentos se presentaron en este Registro a las doce horas y cincuenta minutos del día veintitrés de mayo de dos mil catorce, con el asiento 786 del Diario 199,

al margen del cual constan las operaciones relativas a cinco fincas más. No sujeto al impuesto. Chiclana de la Frontera a tres de junio de dos mil catorce.”-

Tercero.-Calificado registralmente dentro de los límites previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento, se ha observado la existencia del siguiente defecto que impide la práctica de la cancelación solicitada:

“No se aporta la correspondiente Resolución Administrativa que ordene la cancelación de la nota marginal solicitada, dado que se trata de un asiento de duración indefinida, y no sujeto a plazo de caducidad.”-

Fundamentos de Derecho

I.-La nota marginal que se pretende cancelar por caducidad refleja una Resolución de la Gerencia Municipal de Urbanismo de Chiclana de la Frontera adoptada con ocasión de la solicitud de Licencia de Segregación, en la que, además de la concesión de la licencia, se acuerda como condicionante la inscripción registral de los acuerdos de aprobación de los costes de urbanización, y el ajuste de aprovechamientos, y la posibilidad del aplazamiento de los mismos y su prórroga.

Este tipo de notas marginales tiene su fundamento legal en el artículo 1.4 en relación con el 1.8 del R.D. 1093/1997, de 4 de Julio, y su régimen jurídico aplicable se recoge en el artículo 73 del mismo Real Decreto. De dicho artículo resulta que dichas notas marginales “tendrán vigencia indefinida” y que “no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiere el título que las origine”.

En definitiva, se trata de simples notas informativas o de mera publicidad y de duración indefinida.

No estando sujetas a plazos de caducidad en cuanto a su vigencia y efectos, su cancelación se deberá de llevar a cabo con aplicación del principio general del consentimiento por parte de la Administración Urbanística que los ordenó extender o sentencia judicial firme (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).-

El artículo que cita el solicitante en su escrito (art. 74.3.b) del R.D. 1093/1997 de 4 de julio) no es aplicable, al no tratarse de un supuesto de licencia condicionada, sino que la nota literalmente dice: Queda afecta “en garantía del acuerdo de aplazamiento por un plazo de tres años, prorrogable en los términos previstos en la Reforma de la Ordenanza, de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al 10% de aprovechamiento medio objeto de cesión hasta el importe de 29.687'39 euros, y a los excesos de aprovechamiento hasta el importe de 14.278'54 euros”.-

Tampoco es aplicable el artículo 20 párrafo 1 del citado Real Decreto por cuanto que la finca afecta no lo es por un proyecto de equidistribución a que se refiere el Capítulo II del mismo.

Parte dispositiva

Por todo lo cual, el registrador de la propiedad que suscribe califica negativamente el documento presentado y, en consecuencia, deniega la práctica de la cancelación solicitada por causa del defecto subsanable apuntado en el hecho segundo.

Expresamente se advierte que la presente calificación negativa lleva consigo la prórroga de vigencia del asiento de presentación en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Contra esta calificación negativa (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Fdo. Francisco Manuel Álvarez Moreno registrador/a de Registro Propiedad de Chiclana de la Frontera 2 a día cuatro de octubre del dos mil veintiuno».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. V. B., en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «V&V Serrano 2020, S.L.», interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Fundamentos de Derecho

Conviene precisar, antes que nada, que, en contra de lo expresado en la nota, la instancia no solicita la cancelación al amparo del artículo 74.3.b del Real Decreto 1093/1997, pues no se trata, como se reconoce con la nota, de un supuesto de licencia condicionada, sino que lo hace al amparo del artículo 20.1 del mismo por transcurso del plazo de caducidad de 7 años.

La afección cuya cancelación se solicita tampoco es de las previstas en el artículo 73 del Decreto, como pretende la nota, ni tiene por ello duración indefinida, pues no tiene por objeto dar a conocer la situación urbanística de la finca, sino que, bien al contrario, su objeto y finalidad, como se desprende de su contenido, es el de asegurar el cumplimiento de los deberes inherentes a la obligación de urbanizar y demás dimanantes de la legislación urbanística, finalidad ésta a que se refiere el artículo 19 del Real Decreto y, por ello, la nota está sujeta al régimen de caducidad previsto en el artículo 20.1 invocado en la instancia.

La nota lo niega “por cuanto que la finca afecta no lo es por un proyecto de equidistribución a que se refiere el capítulo II” del Real Decreto. Ignora, con ello, que la propia afección pública que la finca “está incluida en ámbito de área de reparto en el que no se delimita ni prevén como necesarias unidades de ejecución por el planeamiento urbanístico”, como si, en ausencia de unidades de ejecución, no fuera necesario también asegurar el cumplimiento de los deberes inherentes a la obligación de urbanizar.

La nuestra, en suma, es una afección sujeta al plazo de caducidad de siete años, que, como dice la Res. DGRN de 13 de junio de 2014, “el legislador consideró plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes”. La cancelación solicitada, pues, no conllevará, como dice la resolución, “la extinción de la obligación legal del propietario de hacer frente a los gastos de urbanización, puesto que en tanto el suelo no haya sido objeto de completa transformación urbanística está vinculado al pago de los gastos de urbanización por imperativo legal”, pero sí permitirá que no perjudique a los terceros más allá del plazo de siete años querido por el legislador.

A virtud de todo lo anterior, solicita la revocación de la nota y la práctica de la cancelación instada».

IV

Mediante escrito, de fecha 18 de noviembre de 2021, la registradora de la Propiedad accidental de Chiclana de la Frontera número 2, doña Amparo Fernández Solís, ratificó la calificación recurrida señalando que «que debe de mantenerse la nota de calificación negativa en cuanto al defecto advertido en el hecho segundo de la misma, por tratarse de una nota marginal de publicidad noticia, conforme al artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, por tanto, de duración indefinida», emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 19, 20 y 73 del Real Decreto 1093/1997, 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; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13

de junio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2021.

1. Mediante instancia se solicita la cancelación por caducidad de dos notas marginales de afección urbanística, de fechas 5 de enero de 2012 y 3 de junio de 2014, respectivamente, que constan en el folio real de la finca 86.541 del Registro de la Propiedad de Chiclana de la Frontera número 2, con el tenor literal que ha quedado transcrito en los antecedentes de hecho.

El registrador deniega la cancelación por estimar que dichas notas se rigen por el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y que por ello «se trata de un asiento de duración indefinida, y no sujeto a plazo de caducidad» y que «no se aporta la correspondiente Resolución Administrativa que ordene la cancelación de la nota marginal solicitada».

El recurrente alega, en esencia, que la afección cuya cancelación se solicita no es de las previstas en el artículo 73 de dicho Real Decreto, como pretende la nota de calificación, ni tiene por ello duración indefinida, pues no tiene por objeto dar a conocer la situación urbanística de la finca, sino que su objeto y finalidad es el de asegurar el cumplimiento de los deberes inherentes a la obligación de urbanizar y demás dimanantes de la legislación urbanística, finalidad ésta a que se refiere el artículo 19 del citado Real Decreto y que, por ello, la nota está sujeta al régimen de caducidad previsto en el artículo 20.1 invocado en la instancia y, por tanto, es una afección sujeta al plazo de caducidad de siete años.

2. El artículo 18.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, dispone que «los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación».

Por su parte, el artículo 73 Real Decreto 1093/1997 regula la posibilidad de practicar notas marginales para dar a conocer la situación urbanística de las fincas en determinado momento.

Señala que «tales notas no surtirán otro efecto que el de dar a conocer, a quien consulte el contenido del Registro de la Propiedad, la situación urbanística de la finca en el momento a que se refiera el título que las origine, salvo los casos en que la legislación aplicable prevea un efecto distinto» y que «salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida».

Por tanto, las notas marginales del artículo 73, llamadas de mera publicidad noticia, con vigencia indefinida, y sin producir gravamen ni afección real alguna, constituyen la regla general.

Y como una de las excepciones a esa regla general, cabe contemplar las específicas notas marginales de afección urbanística (cuando tal afección no se haga constar en el cuerpo de la inscripción, sino por nota marginal), las cuales tienen un régimen jurídico especial.

En efecto, el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997 establece que «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» y que «en la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente: a) Que la finca queda afectada 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».

Por su parte, el artículo 20 aclara 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».

3. En el caso que nos ocupa, se extractan a continuación los extremos más relevantes de la redacción literal de las notas marginales cuya cancelación se solicita:

Nota de 5 de enero de 2012: «(...) queda afectada con carácter real la finca de este número a las siguientes obligaciones urbanísticas: a) Al pago de los costes de urbanización, por importe de (...) euros, en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio (...) b) Al pago de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al diez por ciento del aprovechamiento medio objeto de cesión por importe de (...), y a los excesos de aprovechamiento, por importe de (...) euros, en los términos previstos en el Real Decreto 1093/1997 de 4 de Julio».

Nota de 3 de junio de 2014: «(...) dejó modificada la afección con carácter real a que se refiere dicha nota, en garantía del acuerdo de aplazamiento por un plazo de tres años, prorrogable en los términos previstos en la Reforma de la Ordenanza, de las compensaciones económicas sustitutivas correspondientes al 10% de aprovechamiento medio objeto de cesión hasta el importe de (...) euros, y a los excesos de aprovechamiento hasta el importe de (...), a que se refiere la precedente nota de fecha cinco de Enero de dos mil doce (...)».

Por tanto, del tenor literal de las notas marginales cuya cancelación se solicita, resulta con claridad que no son meras notas de publicidad noticia, de duración indefinida, sino asientos para hacer constar la afección real de una finca al pago de determinadas obligaciones urbanísticas, como auténtico gravamen real oponible a terceros. Y es evidente que el principio de seguridad jurídica prohíbe que se puedan crear gravámenes o afecciones registrales de vigencia indefinida. Precisamente por ello la normativa en vigor limita la vigencia de tales afecciones reales urbanísticas al plazo máximo de siete años.

Ahora bien, en el presente caso, la nota marginal de afección de 3 de junio de 2014, que se ha hecho constar en el Registro, no lo es en garantía de los gastos de urbanización, sino en concepto de compensación económica sustitutiva del 10% de aprovechamiento medio y excesos, que tiene su encaje en el artículo 19.1.b) del Real Decreto 1093/1997, 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.

Debe tenerse en cuenta en este punto la regulación contenida en la normativa básica estatal cuando define como deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de urbanización -cfr. el artículo 7.1a) en relación al artículo 18 del vigente texto refundido Ley de Suelo de 30 de octubre de 2015 en términos similares al anterior artículo 16 de la Ley de suelo de 20 de junio de 2008- entre otros, el de «b) Entregar a la Administración competente, y con destino a patrimonio público de suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada de la actuación, o del ámbito superior de referencia en que ésta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística (...)».

Deber que se identifica con la adjudicación a la Administración del suelo correspondiente al 10% del aprovechamiento medio, pudiendo ser sustituido por compensación pecuniaria sustitutiva -vid. último párrafo de la letra b)-.

Señalando el apartado sexto del citado artículo 18 que «los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores».

Por lo que resulta evidente que en el ámbito de las actuaciones de urbanización el legislador ha querido otorgar la misma garantía, en forma de afección real, al deber de cesión del suelo correspondiente al porcentaje legal de aprovechamiento medio o su equivalente económico que al deber de costear la obra urbanizadora propiamente dicho.

Por su parte, las cantidades debidas por exceso de aprovechamiento adquirido deben ser incluidas en la cuenta de liquidación provisional del proyecto y considerarse una carga propia del expediente de equidistribución amparada también por la afección real de garantía -artículos 100 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, y 102 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía (vigente hasta el 23 de diciembre de 2021)-.

Como señala la sentencia 16 de diciembre de 2018 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Aragón aplicando el mencionado artículo 100 del Reglamento de Gestión Urbanística «el deber que deriva de lo obligado de una indemnización por diferencias de adjudicación, se encuentra en la base del objeto de todo proceso reparcelatorio, y, aún más, de todo proceso de transformación urbanística, que implica una reconfiguración de la propiedad de sus titulares sobre los suelos afectados y que concurren a dicha reparcelación en ejecución del Planeamiento en cada caso concreto. Tal deber no es otro que el aseguramiento de la justa distribución de beneficios y cargas derivadas de dicho proceso, entre todos los propietarios afectados (artículo 147.2 de la LUA). Que la propiedad de quien concurre a una reparcelación, no pueda generar derecho sobre finca de resultado, por condicionantes derivados del instrumento de planeamiento que se está ejecutando, no significa que el propietario que no obtiene finca de resultado no obtenga nada o lo pierda todo, o que, aun generando un derecho de indemnización por diferencia de adjudicación, éste deba contar con una menor garantía y efectividad que los saldos finales resultantes en concepto de cargas de urbanización. El deber que debe cumplirse en relación con las compensaciones por diferencias de adjudicación, es previo y principal respecto del crédito derivado de los saldos resultantes por cargas o costes de urbanización».

Como dice el Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, en su Sentencia de fecha 15 de junio de 2020 «con tales pronunciamientos dicha sentencia viene a reiterar y confirmar el criterio jurisprudencial sobre la naturaleza no tributaria de las obligaciones urbanísticas, al que se alude en la sentencia de 31 de octubre de 2017 cuando reproduce la sentencia de 19 de enero de 2017 (rec. 1726/2015) según la cual: ‘de acuerdo con una constante jurisprudencia, la carga impuesta a los propietarios de los terrenos afectados por una actuación urbanística de sufragar los costes de urbanización es la contrapartida, junto con la de efectuar las cesiones de los terrenos que establece la Ley, para que aquellos puedan obtener los aprovechamientos inherentes a la condición de urbanas de las parcelas resultantes. Consecuentemente tales cargas deben considerarse como compensación frente al beneficio obtenido’».

Tampoco puede compartirse la afirmación del registrador de no ser aplicable el artículo 20, párrafo primero, del citado Real Decreto 1093/1997, por cuanto que la finca afecta no lo es por un proyecto de equidistribución a que se refiere el Capítulo II del mismo.

Según resulta de la nota marginal de afección de fecha 5 de enero de 2012, la misma es acordada en el seno del expediente de licencia de segregación número LS 5/2010, sobre la finca registral 53.263, estando clasificada por el Plan General de Ordenación Urbana vigente como suelo urbano no consolidado perteneciente al (...), zona de Ordenanza 3 «Residencial Unifamiliar en Urbanizaciones» y subzona 3.5 (...), e incluida en «ámbito de Área de Reparto en el que no se delimita ni prevén como necesarias unidades de ejecución por el planeamiento urbanístico general».

Conforme al artículo 45.2.B) de la Ley 7/2002, de Ordenación Urbanística de Andalucía, en su redacción vigente al tiempo de aprobarse la licencia, el suelo urbano no consolidado comprende los terrenos que se adscriba a esta clase de suelo por concurrir alguna de las siguientes circunstancias:

«a) Carecer de urbanización consolidada por:

1) No comprender la urbanización existente todos los servicios, infraestructuras y dotaciones públicos precisos, o unos u otras no tengan la proporción o las características adecuadas para servir a la edificación que sobre ellos exista o se haya de construir.

2) Precisar la urbanización existente de renovación, mejora o rehabilitación que deba ser realizada mediante actuaciones integradas de reforma interior, incluidas las dirigidas al establecimiento de dotaciones.

b) Formar parte de áreas homogéneas de edificación, continuas o discontinuas, a las que el instrumento de planeamiento les atribuya un aprovechamiento objetivo considerablemente superior al existente, cuando su ejecución requiera el incremento o mejora de los servicios públicos y de urbanización existentes».

Por su parte, el artículo 55.2 de la misma ley dispone el siguiente régimen del suelo urbano no consolidado no incluido en unidades de ejecución:

«A) Los terrenos están legalmente vinculados a la edificación y al destino previstos por la ordenación urbanística, así como, en su caso, afectados al cumplimiento por sus propietarios de los deberes pendientes de entre los enumerados en el artículo 51 de esta Ley, según las determinaciones del instrumento de planeamiento.

A estos efectos, las cesiones de suelo son las mismas prescritas para el suelo urbanizable en el artículo anterior, si bien la de superficie de suelo ya urbanizada precisa para materializar el aprovechamiento lucrativo correspondiente a la participación del municipio será del diez por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto correspondiente, o, en caso de no estar incluidos los terrenos en ningún área de reparto, del aprovechamiento objetivo que tuvieran asignado; todo ello de acuerdo con los criterios establecidos por el Plan General de Ordenación Urbanística.

B) Los propietarios tienen derecho al noventa por ciento del aprovechamiento medio del área de reparto o, en otro caso, al noventa por ciento del aprovechamiento objetivo (...).

C) Los terrenos obtenidos por el municipio en virtud de cesión obligatoria y gratuita por cualquier concepto están afectados a los destinos previstos por el planeamiento urbanístico».

Los deberes a los que se refiere el citado artículo 51 son, entre otros:

«e) Ceder obligatoria y gratuitamente al municipio los terrenos, ya urbanizados, en los que se localice la parte de aprovechamiento urbanístico correspondiente a dicha Administración en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías.

f) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento, con anterioridad a la ejecución material del mismo.

g) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización en el plazo establecido al efecto, que incluye también en el suelo urbanizable ordenado la parte que proceda para asegurar la conexión y la integridad de las redes generales de servicios y dotaciones».

Siendo el cumplimiento de estos deberes condición del legítimo ejercicio de los correspondientes derechos integrantes del contenido urbanístico del derecho de propiedad del suelo –vid. apartado segundo–.

Respeto a las actuaciones de urbanización sin delimitación de unidades de ejecución, sigue diciendo la ley, la ejecución del planeamiento, salvo la edificación, se

llevará a cabo mediante obras públicas ordinarias –artículo 143– y el suelo preciso para las dotaciones se obtendrá por:

- a) Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación.
- b) Cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico.
- c) Transferencias de aprovechamiento urbanístico en suelos urbanos no consolidados no integrados en unidades de ejecución.
- d) Adquisición por expropiación, compra o permuta.

Pudiendo el municipio «imponer cuotas de urbanización en el ámbito al efecto acotado como beneficiado en el propio proyecto de las obras a ejecutar».

Por lo que es evidente que tanto la equidistribución como la ejecución de actuaciones de urbanización y sus correlativos derechos y deberes no son exclusivos de los proyectos de reparcelación propiamente dichos, sino que pueden materializarse de diferentes formas en su modalidad de ejecución asistemática en ámbitos de suelo urbano no consolidado. Así resulta de la propia normativa autonómica y de la normativa básica estatal al referirse en general a actuaciones de transformación urbanística.

Es cierto que la regulación de la afección en el Real Decreto 1093/1997 se encuentra ubicada en el capítulo dedicado a los proyectos de reparcelación en el marco de una ejecución sistemática –vid. artículos 4 y 7.1– más los cambios legislativos posteriores, señaladamente la Ley de suelo de 2008, su reforma en 2013 y el vigente texto refundido de 2015, y en las correspondientes leyes autonómicas, que ponen el acento en las actuaciones en el suelo urbano, deben llevarnos a realizar una adecuada interpretación de la norma adjetiva registral de los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997 para adaptarla a la nueva normativa sustantiva de aplicación que reconoce de forma explícita la existencia de una garantía legal en forma de afección real al cumplimiento de determinados deberes –cfr. artículos 14.d), 15.4 y 18.6 del Real Decreto legislativo 7/2015, de 30 de octubre–.

El propio Preámbulo del Real Decreto 1093/1997 reconoce que «se ofrece un conjunto normativo que está anclado no sólo en la disposición adicional que le sirve de apoyo sino también en el resto de las normas urbanísticas y en los preceptos generales de la legislación hipotecaria y que en sí mismo contiene mecanismos suficientes para afrontar los problemas que puedan presentarse de cara al Registro de la Propiedad, ofreciendo soluciones que, en cuanto registrales, han de ser uniformes en todo el Estado, en una materia, la registral, también necesariamente uniforme, por afectar a los derechos y garantías fundamentales de los ciudadanos y ser de orden público».

Es lo que ocurre en el presente supuesto en el que consta practicada la afección real en virtud de acuerdo de la Administración actuante adoptado con ocasión de la concesión de una licencia respecto a fincas incluidas en un área de reparto objeto de una actuación de transformación urbanística pero que no cuentan con unidad de ejecución delimitada.

Lo que no procede valorar aquí es si la concreta actuación se trata de alguno de los supuestos legales que justifican la afección real y, en su caso, los requisitos para practicarla, dado que se trata de un asiento ya practicado que está bajo la salvaguardia judicial –artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria– y únicamente es objeto de este recurso la procedencia de su cancelación por caducidad.

4. Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de junio de 2014, invocada por el recurrente, «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 en consecuencia dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como sucede en determinados casos, la legislación autonómica, que es a su vez competente en materia de gestión urbanística, prevea la posibilidad de practicar una nueva afección. 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».

En igual sentido se pronuncian las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de febrero de 2020 y 11 de marzo de 2021.

5. En el presente caso, la nota marginal de afección es de fecha 3 de junio de 2014, por lo que su caducidad se producirá a los siete años (cfr. artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, 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, debiéndose tener en cuenta además lo dispuesto en el artículo 42 del Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, y la Instrucción de esta Dirección General de 4 de junio de 2020, sobre levantamiento de medidas adoptadas por la crisis sanitaria del Covid-19, circunstancia no tenida en cuenta en la nota de calificación (cfr. artículo 326 de la Ley hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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, 7 de febrero de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.