

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR008524

RESOLUCIÓN de 21 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una instancia suscrita por una entidad mercantil junto con distintos acuerdos de un ayuntamiento por los que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de un proyecto de parcelación.

*(BOE de 21 de julio de 2017)***SUMARIO:**

Registro de la Propiedad. Constancia registral de cantidades afectas a gastos de urbanización derivadas de una reparcelación y fijadas ya caducado el plazo de vigencia de la afección al inscribir el proyecto de equidistribución. 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 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. El plazo especial de caducidad de dos años sólo se aplica en el supuesto de que conste en el Registro 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, 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. En consecuencia, no cabe aplicar por analogía la norma de la prórroga prevista para las anotaciones preventivas en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, puesto que no puede sostenerse que exista identidad de razón entre ambas clases de asientos, máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el interin. Ahora bien, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, y ello con independencia de la envergadura de la modificación operada, pues con ello se consigue que el registro se adecue con exactitud a los cambios efectuados. Siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 18, 258 y 327

RDLeg. 7/2015 (TRLRSRU), arts. 65 y ss.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 99 y 127

RD 1093/1997 (Rgto. sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), arts. 19 y 20.

Ley Valencia 5/2014 (Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje), art. 92.5.

En el recurso interpuesto por don G. C. P. y don J. M. M. P., en nombre y representación de la compañía mercantil «La Marina Construcciones, S.A.», contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que se suspende la inscripción de una instancia suscrita por dicha entidad mercantil como agente urbanizador junto con distintos acuerdos del Ayuntamiento de Villajoyosa por los que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de un proyecto de parcelación.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Villajoyosa el día 11 de noviembre del 2016 por don A. L. C. y don G. C. P., en su calidad de apoderados mancomunados de la mercantil «La Marina Construcciones, S.A.», como agente urbanizador del Sector PP-33 Bulevar 3 del Plan General de Ordenación Urbana de la citada localidad, constando su firma legitimada notarialmente, se solicitó la constancia registral de la modificación de las cuotas de urbanización correspondientes a la cuenta de liquidación provisional de dicho proyecto.

II

Presentada la mencionada instancia en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa número 2, en unión de diversa documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de la Vila Joiosa número dos Presentado en este Registro a las 10 horas y 46 minutos del día 14 de noviembre del 2016 el precedente documento -instancia suscrita en La Vila Joiosa el 11 de noviembre del 2016 por don A. L. C. y don G. C. P., en su calidad de apoderados mancomunados de la mercantil La Marina Construcciones, S.A., como Agente Urbanizador del Sector que se dirá, constando sus firmas legitimadas en Callosa d'En Sarria el 11 de noviembre del 2016 por la señora Notario doña Manuela-María Davalos Ferrández, con el número 244 del libro indicador-, habiendo cansado el asiento de presentación número 330 del Libro Diario número 163, de cuyo documento resulta acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se ha procedido de nuevo a su calificación registral, habiéndose tenido también a la vista, para dicha calificación, los siguientes documentos: 1.-Copia autorizado en soporte papel de la escritura de poder general, otorgada en Benidorm el 5 de marzo del 2002 ante el señor Notario don Ángel Manuel Puras Ripollés, con el número 328 de protocolo, con nota de inscripción en el Registro Mercantil de Alicante.-2.-Certificación expedida por duplicado el 15 de noviembre del 2016 por don V. F. M., Secretario del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, comprensiva del acuerdo adoptado el 26 de octubre del 2016 por la Junta de Gobierno Local de dicho Ayuntamiento.-3.-Copia cotejada por duplicado el 21 de noviembre del 2016 por el Secretario del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa de la certificación expedida el 15 de noviembre del 2016 por don V. F. M., Secretario del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, comprensiva del Decreto numero 3552 dictado el 3 de noviembre del 2016 por el señor Alcalde de dicho Ayuntamiento.-4.-Dos ejemplares de la Memoria de cuotas de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3 del PGOU de La Vila Joiosa, con registro de entrada en el Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa con el número 17532 de 24 de octubre del 2016, diligenciado por el Secretario de dicho Ayuntamiento el 21 de noviembre del 2016.-5 - Escrito de recurso gubernativo interpuesto contra la nota de calificación negativa de fecha 20 de diciembre del 2016, suscrito en La Vila Joiosa el 26 de enero del 2017 por don J. M. M. P. y don G. C. P., en representación de la mercantil La Marina Construcciones, S.A., constando sus firmas legitimadas en Callosa d'En Sarria el 25 de enero del 2017 por la señora Notario doña Manuela-María Dávalos Ferrández, con el número 14 del libro indicador.-6.-Certificación expedida por duplicado el 15 de febrero del 2017 por don V. F. M., Secretario General del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, comprensiva del informe emitido el 15 de febrero del 2017 por el Técnico Urbanista Municipal.-7.-Escrito de alegaciones al recurso gubernativo interpuesto, suscrito en La Vila Joiosa el 20 de febrero del 2017 por don J. E. L. L., en representación de la mercantil Rightmove Bussines, S.L.U. 8.-Escrito de alegaciones al recurso gubernativo interpuesto, suscrito en La Vila Joiosa el 24 de febrero del 2017 por doña M. T. B. J., en representación de la mercantil Batet Urbana, S.L.-9.-Escrito de alegaciones al recurso gubernativo interpuesto, suscrito en La Vila Joiosa el 27 de febrero del 2017 por don M. C. L.-Tras dicha calificación, se deniega la inscripción del documento presentado por los motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes hechos y fundamentos de derecho: Primero. 1.-En el título presentado se pretende la inscripción

de la memoria de cuotas de urbanización del sector PP-33 Bulevar 3 del PGOU de La Vila Joiosa que se acompaña, por la que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de dicho Proyecto, aprobado por acuerdo adoptado el 26 de octubre del 2016 por la Junta de Gobierno Local del Excelentísimo Ayuntamiento de La Vila Joiosa y Decreto de la Alcaldía número 3552 de 3 de noviembre del 2016.—2.—El Proyecto de Reparcelación de dicho sector fue aprobado en su día por la Administración Municipal e inscrito en este Registro el 27 de noviembre del 2009, al igual que la afección real al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, a que se refiere el artículo 19 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, habiéndose señalado en las inscripciones primeras de las fincas de resultado del Proyecto las respectivas cuotas de afección al pago en la cuenta de liquidación definitiva e indicándose las correspondientes cantidades que representaban en la cuenta de liquidación provisional del Proyecto, conforme a lo dispuesto en el número 1 del citado precepto reglamentario. 3.—Según el artículo 20 del mismo Real Decreto, la caducidad y cancelación de la afección a que se refiere el artículo anterior se sujetará a las siguientes reglas: 1. 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 techa 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 originarla de la afección.—4.—Por su parte, la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 31 de enero del 2014, reiterada por otra de 26 de mayo del 2014, recaídas ambas en el ámbito de la Comunidad Valenciana, vino a decir que este plazo de caducidad es automático, sin que en ningún caso quepa «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, - 5.—De tal caducidad se hace eco, entre otros interesados, la mercantil Rightmove Bussines, S.L.U., a través de su representante, en su escrito de alegaciones al recurso gubernativo interpuesto contra la anterior calificación del documento en cuestión.—6. En definitiva, el registrador que suscribe esta calificación considera que la afección real inscrita el 27 de noviembre del 2009 está ya caducada a día de hoy y pendiente de cancelación, razón ésta por la cual no cabe en este momento, fuera de la vigencia de dicha garantía real, la inscripción de la memoria de cuotas de urbanización de que se trata, simplemente determinativa o especificativa de las cantidades a satisfacer y el calendario de pagos aprobado.—7.—Además, pero relacionado con lo anterior, por cuanto tal memoria viene a suponer, en síntesis, una mera modificación de las cantidades en la cuenta de liquidación provisional, algunas de ellas ya satisfechas, y el establecimiento de un calendario de pagos al Agente Urbanizador del sector. Modificación ésta que por su simplicidad no implica una retasación de cargas y que dista mucho de ser una modificación sustancial del Proyecto de Reparcelación que permita la práctica de una nueva afección real. Y ello, aunque a priori pudiera entenderse otra cosa, porque así resulta de las referidas Resoluciones del Centro Directivo, pero, especialmente, del propio escrito de recurso gubernativo contra la anterior calificación del documento, al reconocer que no nos encontramos ante ninguno de los supuestos enumerados por el artículo 1 del propio Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, entre cuyos actos inscribibles se encuentra el establecimiento de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización, según se indica en el recurso, en el que también se afirma que la repetida Memoria de cuotas de Urbanización «no tienen por objeto el establecimiento ex novo de afecciones o garantías reales que aseguren la obligación de ejecutar o de conservar la urbanización, sino la mera modificación de las cantidades fijadas en la cuenta de liquidación provisional en que se concreta aquella afección, previamente establecida en el Proyecto de Reparcelación de dicho Sector, inscrito en el Registro de la Propiedad nº. 2 de Villajoyosa en fecha 27 de Noviembre de 2.009». 8.—Por tanto, a la vista de lo expuesto en los apartados que anteceden y de conformidad con los preceptos y Resoluciones que en los mismos se citan, procede la mentada suspensión.—No se practica anotación preventiva de suspensión por impedirlo la índole del defecto, el cual es insubsanable. Contra la presente calificación (...) La Vila Joiosa.—Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por José Manresa García registrador de Registro Propiedad de Villajoyosa 2 a día veintisiete de Febrero del año dos mil diecisiete».

III

Contra la anterior nota de calificación, don G. C. P. y don J. M. M. P., en nombre y representación de la compañía mercantil «La Marina Construcciones, S.A.», interpusieron recurso el día 23 de marzo de 2017 de acuerdo con los siguientes razonamientos: «(...). Motivos Primero.—La calificación que aquí recurrimos deniega la inscripción de la Memoria de Cuotas de Urbanización del Sector PP-33 de Villajoyosa, aprobada por el acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 26 de Octubre de 2016 así como el Decreto de la Alcaldía

nº. 3552 de 3 de Noviembre de 2016, al entender que la afectación real inscrita el 27 de Noviembre de 2.009 «está ya caducada a día de hoy y pendiente de cancelación, razón ésta por la cual no cabe en este momento, fuera de la vigencia de dicha garantía real, la inscripción de la memoria de cuotas de urbanización de que se trata, simplemente determinativa o especificativa de las cantidades a satisfacer y el calendario de pagos aprobado» (FD.-6). En este sentido, entiende el señor registrador que la Memoria de Cuotas de Urbanización cuya inscripción se pretende, «por su simplicidad no implica una retasación de cargas y que dista mucho de ser una modificación sustancial del Proyecto de Reparcelación que permita la práctica de una nueva afectación real.» (FD-7). Durante el desarrollo efectivo de las obras de urbanización del Sector PP-33 de Villajoyosa se pudo constatar, tanto por el Agente Urbanizador como por los Servicios Técnicos Municipales, determinadas discordancias entre las previsiones iniciales contenidas en la alternativa técnica seleccionada para la adjudicación del desarrollo del Programa de Actuación Integrada y la realidad de las obras de urbanización que debían ser efectivamente ejecutadas en beneficio de la actuación. Es decir, resultaba necesaria e imprescindible la tramitación de un nuevo Proyecto Técnico que, variando las iniciales previsiones, contemplara la realidad de las obras de urbanización que debían ser ejecutadas y estableciese su coste actualizado al momento de su ejecución. Ello motivó la necesaria tramitación de un nuevo Proyecto de Urbanización «Modificado» del Sector PP-33 que fue definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa en sesión de fecha 13 de Julio de 2016. A la aprobación de dicho nuevo Proyecto de Urbanización se hace expresa alusión en los antecedentes de hecho del documento número 2 de los acompañados al escrito presentado ante ese Registro de fecha 11-11-2016 mediante el que insta la inscripción objeto de la calificación que aquí se recurre (...) La aprobación de este Proyecto de Urbanización «Modificado» motivó la necesaria tramitación de una nueva Memoria de Cuotas de Urbanización correspondiente a cada una de las fincas resultantes de la Reparcelación del Sector PP-33, ajustada a las determinaciones y costes del Proyecto de Urbanización «Modificado» del indicado Sector. Esta nueva Memoria de Cuotas fue aprobada definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 26 de Octubre de 2016 y vino a modificar y corregir la indicación de las cuotas de urbanización a que cada finca resultante quedaba afecta en el Proyecto de Reparcelación originario. Es decir, esta nueva Memoria de Cuotas alteraba el saldo resultante de cada finca incluida en el ámbito de la actuación inicialmente fijado en la afectación registral originaria (de 27 de noviembre de 2009) (...) Todo ello de conformidad con la Memoria de Cuentas aprobada administrativamente (JGL 26/10/2016) en comparación con la cuantía a la que cada finca quedó afecta originariamente. Debe entenderse que esta variación de la cuantía de la que cada finca responde en concepto de cuota de urbanización no debe quedar al arbitrio de apreciaciones subjetivas en cuanto a su envergadura, a los efectos de su consideración como sustancial o no sustancial. Y eso es lo que debe merecer protección frente a terceros mediante la práctica de una nueva afectación. Distinción que la legislación en vigor en ningún caso realiza, como después tendremos ocasión de ver con el análisis del artículo 161.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana aplicable al supuesto que nos ocupa. La única realidad objetiva es que la cuantía de la que cada finca responde ha sido alterada por actos administrativos firmes. Además y ad abundantiam, precisamente en nuestro caso los cambios del Proyecto de Urbanización Modificado son sustanciales y afectan incluso al presupuesto con un 30 % de unidades de obra totalmente nuevas. En lo que respecta a las redes de infraestructuras previstas en el proyecto original, se han modificado sustancialmente la red viaria con la implantación de un nuevo carril bici. Los accesos a través del bulevar comarcal, las redes de electricidad y alumbrado, incluso la conexión exterior de estas, la red de telefonía, los espacios de jardinería y las plantaciones, las reposiciones, conexiones y tuberías de la red de saneamiento, toda la red riego, e incluso se ha implantado una red de pluviales que no estaba prevista y un nuevo encauzamiento de barranco, que se ha modificado en tipología y longitud. Por tanto, con independencia de su innecesidad jurídica, cabe considerar que los cambios del proyecto de urbanización modificado son muy sustanciales, ya que no solo afecta a la definición de las infraestructuras internas, sino que han cambiado las conexiones exteriores de todos los servicios previstos inicialmente (...) Segundo.—Con lo hasta aquí acreditado, es evidente que nos encontramos ante un supuesto típico en que aparece como necesaria la práctica de una nueva afectación registral, como así tiene reconocida en diversas resoluciones nuestra Dirección General de Registros y del Notariado y nuestra legislación urbanística de aplicación. En primer lugar, procede hacer mención a nuestro Derecho positivo. El art. 181.2 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana (aplicable racione tempore al supuesto que nos ocupa) que dispone. 2. Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las fincas resultantes 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 la cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique una nueva afectación, en la cuantía que apruebe la administración actuante, hasta cubrir el importe total debido por cuenta de cada finca resultante. Se exceptúa la aplicación de la regla anterior respecto a los débitos que el adjudicatario de la

finca de resultado tenga garantizados. Precisamente es esto lo que ha pretendido la mercantil compareciente en su condición de Agente Urbanizador del Sector PP-33 de Villajoyosa: la práctica de una nueva afección, en la cuantía que ha aprobado la administración actuante (acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa de 26 de Octubre de 2016 aprobatoria de la nueva Memoria de Cuotas de Urbanización del Sector), a fin de cubrir el importe debido por cuenta de cada finca resultante a partir de ese acto administrativo que tiene, sin duda, una evidente vis modificativa de la situación inicial plasmada en el Registro de la Propiedad (tal y como se acredita con el documento acompañado como anexo II al presente escrito). Así lo ha entendido, en aplicación de este precepto, la Dirección General de los Registros y del Notariado en numerosas, inequívocas y unánimes Resoluciones. Véase a esos efectos las de fecha 31 de Enero, 26 de Mayo y 13 de Junio de 2014, en la que la DGRN, tras descartar la prórroga del plazo de caducidad de la afección originaria (como a nuestro entender ha entendido erróneamente la calificación que aquí recurrimos), posibilita que pueda extenderse una nueva nota de afección en el caso de modificación del Proyecto de Urbanización conlleve una modificación de las cuotas de urbanización inicialmente consignadas en el Proyecto de Reparcelación. Efectivamente, esto es lo que ha acontecido en nuestro supuesto, tal y como se ha desarrollado en el ordinal anterior, la Administración actuante requirió al Agente Urbanizador a la presentación y tramitación de un nuevo Proyecto de Urbanización Modificado, cuya aprobación ha conllevado una indefectible modificación objetiva de las cuotas de urbanización inicialmente consignadas en el Proyecto de Reparcelación respecto cada finca incluida en el ámbito de la actuación. Esta irrefutable realidad convierte a nuestro supuesto en directamente subsumible en los requisitos que la DGRN establece para la práctica de una nueva afección registral, razón que motiva la interposición del presente recurso».

IV

El registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 18, 258 y 327 de la Ley Hipotecaria; 65 y siguientes de 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; 92.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana; 99 y 127 del Reglamento Hipotecario; 19 y 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de enero, 12 de febrero, 26 de mayo, 13 de junio y 1 de agosto de 2014, 24 de marzo de 2015, 8 de febrero de 2016 y 25 de abril de 2017.

1. La calificación recurrida tiene por objeto una instancia suscrita por el agente urbanizador del Sector PP-33 Bulevar 3 del Plan General de Ordenación Urbana de Villajoyosa, por la que se pretendía la inscripción de la memoria de cuotas de urbanización del referido sector, aprobada por acuerdo adoptado el día 26 de octubre del 2016 por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa y decreto de la Alcaldía número 3552 de 3 de noviembre del 2016, por la que se modifican las cantidades en la cuenta de liquidación provisional de dicho proyecto de reparcelación inicial.

Respecto de este documento, ya se dictó la Resolución de este Centro Directivo de 25 de abril de 2017, si bien referida a otro defecto distinto del que ahora se discute, que ha sido planteado en una nueva nota de calificación dictada tras la subsanación del primer defecto confirmado por la citada Resolución. En este sentido, debe recordarse que, como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3). El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015). Es decir, que aun

cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.

2. Como cuestión procedimental previa el registrador dio traslado del recurso a los titulares de derechos presentados, inscritos, anotados o por nota al margen en el Registro, recibiendo alegaciones de parte de uno de los notificados. Conforme al artículo 327, párrafo quinto, de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional decimocuarta de la Ley 53/2002, de 30 de diciembre, el registrador debía trasladar el recurso en los términos antes dichos. Sin embargo, la Ley 24/2005, de 18 de noviembre, suprimió dicha redacción de forma que el recurso únicamente debe trasladarse al notario autorizante, autoridad judicial o funcionario que expidió el título si no fueran éstos quienes hubiesen recurrido, por lo tanto no deben tomarse en consideración las alegaciones emitidas, recordándose al registrador el carácter imperativo de la regulación legal del recurso contra la calificación registral («ius cogens»), a cuyo contenido debe ceñirse.

3. La cuestión de fondo que es objeto de controversia en este expediente se centra en la posibilidad de hacer constar en el Registro las nuevas cantidades que determinan la afectación de una serie de fincas a los gastos de urbanización derivados de una reparcelación urbanística, teniendo en cuenta que el acuerdo que fija las nuevas cuotas ha sido presentado cuando ya ha caducado el plazo de vigencia de la afectación practicada por estos conceptos al tiempo de inscribir el proyecto de equidistribución.

4. En primer lugar, debe comenzarse por recordar que, como ha señalado este Centro Directivo en sus Resoluciones de 31 de enero, 26 de mayo y 13 de junio de 2014, la afectación 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 afectación se extiende no solo 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 afectación, 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 afectación.

Este mismo carácter de carga real de la afectación se ha recogido sucesivamente en la legislación autonómica valenciana, artículo 72 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística, vigente hasta el día 1 de febrero de 2006, artículo 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana y 92.5 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana.

Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 en su apartado primero establece: «La afectación 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 afectación».

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 afectación.

5. El hecho de que las fincas no queden afectas por más de siete años previsiblemente se produce porque el legislador consideró que es un plazo suficiente para la ejecución de la urbanización y para exigir las cantidades correspondientes. Bien es cierto que puede ocurrir y más en situaciones de ralentización de la actividad inmobiliaria como la actual, que dicho plazo resulte insuficiente.

Este plazo de caducidad hay que computarlo desde la fecha de inscripción de la afectación, 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 afectación 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.

En consecuencia, no cabe aplicar por analogía 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 (artículo 4.1 del Código Civil), máxime cuando su prórroga determinaría un perjuicio a titulares de derechos inscritos en el ínterin.

6. Ahora bien, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, en caso de producirse una modificación del proyecto de urbanización que implique a su vez la de las cuotas correspondientes a la reparcelación previamente inscrita, pueda extenderse una nueva nota de afección, y ello con independencia de la envergadura de la modificación operada, pues con ello se consigue que el registro se adecue con exactitud a los cambios efectuados. Siempre, claro está, que la alteración del proyecto cumpla las reglas generales previstas al efecto, entre ellas que hayan sido notificados todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que dichos acuerdos sean son firmes, habiendo puesto fin a la vía administrativa.

Precisamente, en el caso objeto de recurso, los cambios que fue necesario llevar a cabo en la realización de las obras, provocaron que debiese formularse un nuevo Proyecto de Urbanización «Modificado» del Sector PP-33, que fue definitivamente aprobado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Villajoyosa en sesión de fecha 13 de julio de 2016. Este nuevo proyecto recoge cambios notables en cuestiones esenciales de la urbanización, afectantes a la red viaria, al sistema de abastecimiento de aguas potables, a la red de saneamiento, a la red de aguas pluviales, o la red eléctrica, entre otras.

Como consecuencia de este nuevo Proyecto de Urbanización, mediante acuerdo de la Junta de Gobierno del Ayuntamiento se aprobó, con fecha 26 de octubre de 2016, la Memoria de cuotas de la Urbanización del Proyecto Modificado, condicionado a la subsanación de un error material detectado, siendo objeto de aprobación definitiva por resolución de fecha 3 de noviembre de 2016. La nueva memoria, aun sin implicar retasación de cargas, que según el artículo 147.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje, de la Comunitat Valenciana, sólo procede por causas imprevisibles y no imputables al urbanizador, como son la fuerza mayor y los cambios por variación sobrevenida en la reglamentación técnica aplicable, si provoca un nuevo cálculo de las cantidades por las que cada una de las fincas surgidas de la reparcelación han de quedar afectas en garantía de la satisfacción de los costes de urbanización, esta variación en la cuota inicial se admite ex artículo 149. 4 de la citada Ley que dispone: «Los cambios o suplementos en la liquidación provisional requieren audiencia a los afectados antes de su aprobación administrativa».

Como el propio registrador reconoce en su informe, han quedado subsanados los defectos que se hicieron constar en la primera nota de calificación, que dio lugar a la Resolución de este Centro Directivo de 25 de abril de 2017. Dichos defectos hacían referencia a que el acto administrativo de aprobación de las nuevas cuotas de afección a costes de urbanización hubiera sido notificado a todos los propietarios y titulares de derechos y cargas de las fincas de que se trata y que fuera firme, habiendo puesto fin a la vía administrativa.

El defecto recogido en la nota, por tanto no puede mantenerse. A la vista de estas circunstancias, no existe ningún obstáculo para que se puedan reflejar en el Registro las nuevas cuotas de afección de las fincas a los costes de urbanización resultantes de la alteración del proyecto inicial.

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, 21 de junio de 2017. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.