

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NCR010120

**RESOLUCIÓN de 4 de febrero de 2020, 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 Palafrugell, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada en mandamiento administrativo dictado en procedimiento de apremio por impago de cargas urbanísticas.**

*(BOE de 26 de junio de 2020)***SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Embargo por cargas urbanísticas a favor del Ayuntamiento. Denegación de la solicitud de cancelación de inscripción de hipoteca cuya ejecución se está tramitando. Tercería de mejor derecho.**

La **regla general** es que, para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro. Pero la regla general tiene **excepciones**, como ocurre cuando se trata de la ejecución de una carga anterior a la hipoteca en ejecución, que conllevará la cancelación de ésta sin necesidad de previa cancelación de su nota marginal. Eso es así porque, al expedirse certificación de cargas y ponerse nota al margen de la carga anterior, el registrador habrá comunicado al juzgado o tribunal, ante quien se sustancie el procedimiento de ejecución directa hipotecaria posterior, la extensión de ese ulterior asiento que va a afectar a la ejecución, por lo que no existe posible perjuicio a ulteriores adquirentes que pudieran adquirir confiados en la validez de los asientos registrales (los cuales por otra parte conocen la existencia de cargas anteriores).

En el caso, la hipoteca constaba constituida e inscrita sobre la finca de origen, y pasó, por subrogación real, a recaer sobre la finca resultante de la reparcelación inscrita. Por tanto, la **existencia registral de dicha hipoteca es anterior a la constancia registral de la afección urbanística** de la finca de resultado. Y en tal caso, le resulta de aplicación plena lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, que establece que quedan afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar, y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos que se especifican. Por tanto, la titularidad inicial de la citada hipoteca, siendo un derecho inscrito con anterioridad a la aprobación e inscripción del proyecto de reparcelación, queda sin duda sujeta a la citada afección urbanística, porque así resulta del mencionado precepto, ya que, como explica la doctrina más autorizada, no es que la afección tenga rango registral antepuesto a las cargas inscritas con anterioridad, sino que tales cargas son también objeto de la afección urbanística, la cual vincula tanto al propietario, en sentido estricto, como a los titulares de derechos reales menores.

**PRECEPTOS:**

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 131 y 326.

Ley 1/2000 (LEC), art. 688.

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

En el recurso interpuesto por doña J. G. V., letrada municipal del Ayuntamiento de Palafrugell, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Jesús Melgar García, por la que se deniega la cancelación de una hipoteca solicitada en mandamiento administrativo dictado en procedimiento de apremio por impago de cargas urbanísticas.

**Hechos**

I

La tesorera del Ayuntamiento de Palafrugell expidió mandamiento, de fecha 31 de agosto de 2018, para la cancelación de las cargas que gravaban la finca registral número 30.852 de Palafrugell, tras la tramitación de

expediente de apremio por impago de cargas urbanísticas contra «Pont Urbi, S.L.», y por el cual se disponía la cancelación de la hipoteca a favor de «Praedium Desarrollos Urbanos, S.L.».

## II

Presentado dicho mandamiento en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación, según traducción al castellano proporcionada por el citado Registro:

«Se presenta nuevamente mandamiento para la cancelación de inscripciones y anotaciones no preferentes y anotaciones posteriores expedido por la Sra. Tesorera del Excmo. Ayuntamiento de Palafrugell, en el expediente de apremio n.º 201200551, seguido contra “Pont Urbi, S.L.”, en ejecución de embargo por impago de las cargas urbanísticas que se indican, una vez adjudicada la finca al Ayuntamiento en dicho expediente. El mandamiento se expide al amparo de lo dispuesto en el artículo 19 del RD 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística.

Fundamentos Jurídicos.

Único:

El citado mandamiento fue ya presentado y calificado negativamente en fecha 17 de diciembre de 2018, cuya calificación fue a su vez objeto de recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, no admitido a trámite por haberse presentado fuera de plazo.

No se aprecian motivos para variar la calificación anterior a que se ha hecho referencia, la cual se reitera expresamente. Se acompaña a la presente una copia de la misma.

Copia que se cita:

“Del Registro de la Propiedad de Palafrugell.  
Carlos Llorente Birba, registrador (...).

Hechos:

En relación al mandamiento para la cancelación de las cargas que gravan la finca 30.852 de Palafrugell expedido por el Ayuntamiento de Palafrugell, el día 31 de agosto de 2018, donde se tramita expediente de apremio contra “Pont Urbi SL” y por el cual se dispone la cancelación de la hipoteca a favor de “Praedium Desarrollos Urbanos SL”, presentado el día 4 de septiembre de 2018, en el libro Diario 66 de este Registro con el número de asiento 2.588, se notifica:

Fundamentos de Derecho:

Calificado negativamente y no practicada anotación de embargo por observarse los defectos siguientes:

1. Al margen de la inscripción de hipoteca respecto de la que se pide su cancelación aparece nota marginal de expedición de certificación por el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados 27/2013 y según el artículo 688 de la LEC no es posible la cancelación de la inscripción de hipoteca si antes no se cancela la nota marginal de expedición mediante mandamiento librado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de La Bisbal.

Y 2. No se puede cancelar la inscripción de hipoteca ya que en el momento de practicar la inscripción de adjudicación de la finca la carga real y preferente ya no estaba vigente, sino cancelada por caducidad para tener más de siete años desde su fecha; el embargo practicado no especificaba que se trataba de carga preferente procedente de la reparcelación para disfrutar de preferencia que le correspondería. Hay que especificar que el Ayuntamiento sólo tiene a su favor una tercería de mejor derecho, es decir, derecho a cobrar con preferencia sobre cualquier acreedor respecto del precio que resulte de la adjudicación de la finca en subasta.

Tipo de defecto y modo de proceder a su subsanación:

Este defecto se considera insubsanable:

1. aportando mandamiento de cancelación de la nota marginal.
- y 2. aportando escritura de cancelación de hipoteca (...).

Palafrugell, 17 de diciembre de 2018. Firmado: Carlos Llorente. Registrador de Palafrugell.” (...).

Contra la presente calificación negativa cabe: (...).

Palafrugell diez de octubre de dos mil diecinueve. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por firmado digitalmente por el registrador: don David Melgar García, Registrador de la Propiedad de Palafrugell.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña J. G. V., letrada municipal del Ayuntamiento de Palafrugell, en nombre y representación de dicho Ayuntamiento, interpuso recurso el día 5 de noviembre de 2019 mediante escrito manifestando lo siguiente:

«A la Direcció General del Registre i del Notariat  
J. G. V., lletrada municipal de l'Ajuntament de Palafrugell, actuant en representació i defensa de l'Ajuntament de Palafrugell (...) davant aquest organisme compareix i  
Diu

Primer. Que en data 11 d'octubre de 2019 ha estat notificada resolució dictada en data 11 d'octubre de 2019 peí Sr. Registrador de la Propietat de Palafrugell que qualificava negativament el document presentat per l'Ajuntament de Palafrugell en data 22 d'agost de 2019 que causé l'assentament 2193 al llibre diari 67 d'aquest registre en base ais següents motius:

“(…)”.

Segon. En el termini atorgat d'un mes a comptar des de la notificació, i d'acord amb els articles 322 i ss de la Uei Hipotecària s'interposa recurs governatiu davant la Direcció General de Registre i del Notariat per considerar que la mateixa no s'ajusta a dret en base ais següents:

#### Fets

Primer. En data 4 de gener de 2018 l'Ajuntament de Palafrugell dicta Resolució de l'Alcaldia número 1/2018 per la que d'acord amb els antecedents de fet i fonaments de dret que hi consten i d'ins l'expedient de constrenyiment seguit per l'àrea de recaptació municipal contra Pont Urbi, SL deutora de l'Hisenda municipal per quotes urbanístiques Sector Brugueres 2 Uquidació provisional es resolvia:

- Adjudicar a favor de l'Ajuntament de Palafrugell en pagament de deute la finca registral 30852 inscrita al volum 3366 Llibre 866 Foli 21 del Registre de Palafrugell.
- Així mateix es sol·licitava la inscripció de la finca adjudicada al Registre de la Propietat amb com l'expedició de manament de cancel·lació de les càrregues posteriora, conegudes o no, amb relació ais crèdits executats d'acord amb el que disposa l'article 175 regal 2.<sup>a</sup> del Reglament Hipotecari.

Igualment es manifestava en l'esmentada resolució, que de conformitat amb el que disposava l'article 19 del Retal Decret 1093/1997 de 4 de juliol, peí qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, l'acord d'adjudicació és una simple execució de l'afecció urbanística procedentment inscrita, que és preferent sobre qualsevol càrrega o hipoteca anterior, per tant, l'adjudicació acordada implicaria també la cancel·lació deis crèdits anteriora no preferents, amb l'excepció a la que es refereix l'article 78 de la Llei 58/2003, General Tributària i, afegia, que s'expediria també el manament de cancel·lació de les càrregues anteriora no preferents.

Segon. En data 4 de gener de 2018 es presentó al Registre de la Propietat de Palafrugell Certificat de l'esmentada Resolució 1/2018 ais efectes que es procedís a la seva inscripció, presentació que va donar lloc a Passentament 408 del volum 66 Dlari. Després d'haver-se qualificat negativament el document per dues vegades i retomat el document, en data 25 de julfol de 2018, el Registrador practicó la inscripció 4a de la finca 30852 que literalment diu:

“...ha quedat inscrit el pie domini de la mateixa a favor de l'ajuntament de Palafrugell, a títol d'adjudicació per venda directa; además s'ha practiat les cancel·lacions que s'ordenen en el mateix document per la mateixa inscripció 4.<sup>a</sup>, mitjantant la qual s'ha cancel·lat les anotacions lletres D, E i F d'embargament, ampliació i prorroga a favor de l'ajuntament de Palafrugell com a conseqüència d'aquest procediment per haver-se sol·licitat en el mateix

document. No practicant-se la cancel·lació de la hipoteca a favor de la entitat 'Praedium Desarrollos Urbanos, SL' de que tracta la inscripció 3.<sup>a</sup>, per ésser una càrrega anterior, i només haver-se ordenat a la certificació d'adjudicació la cancel·lació de les anotacions D, E i F, la qual es remet al lliurament d'un manament a tal efecte.

Ens remetem als efectes probatoris a allò que resulta dels llibres del Registre de la Propietat de Palafrugell pel que fa a la finca registral 30852 de Palafrugell.

Tercer. En data 31 d'agost de 2018, la Tresorera municipal expedeix Manament per a la cancel·lació d'inscripcions i anotacions no preferents i anotacions posteriora d'acord amb la provisió dictada que textualment deia:

"Primer. Expedir manament de cancel·lació de les inscripcions i anotacions de crèdits o drets no preferents o posterior/s a l'anotació d'afecció de data 22/01/2009, practicada a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, en virtut de manament d'anotació preventiva d'embargament de data 08/01/2009, Diari de presentació núm. 57, assentada núm. 3104.0, de conformitat amb el que disposa l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, pel qual s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, aquest acord d'adjudicació és una simple execució de l'afecció urbanística procedentment inscrita, que és preferent sobre qualsevol càrrega o hipoteca anterior, per tant, l'adjudicació acordada implicarà també la cancel·lació dels crèdits anteriors no preferents, amb l'excepció a la que es refereix l'art. 78 de la Llei 58/2003, General Tributària, i en aquest sentit s'expedirà també el manament de cancel·lació de les càrregues anteriors no preferents.

Segon. Que la referida finca ha estat adjudicada per l'import del deute, no existint sobrant a disposició dels creditors posteriors o no preferents.

Tercer. Que es practiquin les notificacions als Jutges i Autoritats i a la resta d'entitats o persones que figuren en el certificat de càrregues, comunicant-los la cancel·lació de les mateixes.

Quart. Tanmateix, se sol·licita la correcció del títol de transmissió a favor de l'Ajuntament de Palafrugell, de data 4 de gener de 2018, en havent-se fet constar, per part del registre de la propietat: 'adjudicació (per venda directa)', quan el connecte hauria de ser 'adjudicació (en pagament de deute)', d'acord amb el que estableixen els articles 107 i 109 del RGR en la seva redacció original.

I acabava sol·licitant la cancel·lació de les inscripcions i anotacions no preferents o posteriors a l'anotació d'afecció practicada en el seu moment per aquest Ajuntament.

Quart. En data 4 de setembre de 2018, va tenir entrada al Registre de la Propietat de Palafrugell el manament referit en l'antecedent tercer, causant l'assentament número 2588 del Llibre diari 66.

La qualificació negativa del registrador es fonamentava en el següent:

1. al marge de la inscripció d'hipoteca respecte de la qual es demana la seva cancel·lació apareix nota marginal d'expedició de certificació pel procediment d'execució sobre béns hipotecaris 27/2013 i segons l'article 688 de la LEC no es pot cancel·lar la hipoteca si abans no es cancel·la la nota marginal d'expedició mitjançant manament lliurat pel Jutjat de 1a Instància número 3 de La Bisbal

2. No es pot cancel·lar la inscripció d'hipoteca ja que al moment de practicar la inscripció d'adjudicació de la finca la càrrega real i preferent ja no estava vigent, sinó cancel·lada per caducitat per tenir més de set anys des de la seva data; l'embargament practicat no especificava que es tractava de càrrega preferent procedent de la reparcel·lació per gaudir de preferència que li correspondria. Cal especificar que l'Ajuntament només té al seu favor una terceria de millor dret, és a dir, dret a cobrar amb preferència sobre qualsevol creditor respecte del preu que resulti de l'adjudicació de la finca en subhasta.

Cinquè. Contra aquesta qualificació negativa, s'interposà dins el termini de trenta dies que estableix la mateixa resolució dictada pel registrador, recurs governatiu que fou inadmissiu a tràmit per extemporani.

Presentat de nou el document referit en el fet tercer anteriorment qualificat negativament davant el Registre de la Propietat de Palafrugell, aquest qualifica de nou negativament el document en base als fets i fonaments que s'hi exposen i que, en definitiva, reitera la mateixa fonamentació en què es basava l'anterior qualificació negativa (...)

Fonaments de Dret.

I. El Registrador fa seva l'anterior qualificació registral i la reproduïx en el sentit doncs que denega la cancel·lació de la inscripció de la hipoteca que constava inscrita com a càrrega anterior tan de l'afecció urbanística com de l'anotació d'embargament practicada sobre l'esmentada finca registral 30.852 a arrel del procediment seguit en via executiva en reclamació de quotes urbanístiques a que es trobava afectada la finca registral. Per considerar que l'afecció urbanística es trobava caducada en el moment en què l'Ajuntament s'adjudicà la finca en pagament del

deute per quotes urbanístiques i per quan l'embargament no especificava que es tractava de càrrega preferent procedent de la reparcel·lació.

El manament de cancel·lació expedit per la Tresorera municipal acordava sol·licitar la cancel·lació de les inscripcions i anotacions de crèdits o drets no preferents o posteriora a l'anotació d'afecció de data 22 de gener de 2009, practicada a favor de l'Ajuntament que va donar lloc a l'assentament 3104.0 del llibre diari de presentació número 57. Aquesta anotació es practicó com a conseqüència de la certificació de l'acord d'aprovació inicial del projecte de reparcel·lació del sector (...) 2 de Palafrugell i de conformitat amb el que disposa l'article 5 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol així com l'article 120 del Reglament urbanístic.

En el moment en què es practica aquesta anotació afectant les finques a la tramitació del projecte de reparcel·lació promogut per l'Ajuntament de Palafrugell ja constava inscrita com a càrrega pròpia de la finca registral 20063 (aportada al projecte de reparcel·lació) la inscripció d'hipoteca a favor de Banco Popular Espanyol, SA (inscripció 14.<sup>a</sup>, foli 32, volum 3063 del llibre 647 de Palafrugell de data 21 d'agost de 2002) i a la que, posteriorment, per cessió de crèdit s'hi subrogó la mercantil Preadium Desarrollos Urbanos, SL en la mateixa posició que l'anterior creditor (que causó la inscripció 3.<sup>a</sup>, foli 22, volum 3366 del llibre 866 de Palafrugell) (Ens remetem als afectes probatoris oportuns a les dades registrals de la finca 30852 i que consten al Registre de la Propietat de Palafrugell).

L'aprovació definitiva del projecte de reparcel·lació, per acord de ple de data 17 de maig de 2010, va donar lloc a la finca resultant 30852 (provinent de la 20063) que arrossegava com a càrrega de procedència la hipoteca causant de la inscripció 14.<sup>a</sup> L'aprovació definitiva de la reparcel·lació comportava que la finca resultant, registral 30852, quedés afectada al saldo de liquidació provisional de les quotes d'urbanització que va clonar lloc a la inscripció 1a de data 17 de maig de 2010. (Ens remetem als afectes probatoris oportuns a les dades registrals de la finca 30852 i que consten al Registre de la Propietat de Palafrugell).

En data 17 de maig de 2012 la Tresorera municipal dicta provisió de constrenyiment en l'expedient executiu número 201200551 instruït contra el deutor Pont Urbi, SL en concepte de liquidació provisional de quotes urbanístiques impagades en període voluntat i per un import en concepte de principal de 293.472,81 euros (...)

Sol·licitada en data 14 de maig de 2012 nota simple del Registro de la Propietat de Palafrugell respecte la finca registral 30852, titularitat de la deutora, constava inscrita com a càrregues pròpies de la finca l'afecció urbanística per la que aquesta finca responia amb caràcter real i preferent al pagament del saldo del compte de liquidació de la reparcel·lació del sector (...) en quantia en concepte de compte provisional de set-cents tretze mil cinc-cents setze euros amb setanta i quatre cèntims (...)

En el curs d'aquest procediment executiu número 201200551, en data 9 d'agost de 2012, el recaptador municipal, va dictar manament d'anotació preventiva d'embargament dirigida al Registre de la Propietat sobre la finca registral número 30852, d'acord amb la diligència d'embargament dictada per la Tresorera municipal en data 19 de juny de 2012. Cal posar de manifest, per la transcendència al cas que ens ocupa que el manament dirigit al Registre de la Propietat feia expressa menció del caràcter preferent i real de l'embargament de conformitat amb el que disposa l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 amb el següent redactat:

"Atés el caràcter real de l'afecció, de conformitat amb el que disposa l'article 19 del Reial Decret 1093/1997 de 4 de juliol, peí qual s'aproven les normes complementàries del Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària, s'estableix la preferència sobre qualsevol càrrega o hipoteca anterior. L'execució de l'embargament practicat Implicarà la cancel·lació dels crèdits preferents i no preferents, amb l'excepció a la que es refereix l'article número 78 de la Llei 58/2003, General Tributària" (referent als crèdits de l'Estat).

En data 1 de setembre de 2012 el Sr. Registrador de la Propietat va practicar l'anotació preventiva d'embargament ordenada, qualificant positivament el document presentat, que va donar lloc a l'anotació lletra D sobre el ple domini de la finca 30852, propietat de la deutora Pont Urbi, SL. Resulta evident que l'anotació d'embargament portava causa del títol que qualificava el Registre positivament i que aquest títol establia de forma expressa, diàfana i terminant el caràcter preferent i real de l'embargament.

I és també evident que en aquest moment en què es va anotar preventivament l'embargament, l'afecció urbanística amb caràcter real i preferent sobre la finca registral 30852 es trobava vigent (...)

II. Si bé és cert, com lihanifesta el Registrador en la qualificació que és objecte d'aquest recurs, que l'afecció urbanística per transcurs del termini de set anys va caducar. I en aquest sentit, la mateixa DGRN ja es va pronunciar al respecte en la Resolució de data 10 de gener de 2018, en què resolent el recurs governatiu interposat també per l'Ajuntament de Palafrugell contra la qualificació negativa de conversió en definitiva de les quotes urbanístiques provisionals, va desestimar-lo si bé en la seva part positiva afirmava que:

"Este plazo de caducidad hay que computarlo desde la fecha de inscripción de 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 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 haya 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”

En aquest sentit, cal insistir en el fet que la càrrega hipotecària quina cancel·lació es sol·licitava amb el document presentat, és una càrrega anterior al procés reparcel·lador que, per raó de la reparcel·lació operada sobre la finca inicial es trasllada a la nova finca de resultat. De manera que, en cap cas, pot el titular d'aquest dret anterior ser considerat com a tercer alié al procés reparcel·lador que afectà a la finca inicialment aportada, identificada com a registral 20063 i que posteriorment va donar lloc a la registral 30852.

L'article 19 del Reial Decret 1093/1997, de 4 de juliol, pel que s'aproven les normes complementàries al Reglament per a l'execució de la Llei Hipotecària sobre inscripció en el Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística, estableix 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, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afectación. (...)”

Així també, l'article 127 del Decret legislatiu 1/2010, de 3 d'agost, pel qual s'aprova el Text refós de la Llei d'urbanisme de Catalunya, disposa que:

“L'acord d'aprovació d'un projecte de reparcel·lació produeix essencialment els efectes econòmics i jurídics reals següents:

(...).

b) L'afectació amb efectes de garantia real de les parcel·les adjudicades al compliment de les càrregues i al pagament de les despeses inherents al sistema de reparcel·lació.

(...)”.

L'article 154 del Decret 305/2006, de 18 de juliol, pel qual s'aprova el Reglament de la Llei d'urbanisme disposa que:

*“Afectació de les finques al pagament de les càrregues d'urbanització*

154.1 Queden afectes al compliment de l'obligació d'urbanitzar totes les persones titulars del domini o altres drets reals sobre les finques de resultat que resultin del projecte de reparcel·lació que constessin inscrits amb anterioritat a l'aprovació del projecte.

154.2 Les finques resultants dels projectes de reparcel·lació, d'acord amb la legislació urbanística, queden afectes al pagament de

a) El saldo de la liquidació definitiva.

b) L'import que els correspongui en el saldo del compte de liquidació provisional de la reparcel·lació.

c) La quota de participació que se li atribueixi en el pagament de la liquidació definitiva per les càrregues d'urbanització, sense perjudici de la compensació procedent per raó de les indemnitzacions que poguessin tenir lloc.

154.3 Aquesta afectació s'ha d'inscriure en el Registre de la Propietat d'acord amb la normativa reguladora de la inscripció al Registre de la Propietat d'actes de naturalesa urbanística

Manifesta el Sr. Registrador que en el moment en què l'Ajuntament de Palafrugell s'adjudica la finca en pagament del deute l'afectació ja estava caducada. Tanmateix no es té en compte que la càrrega quina cancel·lació es sol·licitava era una càrrega anterior a la reparcel·lació i, per tant, no preferent. En aquest sentit, cal considerar que la hipoteca que va causar la inscripció 14a en tant que càrrega anterior a l'inici del procediment reparcel·lador no pot veure's afavorida per una caducitat de l'afectació registral en tant que aquesta afectació registra és accessòria de l'obligació legal urbanística a què es trobava subjecte.

I, per altra banda, tal i com ja s'ha exposat que l'anotació preventiva d'embargament a favor de l'Ajuntament que va donar lloc a l'anotació Metra D sobre el ple domini de la finca 30852, propietat de la deutora Pont Urbi, SL, es portà a terme en el moment en què l'afectació es trobava inscrita al Registre de la Propietat i vigent.

De manera que la caducitat registral de l'afecció només podria ser oposable per tercers hipotecaris (art 34 LH) però no pel titular del dret hipotecari anterior quina cancel·lació s'interessa amb el manament qualificat negativament pel Registrador.

En aquest sentit la sentència del Tribunal Suprem 379/2014, Sala Civil, de data 15 de juliol de 2014 manifesta que:

“La ley del Suelo, el RGU y el RH establecen que ‘los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectos, con carácter de garantía real al cumplimiento de los deberes...; las fincas resultantes quedaran afectadas, con carácter real, al pago de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación. Esta afección será preferente a cualquier otra y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto los créditos a favor del Estado; quedaran afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los demás deberes dimanantes del proyecto y de la legislación urbanística, todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del proyecto (...) por muchas que sean las hipotecas que recaigan sobre la parcela no afectan a la garantía de los costes de urbanización que le correspondan, ya que de acuerdo con el artículo 126 del RGU al que se remite el 178 estos costes quedan asegurados con garantía real y preferente a cualquier otro y a todas las hipotecas y cargas anteriores (STS 9/07/1990)”

Per altra banda, la Direcció General de Registres i Notariat ha tingut també ocasió de pronunciar-se sobre el caràcter de l'afecció urbanística i els efectes de la caducitat. Així en la Resolució de data 1 d'octubre de 2013 (BOE núm. 258) que resolva el recurs interposat contra la nota de qualificació negativa del Registrador de la Propietat de Madrid núm.17 que denegava la cancel·lació d'una afecció urbanística per considerar que no tenia termini de caducitat i en què l'Ajuntament havia iniciat un procediment administratiu de constrenyiment que constava en nota marginal de la inscripció la DGRN, en aquesta resolució, entén que de conformitat amb l'article 20.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de juliol, poden beneficiar-se de la caducitat de l'afecció “...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, que no se hayan subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización”

I l'esmentada Resolució segueix considerant, aplicable al cas que ens ocupa a sensu contrari, que:

“3. Por tanto 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, 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 los plazos señalados en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de Julio. Además, una vez Iniciado el procedimiento de apremio, será preciso que la Administración ejecutante anote preventivamente el embargo acordado, conservando la prioridad resultante de la afección si ésta estuviere vigente. Por lo que es relevante que la anotación preventiva del embargo se tome durante la vigencia de la afección registral.

4. En el presente expediente, se inscribe la escritura otorgada en ejecución del procedimiento de venta extrajudicial del artículo 129 de la Ley Hipotecaria, como consecuencia de una hipoteca, anterior a la afección registral al cumplimiento de la obligación de urbanizar. Dicha inscripción se practica sobre la finca de resultado, por haberse inscrito la hipoteca con anterioridad el proyecto de equidistribución. De acuerdo con lo dicho en el anterior fundamento de Derecho, el adquirente es un titular de dominio cuya inscripción se ha producido sobre la finca de resultado, no habiendo intervenido en el expediente de equidistribución, ni subrogado voluntariamente en las cargas pendientes de urbanización. De acuerdo con lo anteriormente expuesto, hay que entender que la afección urbanística sólo podrá perjudicarle en la medida en que esté vigente y no haya caducado en los plazos previstos en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

5. En el historial registral de la finca resulta que la afección se hizo constar en el Registro el 17 de febrero de 1999, fecha de inscripción del proyecto de compensación. Con fecha 10 de diciembre de 2004 se practica al margen de dicha inscripción, nota marginal en la que se hace constar ‘la expedición de certificación a solicitud del Subdirector General de la Recaudación Ejecutiva del Ayuntamiento de Madrid, para surtir efectos en el expediente de apremio administrativo que se sigue en dicha Recaudación contra «La Central Quesera, S.A.», por los gastos derivados del Proyecto de Gestión Urbanística, llevado a cabo por la Junta de Compensación «J. C.–Norte», a efectos de proceder a ejecutar la afección de carácter real pesa sobre esta finca, según la inscripción adjunta». Sin embargo, no consta haberse practicado la correspondiente anotación preventiva de embargo, siendo así que el artículo 143, apartado segundo, del Reglamento Hipotecario, referido a los procedimientos judiciales, pero igualmente aplicable a los administrativos (cfr. artículo 74.6 del Reglamento General de Recaudación), determina que «no procederá la extensión de esta nota si antes no se ha hecho la anotación preventiva del embargo correspondiente’, lo que es lógico pues la nota marginal carece de autonomía propia, al ser accesoria de la anotación

de embargo y no poder sustituir en sus efectos a ésta. La prioridad de la afección podría haber aprovechado a una anotación de embargo dictada en procedimiento de apremio administrativo, que traíase causa en la deuda protegida por la afección (supuesto recogido en la Resolución de 5 de octubre de 2009 y en el número 2 del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997), pero lo que no cabe es entender prorrogada la preferencia que da la afección urbanística, una vez transcurrido su plazo máximo de duración, por existir una nota marginal de expedición de certificación, en un procedimiento de apremio del que no se ha tomado anotación preventiva que la sustente, como ocurre en el caso que ahora se analiza. Por lo que tampoco es de aplicación el precepto contenido en el artículo 74.6 del Reglamento General de Recaudación, que se remite al artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, pues está supeditado a que la nota marginal se haya producido al margen de la correspondiente anotación preventiva dentro del procedimiento de apremio conforme a las reglas generales y por tanto se exige que dicha anotación esté en vigor.

6. Por lo expuesto, debe entenderse que no habiéndose tomado la anotación preventiva de embargo en el procedimiento de apremio administrativo dentro del plazo de vigencia de la afección por gastos de urbanización, y transcurrido el plazo de siete años de caducidad que reglamenta el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, es procedente la cancelación de la afección urbanística caducada, al inscribirse la venta extrajudicial de la hipoteca inscrita con anterioridad.”

Les normes que regulen la caducitat de l'afecció urbanística (en referència a l'article 20 del RD 1093/1997), segons considera R. A. E., suposen una manifestació específica del respecte a la seguretat del tràfic jurídic “en la medida que sujetan a caducidad, respecto del tercer adquirente inscrito de la finca de resultado, los efectos de la subrogación legal en las obligaciones urbanísticas del transmitente de la finca. Cabe entender que es la protección al tercer adquirente la que justifica la caducidad de la afección urbanística.” (La inscripción registral de actos urbanísticos, Madrid, 2001, 2a ed).

III. Però, a tot això cal afegir com també s'avanfava amb anterioritat que l'embargament practicat en l'expedient executiu número 201200551 sobre la finca ho fou per garantir el cobrament de les quotes urbanístiques liquidados provisionalment. I la finalització del procediment de constrenyiment en via executiva amb l'adjudicació de la finca a favor de l'Ajuntament en pagament del deute no era més que un acte d'execució per obtenir la satisfacció d'un deute per quotes urbanístiques que a més a més es trobava garantit amb l'anotació d'embargament Metra D a favor de l'Ajuntament. Anotació d'embargament que no es trobava caducada i que peí seu caràcter preferent i real atoraava a l'administració adjudicatària el dret també a obtenir la finca 30.852 lliure de càrreaues i aravámens anteriora no preferents i posteriors.

Per tant, tot i que com manifesta el Registrador de la Propietat en el moment en qué l'Ajuntament s'adjudicà la finca en pagament del deute per quotes urbanístiques l'afecció registral havia caducat, no es pot dir el mateix respecte l'anotació preventiva d'embargament, que mantenía la seva vigència i també, entenem, el caràcter preferent i real del deute que garantia.

Aquesta qüestió ha estat tractada doctrinalment pels Registradora de la Propietat en diferents seminaris. Concretament, el Sr. Rafael Amaiz Eguren analitzant la situació deis titulara de drets i càrregues traslladats a la finca de resultat i, per tant preexistents a l'aprovació de la reparcel·lació, ha considerat que:

“Entiendo, a la vista de la redacción del artículo 19 del RD 1093/1997, que los titulares de tales cargas trasladadas desde la finca de origen no pueden considerarse titulares de cargas posteriores, stricto sensu, sino más bien titulares de derechos que, junto con el dominio, resultan todos ellos gravados de forma unitaria por al afección [sic]. Ésta no grava el dominio, grava todas las titularidades que recaen sobre la finca en el momento de aprobarse la reparcelación y que, como consecuencia de ella, se ven beneficiados portas plusvalías que aquella genera.

Por ello, no se ve del todo claro que tales titulares no puedan resultar perjudicados por la ejecución seguida para el cobro de las cuotas, aun cuando la constancia registral de la afección haya caducado al tiempo de tomarse anotación preventiva del embargo trabado en el procedimiento administrativo, toda vez que, en la medida en que fueron citados al procedimiento reparcelatorio, tuvieron conocimiento de la cuota que en los gastos de urbanización correspondía a la finca a la que se trasladaban sus derechos y de las cantidades a pagar, con el mismo grado de determinación que el resultante de la posterior constancia registral de la afección. Porto tanto, y partiendo de la consideración de que la afección (aunque no resulte del registro) surgió en el momento en que las fincas de origen quedaron incorporadas al procedimiento reparcelatorio (pues desde ese momento en que las fincas de origen quedaron incorporadas al procedimiento reparcelatorio, (pues desde ese momento se pueden generar gestos derivados del procedimiento de transformación de suelo y existir transmisiones de fincas), parece razonable que la ejecución seguida contra el adjudicatario perjudique a los titulares de cargas trasladadas, en la medida en que hayan sido notificados en el procedimiento de apremio y aunque la constancia registral de la afección haya caducado a la fecha en que se haya tomado la anotación preventiva del embargo”.

IV. Finalment, i peí que fa a la consideració del Registrador de la Propietat en tant que l'Ajuntament només té al seu favor una terceria de millor dret, és a dir, dret a cobrar amb preferència sobre qualsevol creditor respecte del preu que resulti de l'adjudicació de la finca en subhasta.

Per tot el que s'ha exposat, la manifestació realitzada no es considera ajustada a dret. L'Ajuntament de Palafrugell, en defensa dels seus drets i interessos legítims, que no oblidem tenien per objecte garantir pels mitjans establerts en dret la satisfacció del deute en concepte de quotes urbanístiques reclamades i que no havien estat satisfetes, va interposar una terceria de millor dret com a pega incidental dins el procediment d'execució hipotecària que se seguia per la titular del dret hipotecari que gravava la finca registral 30852, Praedium Desarrollos Urbanos, SL. La terceria de millor dret pretenia garantir, davant la simultaneïtat de procediments que s'estaven tramitant (per una banda, el procediment executiu en reclamació del deute per quotes urbanístiques en via administrativa i el procediment judicial d'execució d'hipoteca) que en cap cas l'Ajuntament pogués veure's perjudicat per un pronunciament judicial que resolgués l'execució hipotecària sense tenir en compte el caràcter preferent de l'afecció urbanística que gravava la finca.

Val a dir, que tal i com consta a la sentència dictada per l'Audiència Provincial de Girona que resol el recurs d'apel·lació interposat per Praedium Desarrollos Urbanos, SL, i que el Registrador acompanya amb la qualificació positiva d'inscripció de l'adjudicació de la finca a favor de l'Ajuntament se'n desprén que:

“el verdadero objeto de la terceria de mejor derecho no es la determinación del orden de pago atendiendo al orden de los embargos, sino que “tiene por objeto, la determinación de la preferencia del crédito invocado por el tercerista, frente al utilizado por el ejecutante, a efectos de aplicación del importe que se obtenga con la venta de lo embargado al pago preferente de uno de los créditos en pugna, debiendo representar, por tanto, el título del tercerista un crédito, vencido, líquido y exigible, es decir, una indiscutible realidad crediticia, pues de otro modo no puede haber concurrencia de créditos.”

Dret preferent de cobrament, de l'import que es pogués obtenir de venda de la finca subastada en el marc del procediment d'execució hipotecària.

En cap cas, aquesta terceria de millor dret, suposava minuar o extingir els drets que per disposició legal ostentava l'administració municipal sobre la finca de resultat afectada per les quotes urbanístiques. Sinó en qualsevol cas, garantir encara en major mesura la preferència que ostentava l'Ajuntament inclús en el procediment d'execució hipotecària que es tramitava davant el Jutjat Contenciós Administratiu número 1 de La Bisbal d'Empordà peí cas que aquest procediment judicial s'hagués resolt abans que finalitzés el procediment de constrenyiment contra el deutor Pon Urbi, SL seguit per l'Ajuntament de Palafrugell i en el que s'havia embargat la finca registral 30852.

En definitiva, dones, entenem que no és ajustada la consideració del Registrador en aquest punt i, per tant, cal la seva rectificació.

Tal i com disposava la sentència de data 16 de novembre de 2017 dictada en el procediment de terceria de millor dret pel Jutjat de 1a instància número 1 de La Bisbal, en el fonament de dret tercer:

“(…) La ejecutante reconoce el carácter privilegiado del crédito del Ayuntamiento, que lo fundamenta en normativa legal. Al no ser este un hecho discutido, no queda más que declarar la preferencia del crédito del Ayuntamiento en el sentido de que este deberá satisfacerse en primer lugar, de modo que en segundo lugar deberá satisfacerse el crédito de la entidad ejecutante. No obstante, no se entregará al tercerista ninguna cantidad mientras no se haya satisfecho al ejecutante las tres quintas partes de las costas causadas en la ejecución hasta el momento en que recae esta sentencia.

La existencia de un procedimiento administrativo donde l'Ajuntament haya acordada la subhasta del bien no frena el procedimiento civil de ejecución, que deberá continuar. Lo que se puede declarar en este procedimiento de terceria es que el precio obtenido con la ejecución forzosa del bien embargado deberá utilizarse en primer lugar para satisfacer el crédito del Ayuntamiento, consistente en las cuotas urbanísticas que vaya liquidando en el correspondiente procedimiento urbanístico.”

De la sentència queda acreditat que la mateixa parí executant, titular del dret hipotecari que grava la finca 30852 amb caràcter anterior a l'afecció urbanística, reconeixia aquesta situació privilegiada que ostentava el crèdit municipal (...)

I per altra banda, cal assenyalar que de les certificacions registrals que al llarg del procediment executiu de constrenyiment consten incorporats a l'expedient administratiu es constata que l'anotació de la certificació que l'article 688 de la LEC estableix per raó del procediment d'execució sobre béns immobles hipotecats amb número 27/2013 tramitat pel Jutjat de 1.º Instància 3 de La Bisbal fou anotada en el registre de la propietat en data 24 de maig de 2013. És a dir, amb posterioritat a l'anotació d'embarament dictat per l'Ajuntament de Palafrugell a arrel de l'expedient executiu de constrenyiment número 201200551 contra el deutor Pont Urbi. SL sobre el pie domini de la finca registral 30852. A efectos de posar en relleu i significació que l'afecció registral en refació a l'existència del

procediment administratiu tributat en via executiva resulta anterior a l'afecció registral que resulta d'aquest procediment d'execució hipotecària.

V. Indicar que l'Ajuntament de Palafrugell, ha interessat al Jutjat de Primera Instància número 3 de La Bisbal que es declari la pèrdua sobrevinguda d'objecte de l'execució hipotecària número 27/2013 que es tramita en tant que ha desaparegut el bé del patrimoni del deutor executat, Pont Urbi, SL, que ja no és titular de la finca registral 30852 objecte de l'execució. I així mateix ha interessat també que s'expedeixi manament de cancel·lació de l'anotació practicada sobre la finca de conformitat amb l'article 688 LEC.

Així mateix, cal també posar de manifest, aïllats efectes que siguin oportuns, que la mercantil Praedium Desarrollos Urbanos, SL ha interposat recurs contenciós administratiu contra l'acte administratiu pel qual l'Ajuntament s'adjudicava la finca en pagament del deute reclamat en via executiva, que ha donat lloc a la inscripció 4.ª de la finca 30852, i que a data d'avui es troba en tràmit davant el Jutjat contenciós administratiu número 3 de Girona, recurs ordinari 207/2018, sense que en aquest procediment s'hagi acordat mesura cautelar de suspensió de l'executivitat de l'acte administratiu impugnat.

El Jutjat de 1a Instància 3 de La Bisbal va acordar per Diligència d'ordenació de data 8 de gener de 2019 no expedir manament per cancel·lar la hipoteca a favor del Banco Popular Espanyol donat que l'execució hipotecària no ha finalitzat (...)

I, recentment, en data 26 de setembre de 2019, resolent diferents escrits presentats per l'Ajuntament i per la part executant, el Jutjat de 1a Instància i Instrucció número 3 de La Bisbal d'Empordà ha dictat nova Diligència d'ordenació per la qual manifesta:

“(…)

Encara no es té coneixement de la resolució que ha recaigut en el Recurs que es tramita en el Jutjat Contenciós Administratiu, per la qual cosa fins aquest moment no es resoldrà respecte a les peticions plantejades.

No es preveu tampoc que en la llei la suspensió de la execució hipotecària per aquest motiu, i tampoc l'ofertament efectuat en quan a la possibilitat de consignar caució.

Tampoc procedeix l'adjudicació de la finca al seu favor, que demana la part executant.

(…)”

Sol·licita:

Que tingui per presentat aquest escrit, l'admeti. tingui per interposat recurs governatiu davant la Direcció General del Registre i Notariat contra la qualificació negativa del Registrador de la Propietat de Palafrugell de data 17 de desembre de 2018, notificada en data 11 de gener de 2019, pel qual es qualifica negativament el manament per la cancel·lació de les càrregues que graven la finca registral 30.852 de Palafrugell, i previs els tràmits legals que siguin procedents, dicti nova resolució revocant l'anterior i qualifiqui positivament el títol presentat amb les prevencions que consideri pertinents a la vista de les al·legacions formulades i dels procediments judicials pendents de resoldre».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 12 de noviembre de 2019, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 131 y 326 de la Ley Hipotecaria; 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil; 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; la Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de julio de 2014, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de febrero de 2014, 19 de febrero de 2016, 10 de enero de 2018 y 1 de marzo de 2019.

##### 1. Sobre los datos más relevantes.

La presente Resolución tiene por objeto la negativa del registrador de la Propiedad a cancelar una hipoteca en virtud de un procedimiento administrativo de reclamación por afección urbanística por gastos de urbanización.

Los datos más relevantes para la resolución del presente recurso son los siguientes:

- El día 17 de mayo de 2010 se inscribe un proyecto de reparcelación, como consecuencia del cual, la finca registral de procedencia 20.063, que estaba gravada con una determinada hipoteca a favor de «Banco Popular, S.A.» formalizada escritura autorizada e inscrita en el año 2002, ocasionó, por subrogación real, la finca de resultado 30.882, la cual quedó gravada, por razón de procedencia, con la citada hipoteca, y además, por razón de la reparcelación, con la correspondiente afección urbanística por importe provisional de 713.507,74 euros.

- En el año 2012 se decretó por el Ayuntamiento el embargo de la citada finca de resultado 30.882 por impago de cargas urbanísticas, se dictó el correspondiente mandamiento para la anotación registral de citado embargo, y se practicó la correspondiente anotación registral, a la que correspondió la letra D, de fecha 1 de septiembre de 2012.

- La finca embargada acabó siendo adjudicada al Ayuntamiento, e inscrita a su favor el 25 de julio de 2018, con mandamiento de cancelación de cargas de fecha 31 de agosto de 2018, que ocasionó la cancelación de la propia anotación de embargo letra D, y también las anotaciones posteriores letras E y F, pero denegándose la cancelación de la antes referida hipoteca, ahora ya inscrita a favor de la entidad «Praedium Desarrollos Urbanos, S.L.», por los motivos que se expresaron en una nota de calificación registral de 17 de diciembre de 2018.

- Presentado nuevamente el mismo mandamiento de cancelación de cargas, resulta ahora calificado en fecha 11 de octubre de 2019 por un registrador distinto del que lo calificó anteriormente, pero remitiéndose y reproduciendo íntegramente la citada calificación anterior de 17 de diciembre de 2018, que contenía dos defectos, a saber: a) «Que al margen de la inscripción de hipoteca respecto de la que se pide su cancelación aparece nota marginal de expedición de certificación por el procedimiento de ejecución sobre bienes hipotecados 27/2013 y según el artículo 688 de la LEC no es posible la cancelación de la inscripción de hipoteca si antes no se cancela la nota marginal de expedición mediante mandamiento librado por el Juzgado de 1.ª Instancia n.º 3 de La Bisbal», y b) que «no se puede cancelar la inscripción de hipoteca ya que en el momento de practicar la inscripción de adjudicación de la finca la carga real y preferente ya no estaba vigente, sino cancelada por caducidad por tener más de siete años desde su fecha; el embargo practicado no especificaba que se trataba de carga preferente procedente de la reparcelación para disfrutar de preferencia que le correspondería. Hay que especificar que el Ayuntamiento sólo tiene a su favor una tercería de mejor derecho, es decir, derecho a cobrar con preferencia sobre cualquier acreedor respecto del precio que resulte de la adjudicación de la finca en subasta».

- El Ayuntamiento adjudicatario de la finca recurre contra la citada calificación mediante escrito de fecha 30 de octubre de 2019, alegando, en esencia, que: que el Ayuntamiento interpuso una tercería de mejor derecho ante el juzgado donde se tramita la ejecución de la citada hipoteca, pidiendo también que se aprecie la pérdida sobrevenida del objeto de la ejecución hipotecaria, y que se ordene la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación para la citada hipoteca. Aporta ahora copia de resoluciones judiciales (que no consta que fueran aportadas al Registro de la Propiedad para ser tomadas en consideración al redactar la nota de calificación registral ahora recurrida), según las cuales se habría estimado la tercería de mejor derecho, pero rechazado ordenar la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación para la ejecución hipotecaria; que conforme al artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, los titulares de cargas trasladadas desde la finca de origen son titulares de derechos que, junto con el dominio, resultan todos ellos gravados de forma unitaria por la afección urbanística, y que la anotación de embargo se practicó en el momento en que sí que estaba vigente la afección urbanística de carácter real y preferente, de la que el propio embargo trae causa.

## 2. Sobre el primer defecto señalado en la nota de calificación recurrida.

Sobre el primer defecto señalado en la calificación registral, que invoca el impedimento resultante del artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, hemos de partir de que, como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 26 de febrero de 2014 «el apartado 2.º del artículo 688 de la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que “en tanto no se cancele por mandamiento del secretario judicial dicha nota marginal, el registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”. Sin embargo, el inciso final del artículo 131 de la Ley Hipotecaria, según redacción dada por el apartado 6 de la disposición final 9.ª de la misma Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que “no se podrá inscribir la escritura de carta de pago de la hipoteca mientras no se haya cancelado previamente la citada nota marginal, mediante mandamiento judicial al efecto”.

Como puede advertirse, de la literalidad de ambos preceptos se aprecian diferencias, por cuanto si bien el artículo 131 de la Ley Hipotecaria se refiere exclusivamente a la “escritura de carta de pago de la hipoteca”, el artículo 688.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil se refiere a que el “registrador no podrá cancelar la hipoteca por causas distintas de la propia ejecución”.

Este apartado 2.º del artículo 688 es más amplio que el artículo 131 de la Ley Hipotecaria, pero lo cierto es que la finalidad de ambos preceptos es lograr la coordinación entre la ejecución hipotecaria y la cancelación judicial o extrajudicial de la propia hipoteca, por lo que la regla general es que para cancelar una hipoteca por causas distintas de la propia ejecución, debe resultar previamente acreditado registralmente que ha quedado sin efecto la ejecución hipotecaria, pues de lo contrario se podría perjudicar a los posibles terceros adquirentes en la ejecución, que confían en la presunción de validez de los asientos registrales, en clara infracción del principio de confianza

legítima en la validez de los pronunciamientos del Registro (cfr. artículo 38.2 de la Ley Hipotecaria, que igualmente se inspira en esta necesidad de que no haya contradicción entre la sentencia que se dicte y el principio de legitimación registral)».

Pero, como se dijo en dicha Resolución «la regla general tiene excepciones, como ocurre cuando se trate de ejecución de una carga anterior a la hipoteca en ejecución, que conllevará la cancelación de ésta sin necesidad de previa cancelación de su nota marginal, pero eso es así porque al expedirse certificación de cargas y ponerse nota al margen de la carga anterior, el registrador, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria, habrá comunicado al juzgado o tribunal, ante quien se sustancie el procedimiento de ejecución directa hipotecaria posterior, la extensión de ese ulterior asiento que va a afectar a la ejecución por lo que no existe posible perjuicio a ulteriores adquirentes que pudieran adquirir confiados en la validez de los asientos registrales (los cuales por otra parte conocen la existencia de cargas anteriores)» (cfr. Resolución de 19 de febrero de 2016).

Sentado, pues, que la ejecución de una carga con mejor rango que la hipoteca en ejecución conllevará la cancelación de ésta sin necesidad de previa cancelación de su nota marginal, el primer defecto de la nota de calificación recurrida, tal como ha sido redactado, debe ser revocado, sin perjuicio de que el registrador deba dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley Hipotecaria.

### 3. Sobre el segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida:

Procede ahora analizar el segundo defecto señalado en la nota de calificación recurrida, referente a si, en el caso que ahora nos ocupa, la ejecución de la carga o afección urbanística tiene mejor rango registral que la hipoteca en cuestión, o por decirlo con mayor precisión, si tal carga o afección urbanística, cuyo plazo de caducidad es de siete años, cuando desemboque en la adjudicación de la finca en ejecución administrativa por impago de las deudas urbanísticas a las que está afecta, tiene la potencialidad legal de provocar la cancelación de la referida hipoteca.

Hemos de recordar que, conforme a la Resolución de 10 de enero de 2018, invocada por el recurrente, «el 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 el caso que nos ocupa, la referida hipoteca constaba constituida e inscrita sobre la finca de origen, y pasó, por subrogación real, a recaer sobre la finca resultante de la reparcelación inscrita. Por tanto, la existencia registral de dicha hipoteca es anterior a la constancia registral de la afección urbanística de la finca de resultado.

Y en tal caso, le resulta de aplicación plena lo dispuesto en 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, lleva por título «de la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar», y 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, incluso aquellos cuyos derechos constasen inscritos en el Registro con anterioridad a la aprobación del Proyecto, con excepción del Estado en cuanto a los créditos a que se refiere el artículo 73 de la Ley General Tributaria y a los demás de este carácter, vencidos y no satisfechos, que constasen anotados en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la práctica de la afección».

Por tanto, la titularidad inicial de la citada hipoteca, siendo un derecho inscrito con anterioridad a la aprobación e inscripción del proyecto de reparcelación, queda sin duda sujeta a la citada afección urbanística, porque así resulta del precepto transcrito, ya que, como explica la doctrina más autorizada, no es que la afección tenga rango registral antepuesto a las cargas inscritas con anterioridad, sino que tales cargas son también objeto de la afección urbanística, la cual vincula tanto al propietario, en sentido estricto, como a los titulares de derechos reales menores.

Ahora bien, en el caso que nos ocupa, esa titularidad registral de la citada hipoteca correspondía inicialmente al «Banco Popular, S.A.», pero, con posterioridad al arrastre de esta carga sobre la finca resultante de la inscripción del proyecto de reparcelación, la titularidad de esa misma hipoteca fue transmitida a inscrita a favor de la entidad «Praedium Desarrollos Urbanos, S.L.» entidad que, ahora sí, resulta ser un tercero registral no anterior, como lo era el «Banco Popular, S.A.», sino posterior a la constancia registral de la afección urbanística, por lo que tal afección legal solo le perjudica y le es oponible, como tercero registral que es, si la constancia registral de la referida afección permaneciera todavía vigente, o al menos legalmente operativa, en el momento en que se pretender hacer valer en su contra dicha afección urbanística y obtener la cancelación registral de la referida hipoteca.

Y lo cierto es que habiéndose inscrito la reparcelación en fecha 17 de mayo de 2010, y dado que el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 establece que «la afección caducará a los siete años de su fecha», podemos concluir que tal afección urbanística estaba sin duda vigente cuando se practicó la anotación de embargo de fecha 1 de septiembre de 2012.

El registrador objeta en su nota de calificación, frente a este dato, que no cuestiona, tres cosas:

a) Que «el embargo practicado no especificaba que se trataba de carga preferente procedente de la reparcelación para disfrutar de preferencia que le correspondería», afirmación que queda contradicha con la lectura del mandamiento de embargo, que consta ahora aportado al expediente.

b) Que «en el momento de practicar la inscripción de adjudicación de la finca - esto es, el 25 de julio de 2018- la carga real y preferente ya no estaba vigente, sino cancelada por caducidad por tener más de siete años desde su fecha», afirmación que queda desvirtuada pues la preferencia correspondiente a la citada afección se traslada a la anotación de embargo que se practicó durante su vigencia y trae causa de aquélla.

c) «Que el Ayuntamiento sólo tiene a su favor una tercería de mejor derecho, es decir, derecho a cobrar con preferencia sobre cualquier acreedor respecto del precio que resulte de la adjudicación de la finca en subasta», afirmación que también queda contradicha por el hecho de que la afección urbanística no es una mera preferencia de cobro, sino, como ha señalado la doctrina del Tribunal Supremo, véase su Sentencia de 15 de julio de 2014, una hipoteca legal, que, como tal, no sólo permite interponer tercerías de mejor derecho al cobro, sino obtener, cuando se ejecuta tal afección legal, la cancelación de las cargas registrales anteriores y posteriores, no preferentes a ella.

Por todo ello, también el segundo defecto de la nota de calificación, tal como está redactado, ha de ser revocado.

#### 4. Sobre otras cuestiones.

Por último, debe recordarse aquí que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, no procede ahora tomar en consideración documentos aportados junto al recurso o mencionados en él que no consta que fueran aportados en su día para ser tenidos en cuenta en la nota de calificación registral ahora recurrida, ni tampoco cuestiones que no hayan sido planteadas en la nota de calificación registral.

Por todo lo expuesto, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación registral recurrida, haciendo la misma matización que se hizo, entre otras, en la Resolución de 1 de marzo de 2019 en el sentido de que «(...) atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla y estimar el recurso interpuesto (...)».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la 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, 4 de febrero de 2020. La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puentes Santiago.