

3. URBANISMO

LA EQUIDISTRIBUCIÓN Y LA AFECCIÓN DE FINCAS A LA GESTIÓN URBANÍSTICA

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESOLUCIÓN DE 17 DE OCTUBRE DE 2009, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, EN EL RECURSO INTERPUESTO POR EL AYUNTAMIENTO DE PEDRO MUÑOZ (CIUDAD REAL), CONTRA LA NOTA DE CALIFICACIÓN DE LA REGISTRADORA DE LA PROPIEDAD DE ALCÁZAR DE SAN JUAN, NÚMERO 2, POR LA QUE SE DENIEGA LA INSCRIPCIÓN DE UNA ANOTACIÓN DE EMBARGO.

SUMARIO: I. HECHOS.—II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO. 2. LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO. 3. LA AFECCIÓN REAL DE LAS FINCAS DE RESULTADO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR. 4. CONCLUSIÓN.

I. HECHOS

Primero.—Mediante expediente administrativo seguido por el Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real), contra la entidad mercantil «P. L. E. de P. M., S. L.», se decretó el embargo sobre una finca a ella perteneciente.

Segundo.—Presentado mandamiento de embargo en el Registro de la Propiedad de Alcázar de San Juan, número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Hechos: El día 4 de diciembre de 2008, se presentó —Asiento 497 del Diario 201—, mandamiento librado el día 27 de noviembre de 2008, dimanante de procedimiento administrativo de apremio seguido contra la entidad P. L. E. de P. M., S. L., por débitos al Ayuntamiento de Pedro Muñoz en el que se ordena tomar anotación preventiva de embargo sobre la finca registral 21.129 del término de Pedro Muñoz. Consta en el citado mandamiento que la diligencia de embargo “se notificará” al obligado al pago. La finca figura inscrita en este Registro a nombre de M. P. A., S. L. Fundamentos de derecho: Esta nota de calificación se extiende por la Registradora titular de esta Oficina competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas en los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento. En cuanto al fondo de la cuestión, se observan los siguientes defectos: 1. La finca figura inscrita a favor de persona distinta de aquella contra la que se dirige el procedimiento. Artículo 20 LH, 140 LH. Principio de tracto sucesivo. 2. Falta de notificación de la diligencia de embargo al deudor. Artículos 73.3, 85 y 86 del Reglamento General de Recaudación, de 29 de julio de 2005 y 99 M. 3. No contener el mandamiento certificación de la providencia de apremio. Artículos 85 y 86 RGR, de 29 de julio de 2005 y 99 RH. Siendo el defecto relacionado con el

número 1 INSUBSANABLE, se DENIEGA el despacho del documento calificado. Contra la presente (...). Alcázar de San Juan. 24 de diciembre de 2008. La Registradora».

Tercero.—Contra la anterior nota de calificación, el Ayuntamiento de Pedro Muñoz (Ciudad Real) interpone recurso en virtud de escrito de fecha 29 de enero de 2009, en base, entre otros, a los siguientes argumentos: que aunque las anotaciones de embargo han sido denegadas por falta de tracto sucesivo por resultar las mismas inscritas a nombre de personas distintas, debe tenerse en cuenta la afección real de las fincas al pago de los gastos de urbanización; de conformidad con el artículo 129.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; el artículo 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, una vez definidas las cuotas de urbanización, la Administración puede dar traslado al Registro del proyecto de urbanización, reparcelación o convenio, donde se hayan establecido las cuotas correspondientes de forma que queden afectadas las fincas a las cuotas. Que por lo tanto, es indiscutible la afección real de las parcelas y la subrogación que por ministerio de la ley se produce respecto del nuevo adquirente si la finca se transmite.

Cuarto.—La Registradora emitió informe el día 11 de febrero de 2009, mantuvo su calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria; artículo 129.3 del Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; artículos 1 y 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, y la Resolución de esta Dirección General, de 24 de marzo de 2007.

Primero.—La Registradora señala tres defectos en la nota de calificación, sin que en el recurso se alegue nada con relación al segundo y tercero de ellos, que deben entenderse confirmados. Queda limitado el recurso al primero de los defectos y por tanto a determinar si es posible tomar anotación preventiva de embargo por incumplimiento del pago de gastos de urbanización, en procedimiento administrativo de apremio dirigido contra quien ya no es titular registral. El Ayuntamiento entiende que es posible, dada la afección real de las fincas al pago de esos gastos de urbanización, con independencia de quien sea propietario de la finca y por tanto aunque no se haya dirigido el procedimiento al actual titular registral.

Segundo.—Dispone el artículo 129 del Real Decreto Legislativo 1/2004, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, al regular la ejecución de actuaciones urbanizadoras en régimen de obras públicas ordinarias, lo siguiente: «1. Para la ejecución de la ordenación detallada del suelo urbano en municipios que no cuenten con Plan de Ordenación Municipal y, con carácter general, cuando no esté prevista en el planeamiento de ordenación territorial y urbanística, ni sea precisa la delimitación de unidades de actuación urbanizadora, la actividad de ejecución de aquél se llevará a cabo mediante obras públi-

cas ordinarias, de acuerdo con la legislación que sea aplicable por razón de la Administración pública actuante. 2. El suelo preciso para las dotaciones se obtendrá en el supuesto previsto en el número anterior por: *a)* Cesión obligatoria y gratuita, en virtud, en su caso, de reparcelación. *b)* Cesión en virtud de convenio urbanístico. *c)* Expropiación. 3. El coste de las obras públicas que sean de urbanización conforme a esta Ley se sufragará por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía deberá ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización. Las fincas o parcelas correspondientes quedarán afectas, con carácter real, al pago de las cuotas a que se refiere el párrafo anterior».

De este precepto se deduce claramente que el coste de las obras públicas que sean de urbanización se sufragan por los propietarios mediante pago de las correspondientes cuotas de urbanización, cuya cuantía tiene que ser fijada en la reparcelación o convenio urbanístico o, en su defecto, en el Proyecto de Urbanización; sólo en este momento las fincas o parcelas correspondientes quedan afectas, con carácter real, al pago de las cuotas.

Tercero.—En efecto desde el mismo momento en que conforme al planeamiento existe delimitada una unidad de actuación urbanística, nace la obligación de los propietarios a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la legislación del suelo (cfr. art. 46 del Reglamento de Gestión Urbanística). No es necesario, por tanto, llegar a la aprobación del instrumento de equidistribución para que en el Registro pueda constar la afección de los terrenos al cumplimiento de esta obligación, siempre que se solicite la correspondiente certificación de titularidad y cargas y se haga constar por nota marginal (cfr. Resolución de 24 de marzo de 2007).

Por el contrario, para que las fincas queden afectas con carácter real al pago de los gastos de urbanización sí es necesario que se inscriban al instrumento de equidistribución. Así resulta del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, que regula la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar. Según este artículo: «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. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas: 1.^a En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente: *a)* Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto. *b)* El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar. 2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que

lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal».

Cuarto.—En el supuesto de hecho que nos ocupa, no se han inscrito aún los correspondientes instrumentos de equidistribución previstos en la legislación autonómica para determinar los gastos de urbanización en función de los cuales quedan afectas las fincas con carácter real.

Quinto.—Pero es que, además, el hecho de que existiera una afección real al pago de los gastos de urbanización —que ya hemos visto aquí no se produce— no exime de la necesidad de llamar al procedimiento al titular registral en el momento de la anotación, como consecuencia del principio de tracto sucesivo proclamado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que es una manifestación en sede registral del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

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, 17 de octubre de 2009.

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

Se plantea en el caso resuelto por la Dirección General la distinción entre la «afección» (como la denominaba el art. 169 del Reglamento de Gestión Urbanística, relativo al sistema de compensación) de las fincas incluidas en un expediente de equidistribución al cumplimiento de las obligaciones inherentes al mismo y la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación legal de urbanizar.

Desde el punto de vista registral, el Real Decreto 1093/1997, 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 primera de ellas en sus artículos 5 y 14 y siguientes, y la segunda, en los artículos 19 y 20.

En una primera aproximación al tema, la primera diferencia que salta a la vista es la relativa a la forma en que tales referencias acceden al Registro: la citada en primer lugar se hace constar en el folio de la finca de origen o finca aportada al expediente de equidistribución y mediante una nota marginal (llamada tradicionalmente «nota de afección»), en tanto que la segunda figura en el folio de la finca de resultado y en el propio cuerpo de la inscripción. Por tanto, aquélla se practica en el momento inicial del procedimiento repartelatorio y la segunda, al final del mismo.

En el supuesto contemplado por la Resolución que comentamos, el Ayuntamiento parece confundir ambas figuras al aducir en su recurso contra la califi-

cación negativa del registrador que, practicada la nota marginal de iniciación del procedimiento, las fincas se encuentran afectas con carácter real al pago de las obras de urbanización. Frente a ello, la Dirección General aclara que esa afección real no se produce por la nota inicial, sino por la inscripción del proyecto de compensación, reparcelación o, en general, de equidistribución.

Por tanto, los efectos de la nota marginal sobre la finca de origen y los de la constancia sobre la de resultado de la afección real a los gastos de urbanización son radicalmente diferentes.

2. LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DEL PROCEDIMIENTO

A ella se refiere el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, que establece lo siguiente:

«Artículo 5. Nota marginal de iniciación del procedimiento:

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas. En la solicitud constarán las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.
2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora.
3. Cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma.
4. La nota practicada producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes».

Al iniciarse el expediente, es imprescindible obtener la información necesaria sobre la realidad física y jurídica de las fincas afectadas por él, ya que sólo así puede cumplirse la distribución equitativa de cargas y beneficios derivados del planeamiento exigida por la legislación urbanística, como manifestación del principio constitucional de igualdad. Por tanto, es evidente que la primera actuación que debe llevar a cabo la Administración o la entidad urbanística actuante (o el urbanizador o, en general, la persona o entidad autorizada) debe ser solicitar al Registro de la Propiedad la expedición de certificación de dominio y cargas de todas las fincas incluidas en la unidad de actuación. El registrador, al expedir la certificación hace constar esta circunstancia por medio de nota al margen de todas las fincas afectadas. Pero no es ese el único contenido de la nota marginal, sino que del mismo precepto transcrito resulta que en ésta también se hace constar «la iniciación del procedimiento». Así pues, la nota marginal tiene como primer efecto fundamental poner 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.

Como se ve, el artículo 5 del Real Decreto de 1997 no habla de afección real alguna al regular la nota marginal de iniciación del procedimiento, a diferencia de lo que sucede con la inscripción de las fincas de resultado con los requisitos del artículo 19 del mismo Real Decreto, que después veremos.

El Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 parecía minimizar los efectos de la nota marginal en sus artículos 102 y 169, al expresar que la misma «solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones».

En el momento inicial del expediente, la nota marginal tan sólo da noticia de la existencia del procedimiento de gestión urbanística advirtiéndolo así de sus posibles consecuencias. Pero con ello no se agotan sus efectos: luego veremos los que despliega a la hora de redactar el proyecto (en cuanto a las notificaciones que hayan de hacerse y a los adjudicatarios de las fincas de resultado) y en el momento de su presentación en el Registro para su inscripción (art. 14 y sigs. del Real Decreto).

La Resolución objeto de estas líneas añade que: «desde el mismo momento en que conforme al planeamiento existe delimitada una unidad de actuación urbanística, nace la obligación de los propietarios a llevar a efecto las cesiones obligatorias y gratuitas impuestas por la legislación del suelo (cfr. art. 46 del Reglamento de Gestión Urbanística). No es necesario, por tanto, llegar a la aprobación del instrumento de equidistribución para que en el Registro pueda constar la afección de los terrenos al cumplimiento de esta obligación, siempre que se solicite la correspondiente certificación de titularidad y cargas y se haga constar por nota marginal (cfr. Resolución de 24 de marzo de 2007)». Por su parte, el artículo 16.2 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo comprende como deberes a los que están «afectados, con carácter de garantía real» todos los terrenos incluidos en una actuación de transformación urbanística, no sólo el deber de costear y, en su caso, ejecutar las obras de urbanización, sino también las cesiones gratuitas de suelo a la Administración.

Pero la verdadera aportación o novedad introducida por el Real Decreto de 1997, en cuanto a los efectos de la nota marginal de iniciación del procedimiento, es la contemplada en sus artículos 14 y siguientes (luego recogida en términos generales por el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo) que, pese a su confusa redacción, ha permitido eliminar uno de los principales obstáculos que tradicionalmente obstaculizaban la inscripción del proyecto de reparcelación o compensación: la falta de correspondencia entre el titular registral de la finca aportada y la persona a la que el proyecto adjudicaba la finca o fincas de resultado que habían de sustituir aquélla. El problema surgía cuando, con posterioridad a la fecha de la expedición de dominio y cargas y de la práctica de la nota marginal de iniciación del procedimiento, alguna de las fincas de origen era transmitida por el titular registral y el adquirente inscribía su título sin ponerlo en conocimiento de la Administración actuante o de la Junta de Compensación o entidad urbanística colaboradora. En tales supuestos, el proyecto, ignorando la existencia del nuevo titular registral, no podía sino adjudicar la finca de resultado a su transmitente, que es el que

figuraba como propietario en la certificación registral. Al no adoptarse por el Derecho Urbanístico alternativa alguna, el principio de tracto sucesivo paralizaba todo el expediente al imposibilitar la inscripción del proyecto.

Para salvar este obstáculo, el legislador de 1997 aprovechó las ventajas de la publicidad registral para idear un sistema de cancelaciones formales de los asientos posteriores a la fecha de la nota marginal. El sistema ideado consiste en hacer pesar exclusivamente sobre el adquirente que no observaba la diligencia de comunicar su adquisición al órgano actuante o a la entidad colaboradora las consecuencias de tal omisión, impidiendo de este modo que ésta contaminara la marcha del expediente de gestión urbanística. De este modo, si el proyecto adjudica la finca al que era titular, según la certificación de dominio y cargas, y al presentarse en el Registro resulta que dicho titular transmitió la finca a un tercero, la finca o fincas de resultado correspondientes se inscribirán a favor de aquél. El expediente se salva mediante la cancelación de los asientos posteriores al adjudicatario.

Ahora bien, esta cancelación es meramente «formal», de modo que el propio Real Decreto facilita la «reactivación» o «reviviscencia» de las titularidades canceladas a través de varios mecanismos, como la mera instancia ante el registrador si hay plena correspondencia entre la finca de origen y la de resultado; en otro caso, se necesita el consentimiento de todos los afectados formalizada en escritura pública rectificativa; en último término, a falta de ese consentimiento, se necesita acuerdo firme de la Administración actuante, todo con los requisitos del artículo 17.

3. LA AFECCIÓN REAL DE LAS FINCAS DE RESULTADO AL CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN DE URBANIZAR

Es una verdadera afección real que se regula en el artículo 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, del siguiente tenor:

«Artículo 19. De la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar:

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. Dicha afección se inscribirá en el Registro de acuerdo con las siguientes reglas:

1. En la inscripción de cada finca de resultado sujeta a la afección se hará constar lo siguiente:
 - a) Que la finca queda afecta al pago del saldo de la liquidación definitiva de la cuenta del proyecto.
 - b) El importe que le corresponda en el saldo de la cuenta provisional de la reparcelación y la cuota que se le atribuya en el pago de la liquidación definitiva por los gastos de urbanización y los demás

del proyecto, sin perjuicio de las compensaciones procedentes, por razón de las indemnizaciones que pudieren tener lugar (...).

Esta disposición pone de relieve la diferencia fundamental entre la nota marginal de inicio del procedimiento y la verdadera afección de la finca al pago de la urbanización: la primera es un asiento primordialmente de publicidad (aunque con los importantes efectos que hemos visto), en tanto que esta afección excede de la mera publicidad, al constituir una auténtica garantía del pago del saldo de la liquidación definitiva de los gastos de urbanización.

A pesar de estas diferencias, GARCÍA GARCÍA (1) señala que se podría plantear una cierta conexión entre la nota marginal de publicidad sobre las fincas de origen y la inscripción de la afección sobre las fincas de resultado, en el sentido de que todos los titulares posteriores a la nota marginal de iniciación del expediente no tienen que ser notificados de éste, y a pesar de todo, en virtud de la nota, quedan afectos al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema, entre ellas, las de pago de cantidades dinerarias del saldo de la cuenta de liquidación.

En cuanto a los efectos de esta afección, el mismo artículo 19 completa su régimen jurídico del modo siguiente:

- «2. En caso de incumplimiento de la obligación de pago resultante de la liquidación de la cuenta, si la Administración optase por su cobro por vía de apremio, el procedimiento correspondiente se dirigirá contra el titular o titulares del dominio y se notificará a los demás que lo sean de otros derechos inscritos o anotados sujetos a la afección. Todo ello sin perjuicio de que en caso de pago por cualesquiera de estos últimos de la obligación urbanística, el que la satisfaga se subrogue en el crédito con facultades para repetir contra el propietario que incumpla, como resulta de la legislación civil, lo cual se hará constar por nota marginal.
3. No será necesaria la constancia registral de la afección cuando del proyecto de equidistribución resulte que la obra de urbanización ha sido realizada y pagada o que la obligación de urbanizar se ha asegurado mediante otro tipo de garantías admitidas por la legislación urbanística aplicable.
4. En el proyecto podrá establecerse, con los requisitos que en cada caso exija el órgano actuante, que la afección no surta efectos respecto de acreedores hipotecarios posteriores cuando la hipoteca tuviera por finalidad asegurar créditos concedidos para financiar la realización de obras de urbanización o de edificación, siempre que, en este último caso, la obra de urbanización esté garantizada en su totalidad».

La afección está sujeta al plazo de caducidad previsto en el artículo 20, 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.

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

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.
- c) La regla contenida en el párrafo b) que antecede, se aplicará en todos los casos en los que la legislación urbanística atribuya la obligación de realizar materialmente la urbanización a los administrados».

4. CONCLUSIÓN

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 17 de octubre de 2009, impide la práctica de anotación preventiva de embargo por incumplimiento del pago de gastos de urbanización, entre otras razones, por entender que, aun habiéndose practicado la nota marginal de iniciación del procedimiento, en tanto no se produzca la inscripción del proyecto de equidistribución no surge la afección real de las fincas al pago de esos gastos de urbanización.

La nota marginal de iniciación deja constancia de que las fincas de origen quedan afectas (en el sentido extrajurídico de estar vinculadas) al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de actuación, como decía la Ley del Suelo de 1976. Serán, en su momento, las fincas de resultado las que estarán sujetas, con el carácter de afección real (en sentido jurídico), al pago de las cuotas de urbanización, como consecuencia de la inscripción del proyecto.

RESUMEN

REGISTRO DE LA PROPIEDAD AFECCIÓN DE FINCAS

La Resolución que se comenta distingue claramente entre la afección de las fincas de origen al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema de actuación urbanística elegido y la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar.

ABSTRACT

PROPERTY REGISTRY PROPERTY ENCUMBRANCE

The decision commented on in this article distinguishes clearly between the encumbrance of properties originating from compliance with duties inherent in the chosen system of urban planning and the encumbrance of properties as a result of compliance with the obligation to develop land.