

3. URBANISMO

Sobre la caducidad y posibilidad de prórroga de la nota marginal de inicio del expediente de equidistribución y de la afección real de las fincas de resultado al pago de los gastos de urbanización

On Marginal Notes Reporting the Start of Equal Distribution Proceedings and the Encumbrance of the Resulting Properties to Secure the Payment of Development Costs: Marginal Note Expiration and the Possibility of Extension

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESOLUCIÓN de 31 de enero de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad por la que se deniega la prórroga de la afección real que grava diversas fincas procedentes de un proyecto de reparcelación urbanístico.

RESUMEN: Análisis comparativo del régimen legal de duración de la nota marginal de inicio de un expediente de equidistribución y el de la afección de las fincas de resultado a los gastos de urbanización.

ABSTRACT: *Comparision between the legal regime of the duration of the marginal note recording the commencement of plot-redivision procedures and the encumbrance of properties as a result of a plot-redivision project.*

PALABRAS CLAVE: Afección urbanística. Nota marginal

KEY WORDS: *Encumbrance for development reasons. Marginal note*

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS.—II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO. 2. LA CADUCIDAD DE LA NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN Y SU PRÓRROGA. 3. LA IMPOSIBILIDAD DE PRÓRROGA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA AFECCIÓN REAL DE GARANTÍA.—IV. CONCLUSIONES.

I. RESUMEN DE LOS HECHOS

PRIMERO. Mediante instancia suscrita el día 7 de octubre de 2013 por don L. C. C., en nombre y representación y en calidad de administrador de una sociedad mercantil, que a su vez ostenta la condición de agente urbanizador del Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-11 del Plan Gene-

ral de Ordenación Urbana del municipio correspondiente, se solicitó la prórroga de la nota marginal de afección que se extendió con fecha 6 de noviembre de 2006, por la que determinadas fincas registrales quedan afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas y al pago del saldo de la liquidación de la cuenta definitiva del proyecto de reparcelación, correspondiéndoles un importe en el saldo de la cuenta provisional y una cuota en el pago de la liquidación definitiva.

SEGUNDO. Dicha instancia fue presentada el día 10 de octubre de 2013 en el Registro de la Propiedad, siendo objeto de la siguiente calificación: «De conformidad con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, le comunico que el despacho del documento antes referido, presenta la siguiente calificación desfavorable: Circunstancias de hecho: I). En virtud del escrito de referencia, L. C. C. (...) solicita la prórroga de la afección real que grava las siguientes fincas resultantes del Proyecto de Reparcelación (...). II). Que el expediente de reparcelación de la Unidad de Ejecución A-11 fue inscrito en este Registro en fecha 6 de noviembre de 2006, habiendo sido: aprobado por el Ayuntamiento Pleno en sesión celebrada con carácter ordinario el 3 de marzo de 2005, publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 44 de 12 de abril de 2005 y notificado a todos y cada uno de los propietarios de terrenos afectados, siendo firme en vía administrativa. Si bien el proyecto de reparcelación aprobado en fecha 3 de marzo de 2005 presentaba una serie de errores, los cuales fueron subsanados en el «Texto Refundido diciembre/2005, Proyecto de Reparcelación de la UE A-11 del PGOU, el cual es objeto de inscripción y que fue: Aprobado por la Alcaldía Presidencia por resolución de fecha 6 de junio de 2006; publicado en el Boletín Oficial de la Provincia número 79 de 4 de julio de 2006 y notificado a todos y cada uno de los propietarios de terrenos afectados; siendo firme en vía administrativa. Dicha reparcelación ha sido ejecutada. (...). III). En fecha 25 de enero de 2011, de todas las fincas de las que se solicita la prórroga de la afección real (...), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio; artículo 416 del RD 67/2006, de 12 de mayo del Consell y el artículo 177 de la Ley 16/2005 de 30 de diciembre de la Generalitat, Urbanística Valenciana, a solicitud de L. C. se expidió por mí, certificación en relación al dominio y las cargas, al haberse iniciado el Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución A-11 del PGOU en ejecución de la sentencia número 260 de 26 de junio de 2007 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Castellón, dictada en el PO 191/2005, que lo modifica. IV). En las fincas 55950 y 55952, existe anotado un embargo a favor del Ayuntamiento, por débitos en concepto de «costes de urbanización». V). Si bien en las fincas 55943, 55944, 55946, también se presentaron mandamientos de la Unidad de Recaudación Servicio Gestión Tributaria del Ayuntamiento de Burriana, ordenando la anotación de embargo sobre dichas fincas por «costes de urbanización», dichas anotaciones fueron objeto de suspensión por defectos subsanables y a fecha de hoy se encuentran, los asientos caducados y pendientes de anotar. VI). En las fincas 55943 y 55944, existen asientos posteriores que han sido objeto de cancelación en las fincas de origen con las que se corresponden, por lo que no podrá practicarse asiento alguno sobre las mismas en tanto no se lleve a cabo el traslado de dichos derechos. De conformidad con el artículo 16 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. Defectos y fundamentos de derecho.—1. Se deniega la prórroga de la afección real solicitada al resultar que, la Legislación, tanto Estatal como Autonómica, no prevé ninguna prórroga de la misma sino duración máxima de siete años, de conformidad con el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre

inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística. En consecuencia debe entenderse que si la Ley hubiera querido establecer una prórroga de la afección real lo hubiera indicado expresamente, y que en consecuencia se aplica la regla general de la caducidad del asiento que opera automáticamente y frente a todas las partes. No obstante debe significarse que, en las actuales circunstancias económicas, sería muy conveniente que pudiera existir algún sistema para prorrogar la duración máxima de la nota marginal de forma que los intereses legítimos del Ayuntamiento, del urbanizador y de los propietarios que hayan costado efectivamente las cargas, no queden perjudicados, perjuicio que tendría lugar si por la caducidad de la afección ganaran preferencia y rango cargas y derechos inscritos con posterioridad. 2. Se suspende además por el defecto subsanable de que la solicitud de prórroga presentada por el administrador de la empresa urbanizadora carece de legitimación de firma, lo que podrá subsanarse notarialmente o ratificando dicha solicitud ante el propio registrador. Otras cuestiones de interés registral: A efectos informativos se hace constar que: A) Se solicita la prórroga de la afección real de todas las fincas resultantes del proyecto de reparcelación a excepción de las fincas 55902, 55903 y 55947, por lo que no se practicaría prórroga de la nota marginal de afección real sobre las mismas por no solicitarse expresamente. B) Tal y como anteriormente se ha indicado de la registral 59336, no se ha expedido la certificación en relación al dominio y las cargas, de haberse iniciado el Programa de Actuación Integrada de la unidad de ejecución A-11 del PGOU en ejecución de la sentencia número 260 de 26 de junio de 2007 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo 2 de Castellón, dictada en el PO 191/2005, que lo modifica. C) Si bien hay en las fincas 55943 y 55944 asientos posteriores pendientes de traslado con paralización del historial registral de las mismas entre tanto no se realice dicho traslado de los derechos correspondientes, esta paralización no operaría en este caso al ser la afección real preferentes a los mismos y afectar a todos los derechos inscritos durante el expediente urbanístico o inscritos con posterioridad, siempre que tal afección este vigente dada la especial naturaleza de dicha afección urbanística. Contra la anterior calificación, (...)».

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 16.2 y 51.1.h del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo; 72 de la Ley 6/1994, de 15 de noviembre, de la Generalitat Valenciana, reguladora de la actividad urbanística (vigente hasta el 1 de febrero de 2006); 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana; 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 17 de octubre de 2009 y 27 de junio y 1 de octubre de 2013.

PRIMERO. Son datos relevantes en el presente recurso los siguientes:

- Con fecha 3 de marzo de 2005 se produce la aprobación del Proyecto de Reparcelación que desarrolla el Programa de Actuación Integrada de la Unidad de Ejecución A-11 del Plan General de Ordenación Urbana, del que la sociedad solicitante resultó adjudicataria en concepto de urbanizador con carácter firme y definitivo mediante aprobación del citado programa con fecha 8 de enero de 2004.

- El Proyecto de Reparcelación se inscribe en el Registro de la Propiedad con fecha 6 de noviembre de 2006, fecha en la que se extendió la correspondiente nota marginal por la que determinadas fincas registrales quedan afectas con carácter real al cumplimiento de las cargas y al pago del saldo de la liquidación de la cuenta definitiva del Proyecto de Reparcelación.
- Posteriormente, diversos propietarios afectados por la reparcelación, interpusieron recurso ante el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 2 de Castellón contra la resolución del Ayuntamiento desestimatoria del recurso de reposición interpuesto por aquéllos frente al acuerdo de aprobación del Proyecto de Reparcelación, recayendo sentencia de fecha 26 de junio de 2007, número 260/2007, por la que se estimaba el recurso y declarando la resolución recurrida contraria a Derecho en el extremo en que incluye las parcelas de los demandantes. Dicha sentencia fue confirmada por la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, mediante sentencia dictada con fecha 30 de junio de 2009, número 917/2009 (*JUR* 2009, 376235).

Como consecuencia de lo anterior, debe procederse a la modificación de la reparcelación inicialmente aprobada, excluyendo determinadas fincas y procediendo a modificar otras, alterando tanto las adjudicaciones como los costes de urbanización atribuibles a cada parcela.

SEGUNDO. Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas con fecha 6 de noviembre de 2006, habida cuenta de la imposibilidad de elaborar la cuenta definitiva de liquidación, en tanto no se proceda a la inscripción del modificado del Proyecto de Reparcelación, ya aprobado por el Ayuntamiento pero aún no documentado ni presentado a inscripción.

TERCERO. La afección 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 afección 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 afección, 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. Este mismo carácter de carga real de la afección se recoge en la legislación autonómica aplicable en el 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 y, por tanto, en el momento de aprobación del proyecto de reparcelación, actual artículo 181 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, de la Generalitat, Urbanística Valenciana, disponiendo: «Una vez aprobado el proyecto de reparcelación, las parcelas sujetas al pago de cuotas de urbanización se afectarán a este, como carga real a hacer constar en el Registro de la Propiedad, por el importe cautelar estipulado en su cuenta de liquidación provisional. El urbanizador podrá solicitar, en cualquier momento posterior, que se practique nueva afección, en la cuantía que apruebe la Administración actuante, hasta cubrir el importe total adeudado por cuenta de cada parcela...».

CUARTO. Por su parte el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 en su apartado primero establece: «La afección caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección».

Es de significar que 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 existencia en su caso de prórrogas, queda dentro de la competencia estatal en base al artículo 149.1.8.^a de la Constitución Española, y por lo tanto dichos plazos serán aplicables independientemente de que, como en este caso, la legislación autonómica prevea la posibilidad de practicar una nueva afección.

QUINTO. 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, sin embargo 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 solo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado.

El plazo especial de caducidad de dos años solo 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 a que alude el recurrente en su escrito. Este precepto 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.

SEXTO. En cuanto al caso específico planteado, el recurso no puede prosperar puesto que no existe previsión legal de prórroga de la nota marginal practicada, por lo que esta caducará transcurrido su plazo. Tampoco se anotaron las sentencias recaídas en los procedimientos reseñados y que habrían tenido sus propios plazos de vigencia por lo que los titulares que no hayan intervenido en el expediente no resultarán obligados al pago de las cuotas urbanísticas por haber caducado el plazo legal de la afección.

No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan,

reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado.

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

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

Se rechaza por la Dirección General la posibilidad de prórroga de la afección real de las fincas de resultado de un proyecto de reparcelación al cumplimiento de la obligación legal de urbanizar.

Sin embargo, es de destacar que para referirse a esta afección real la Resolución parece diluir la neta distinción existente entre dicha afección real y la nota marginal de afección al sistema de actuación correspondiente. En efecto, al aludir a la primera dicha resolución hay constantes referencias al asiento concreto de nota marginal, lo que ha de ser interpretado como un *lapsus* ya que la afección real de las fincas de resultado se hace constar mediante el asiento de inscripción¹.

Son múltiples las diferencias entre uno y otro asiento denominados de afección. El Real Decreto 1.093/1.997, por el que se dictan Normas Complementarias al Reglamento para la Ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística contempla la nota marginal de afección al sistema de actuación urbanística en sus artículos 5 y 14 y siguientes, en tanto que la auténtica afección real de fincas se regula en los artículos 19 y 20.

La nota marginal se practica en el momento inicial del expediente de equidistribución y recae sobre las fincas de origen afectadas por el sistema de actuación, en tanto que la inscripción de la afección real se practica una vez aprobado el proyecto y recae sobre las fincas de resultado.

En cuanto a la forma en que acceden al Registro, la citada en primer lugar se hace constar mediante una nota marginal (llamada tradicionalmente «nota de afección»), mientras que la verdadera afección real se hace constar en el propio cuerpo de la inscripción de las fincas de resultado.

Por otro lado, los efectos de uno y otro asiento son radicalmente diferentes. La nota marginal pone en conocimiento de eventuales terceros que la finca cuyo contenido registral consultan se encuentra afectada por el expediente que va a dar lugar, en su momento, a la sustitución de esa finca de origen por una nueva finca, denominada de resultado, o incluso a la expropiación forzosa de la misma, por ejemplo, por no adhesión de su titular a la Junta de Compensación que, en su caso, se constituya. El efecto más importante de la misma nota marginal se contempla en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto de 1.997 que recoge un ingenioso sistema de cancelaciones «formales» de los asientos posteriores a la fecha de dicha nota para evitar que se paralice la inscripción del proyecto de equidistribución por incumplimiento del principio de tracto sucesivo.

Por su parte, la afección real objeto de inscripción en el folio de las fincas de resultado del proyecto de equidistribución es, como señala GARCÍA GARCÍA², una auténtica garantía real de la obligación de ejecución de la urbanización. Es

una afección de garantía y no de mera publicidad y tiene por objeto asegurar el pago del saldo de la liquidación definitiva de la reparcelación correspondiente a cada finca. Su importancia es, pues, mayor que la de la nota marginal, hasta el punto de que gran parte de la doctrina, con LASO MARTÍNEZ, la cataloga dentro de la categoría de las hipotecas legales tácitas³.

2. LA CADUCIDAD DE LA NOTA MARGINAL DE AFECCIÓN Y SU PRÓRROGA

La duración de la nota marginal de afección al sistema de actuación se regula en el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, del siguiente modo: «La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de actuante o de la entidad urbanística colaboradora».

Así pues, el propio precepto determina la caducidad y consiguiente cancelación por el Registrador, en los términos del artículo 353.3 del Reglamento Hipotecario, de la nota marginal por el transcurso de tres años desde su fecha, si bien contempla de manera expresa la posibilidad de solicitar y obtener la prórroga de la misma antes del transcurso de ese plazo.

Se ha discutido sobre si dentro de los términos en los que se desenvuelve la norma cabe o no la posibilidad de prórrogas sucesivas de manera similar a la que para las anotaciones preventivas establece como regla general el artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

Existen opiniones enfrentadas al respecto, pudiendo citarse en contra de tal posibilidad a ARNAIZ EGUREN⁴, para quien, una vez efectuada una primera prórroga, «lo lógico es pensar que no es posible prorrogar de nuevo la nota, si se piensa en que la correspondiente a la iniciación de expedientes de expropiación forzosa prevista en los artículos 32 del Reglamento Hipotecario y 22 de las Normas Complementarias solo puede extender sus efectos más allá de su duración ordinaria y si se presenta algún título que haga referencia al propio expediente. Pues bien, por aplicación analógica de estos preceptos, por vía de la remisión general del sistema reparcelatorio al de expropiación forzosa que antes hemos visto, no parece posible que la dilación y la tardanza del órgano actuante pueda dar lugar a una mención en el folio que, en alguna medida, supone una limitación dominical».

Sin embargo, otros autores admiten abiertamente la posibilidad de ulteriores prórrogas. Así, GARCÍA GARCÍA⁵, en relación con la posibilidad de que un proceso reparcelatorio se extienda más allá de los siete años, sentencia que «si se diese el supuesto, lo lógico sería admitir una nueva prórroga a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora pues el presente apartado, aunque guarda silencio sobre ello, no la excluye».

Por su parte, LASO BAEZA⁶, tras invocar la analogía con el artículo 86 de la Ley Hipotecaria añade: «En ambos casos lo que se pretende es el acceso al Registro de una mutación jurídico-real, neutralizando la aparición de terceros cuando ignoran la responsabilidad que asumen. En la reparcelación, mediante la traslación al tercero de la responsabilidad de comunicar su nueva condición; en la anotación de demanda, garantizando la oponibilidad de la Sentencia frente al tercero y dando al tercer adquirente la oportunidad de personarse en el proceso del que la anotación dimana».

Además, el artículo 5.2. del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no se pronuncia en términos taxativos en el sentido de autorizar una única prórroga.

Lo que dice es que la nota, que siempre ha de ser entendida al servicio del proceso de gestión, es prorrogable por otros tres años, prórroga que debe en-

tenderse respecto de la nota vigente en cada momento, tanto la inicial como la resultante de una eventual prórroga precedente (...).

De lo que se trata por lo tanto es de favorecer el acceso del proyecto al Registro mediante la utilización de aquella medida, la nota, creada a tal fin con un carácter meramente instrumental, lo que se facilita claramente a través del reconocimiento de las prórrogas precisas hasta su inscripción, posición que en el caso de la reparcelación queda además equilibrada con el ya referido carácter formal de la cancelación de los asientos posteriores y de su posible reconstrucción en los términos reglamentarios».

3. LA IMPOSIBILIDAD DE PRÓRROGA DE LA INSCRIPCIÓN DE LA AFECCIÓN REAL DE GARANTÍA

El régimen temporal de la afección real de las fincas de resultado a los gastos de urbanización difiere notablemente del previsto para la nota marginal inicial. El artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 establece un plazo de caducidad de siete años desde su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo exceder de siete años desde la fecha originaria de la afección.

Además, el apartado 2.º del mismo artículo 20 contempla la posibilidad de cancelación de la afección incluso antes de su fecha de caducidad: a) En caso de reparcelación, a instancia de cualesquiera de los titulares del dominio u otros derechos sujetos a la misma, acompañando a la solicitud certificación del órgano actuante expresiva de haber sido satisfecha la cuenta de la liquidación definitiva referente a la finca de que se trate. b) En caso de compensación, cuando a la instancia del titular se acompañe certificación del órgano actuante expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización, y, además, cuando se hubiese constituido Junta de Compensación, certificación de la misma acreditativa del pago de la obligación a favor de la entidad urbanística; y esta misma regla se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados.

GARCÍA GARCÍA⁷ justifica este plazo de caducidad de la siguiente manera: «lo que pretende el Reglamento es que las fincas no queden afectas por más de siete años, porque considera que es un plazo suficiente para exigir las cantidades correspondientes. Además, el artículo 128.1 del Reglamento de gestión Urbanística prevé un plazo de cinco años como tope para la liquidación definitiva, por lo que el establecimiento de dos más como plazo de caducidad cubre ya cualquier contingencia que se pueda producir». En sentido análogo, la Resolución que comentamos señala en su fundamento quinto que «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».

La posibilidad de obtener la prórroga de este plazo, a diferencia de lo que sucede con la nota marginal, no se contempla expresamente en el Real Decreto, lo que plantea la cuestión de la admisibilidad de tal prórroga.

En contra de ella cabe argumentar el carácter excepcional de la afección, que como vimos bien podría ser calificada como un supuesto de hipoteca legal tácita, de tal modo que su regulación ha de ser interpretada en sentido

restrictivo, como impone para toda norma excepcional el artículo 4.2 del Código Civil.

Debe entenderse que si la Ley hubiera querido establecer una prórroga de la afección real lo hubiera indicado expresamente, y que en consecuencia se aplica la regla general de la caducidad del asiento que opera automáticamente y frente a todas las partes. Así lo entiende la Registradora, cuya nota de calificación es aceptada por la Resolución. Ahora bien, siendo esta la solución que se impone desde una perspectiva de *lege ferenda*, no está tan claro en la actualidad que el plazo de siete años sea tan suficiente como afirma la Resolución. Por eso resultan de gran interés las reflexiones que hace la Registradora en su calificación cuando afirma que «debe significarse que, en las actuales circunstancias económicas, sería muy conveniente que pudiera existir algún sistema para prorrogar la duración máxima de la nota marginal de forma que los intereses legítimos del Ayuntamiento, del urbanizador y de los propietarios que hayan costado efectivamente las cargas, no queden perjudicados, perjuicio que tendría lugar si por la caducidad de la afección ganaran preferencia y rango cargas y derechos inscritos con posterioridad».

Tal vez no sea del todo ajena al sentir del Centro Directivo la idea de la posible insuficiencia del plazo legal, ya que la Resolución, aun sin ser objeto de las discrepancias por ella dirimidas, hace un esfuerzo para dejar abierta a los interesados la posibilidad de generar un efecto similar al pretendido: «No obstante, y puesto que en cumplimiento de las sentencias relacionadas se ha producido una sustancial modificación del proyecto de reparcelación, nada obsta a la extensión de una nueva nota de afección, permitida por otra parte en la legislación autonómica, ya que necesariamente en cumplimiento de la sentencia debe rehacerse la reparcelación excluyendo las fincas que en ella se reseñan, reiniciándose el expediente, con notificación a los afectados, que serán todos aquellos que consten inscritos en ese momento, y recalculándose las cuotas de afección, si bien para ello será necesario que se inscriba, una vez documentado, el modificado aprobado».

Por último, es esencial la distinción entre la constancia registral de la afección y la obligación cuyo pago garantiza, distinción que queda claramente reflejada en la Resolución cuando señala al respecto que «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, sin embargo 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 solo podrá perjudicarles en la medida en que resulte inscrita y no haya caducado».

IV. CONCLUSIONES

No puede confundirse la nota marginal de inicio del expediente reparcelatorio con la afección de las fincas de resultado al pago de los gastos de urbanización. La Resolución que se comenta distingue claramente una y otra, aunque parece incurrir en una confusión puramente formal en lo atinente a la clase de asiento

a practicar, ya que, como vimos, habla en repetidas ocasiones de nota marginal para referirse en realidad a la afección constatada en forma de inscripción propiamente dicha.

Entre otras diferencias ya apuntadas, se encuentran las atinentes a su cancelación por caducidad y a la posibilidad de prórroga, predicable respecto de la nota marginal pero que parece que ha de ser excluida en relación con la afección real de garantía.

NOTAS

¹ El indicado lapsus se pone de manifiesto, entre otros, en el párrafo tercero del Fundamento Primero, o en el Fundamento Segundo; según este último, «Es objeto de debate en este recurso si es posible prorrogar a solicitud del agente urbanizador la nota marginal de afección a las cargas urbanísticas y al pago de la cuenta de liquidación extendida al margen de determinadas fincas».

² GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo V, Civitas 1999, pág. 182.

³ LASO MARTÍNEZ José Luis, *Afecciones Registrales, Aplicaciones Tributarias y Urbanísticas*, Centro de Estudios del Colegio de Registradores, 2005.

⁴ ARNAIZ EGUREN, Rafael, *La inscripción registral de los actos urbanísticos*, Ed. Marcial Pons, 1999, págs. 76 y 77.

⁵ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *op. cit.*, pág. 85.

Por el contrario, ARNAIZ EGUREN, Rafael, en su obra *La inscripción registral de los actos urbanísticos* Ed. Marcial Pons, 1999, págs. 76 y 77, afirma que, en el caso de excederse el plazo de seis años, «lo lógico es pensar que no es posible prorrogar de nuevo la nota, si se piensa en que la correspondiente a la iniciación de expedientes de expropiación forzosa prevista en los artículos 32 del Reglamento Hipotecario y 22 de las Normas Complementarias solo puede extender sus efectos más allá de su duración ordinaria y si se presenta algún título que haga referencia al propio expediente. Pues bien, por aplicación analógica de estos preceptos, por vía de la remisión general del sistema reparcelatorio al de expropiación forzosa que antes hemos visto, no parece posible que la dilación y la tardanza del órgano actuante pueda dar lugar a una mención en el folio que, en alguna medida, supone una limitación dominical».

⁶ LASO BAEZA, Vicente, «El Régimen Temporal de la Nota Marginal de Iniciación de los Procesos Reoparcelatorios», *RCDI* núm. 710, noviembre-diciembre 2008.

⁷ GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *op. cit.*, pág. 197.