

### 3. URBANISMO

#### *EL RÉGIMEN TEMPORAL DE LA NOTA MARGINAL DE INICIACIÓN DE LOS PROCEDIMIENTOS REPARCELATORIOS*

por

VICENTE LASO BAEZA

*Abogado*

#### I. CONSIDERACIÓN PREVIA

La Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 16 de julio de 2007, permite plantear determinadas cuestiones referidas al régimen temporal de la nota marginal de iniciación de los procedimientos correspondientes a la tramitación de los proyectos de equidistribución.

En concreto nos referimos al desenvolvimiento de la prórroga de la nota a la vista de una regulación, la contenida en el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que, a partir de unos términos excesivamente generales, ha dado pie a una interpretación restrictiva susceptible de generar riesgos y dificultades claramente innecesarias en el desarrollo ordinario de los procedimientos de equidistribución.

Puede decirse que el hecho de haber olvidado en parte la finalidad esencial de la nota, el acceso pacífico de los proyectos de equidistribución al Registro de la Propiedad, ha sido el causante de su falta de comprensión, según su mero carácter instrumental, habiéndose desentendido la práctica de su verdadera razón de ser.

Retomar por ello de nuevo el sentido y finalidad de la nota marginal es lo que permite situar en sus justos términos su régimen temporal, apoyándonos en este punto en la duración y prórroga de las anotaciones preventivas conforme a la redacción dada al artículo 86 de la Ley Hipotecaria por el apartado 2 de la Disposición Final 9.<sup>a</sup> de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil. Tarea para la cual resulta igualmente útil la Resolución de 16 de julio de 2007, no tanto por cuanto resulta de la doctrina que en ella se sostiene como por los hechos que sirven de base a su pronunciamiento final, hechos que ponen sobre la mesa el proceder del Registrador con la práctica sucesiva de diversas prórrogas de la nota marginal en plena sintonía con la posición que aquí mantenemos.

#### II. LOS TÉRMINOS DE LA RESOLUCIÓN DE 16 DE JULIO DE 2007

El origen de la resolución se encuentra en la negativa del Registrador de la Propiedad a cancelar una nota marginal de afección de una determinada finca al sistema de compensación.

Siendo los Hechos considerados en la Resolución lo verdaderamente relevantes a los efectos de este breve comentario, pasamos a reproducir, a continuación, los que consideramos de mayor interés:

*«I. En el folio registral de la finca... del término de Uceda, Registro de la Propiedad de Cogolludo, consta practicada, con fecha 15 de julio de*

1992, nota marginal de afección al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación de la finca denominada Peñarrubia, conforme a los artículos 129 de la Ley del Suelo y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística. Dicha afección fue prorrogada por tres años más mediante nueva nota de fecha 6 de mayo de 2002, extendida al amparo de los artículos 310.2. del Texto Refundido de la Ley del Suelo y 5.2. del Real Decreto 1093/97, de 4 de julio. En los mismos términos se extendió nueva nota marginal de prórroga por otros tres años, con fecha 6 de mayo de 2005.

Las tres citadas notas marginales se practicaron en forma concisa, con remisión a sus respectivas extensas, obrantes en el historial de la finca 5.839. En dicho historial constan practicadas las siguientes notas marginales (aparte otras que no interesan a este expediente): afección al sistema de Compensación de la finca Peñarrubia, de fecha 15 de julio de 1992; afección al Sistema de Compensación de la finca Peñarrubia, de fecha 25 de abril de 1996; prórroga por tres años de la nota anterior, de fecha 19 de abril de 1999; prórroga por tres años de la nota anterior, de fecha 6 de mayo de 2002; y prórroga por tres años de la nota anterior, de fecha 6 de mayo de 2005. Todas las notas se extendieron a solicitud del Presidente de la Junta de Compensación.

II. Con fecha 21 de enero de 2006, el Registrador de la Propiedad de Cogolludo expide certificación acreditativa de que, a tal fecha, no se ha inscrito el Proyecto de Compensación de la finca Peñarrubia.

III. Mediante escrito fechado el 11 de diciembre de 2006, don Rafael F. L., en nombre y representación de la mercantil T.F.H.A. y C., S. L., titular registral de la finca, solicita al Registro de la Propiedad la desafectación de la misma al sistema de compensación...».

Solicitada, por lo tanto, la cancelación de la nota de 6 de mayo de 2005, dice la Resolución lo siguiente en su Fundamento de Derecho 2:

«2. Cualesquiera que fuesen las razones que en su día movieran al registrador a prorrogar hasta el 6 de mayo de 2008 una nota de afección urbanística practicada inicialmente en 1992, lo cierto es que la afección sigue vigente y, tal y como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (cfr. las Resoluciones citadas en los Vistos), los asientos del Registro, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no sean rectificadas en los términos establecidos en la Ley (art. 1 de la Ley Hipotecaria)».

Tal es el contenido de la Resolución, de la que destacamos el hecho de la práctica de tres prórrogas sucesivas de tres notas marginales de afección al sistema de compensación tomadas sobre una misma finca registral.

### III. LA JUSTIFICACIÓN DE LA NOTA MARGINAL

Como ya ha quedado dicho, la razón de ser de la nota marginal, expresión en este punto del principio de legitimación registral, se encuentra en que mediante su práctica quede garantizado que un proyecto reparcelatorio, debidamente aprobado por la Administración, por lo tanto ejecutivo y dotado de

presunción de legalidad, pueda acceder al Registro mediante la inscripción de las fincas resultantes a favor de sus adjudicatarios y ello con plenas garantías para las situaciones inscritas, bien como aviso de su existencia, bien como carga trasladada al interesado para que actúe según crea adecuado, sin que se perjudiquen las situaciones registrales de los demás interesados que tengan regularizadas sus titularidades.

Es decir, para que tal objetivo tenga lugar, la nota se erige en instrumento indispensable, toda vez que ofrece una información que, al mismo tiempo que libera a la Administración o entidad urbanística que promueva el proceso de investigar la suerte de los suelos sobre los que ha recaído, traslada a los terceros adquirentes o titulares de derechos inexistentes a la fecha de su práctica, la responsabilidad de poner tal circunstancia en su conocimiento, de modo que el proyecto se confeccione y tramite tomando en consideración tales circunstancias sobrevenidas.

A su vez, desde la perspectiva contraria, igual que la ausencia de la nota sitúa a la Administración o entidad urbanística promotora ante el riesgo de ver bloqueada la inscripción de un proyecto por razón de los eventuales nuevos titulares de derechos no tomados en cuenta en la confección del proyecto, su presencia no responde por el nuevo titular daría lugar a la cancelación de su inscripción, si bien con carácter formal, sin causar la extinción del derecho, y en todo caso susceptible de rectificación conforme al artículo 17 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Pues bien, de acuerdo con todo ello, puede decirse que la nota, si se es coherente con la función que le ha atribuido el legislador y al margen de la posición que pueda mantenerse respecto de su prórroga o reiteración, tiene una vida predeterminada que no tiene sentido que se extienda más allá de lo que razonablemente ha de identificarse como su origen y su final.

Dicho en otros términos y con las singularidades propias de cada sistema o modo de actuación según la legislación urbanística, la nota ha de practicarse en el inicio del proceso de gestión y ha de cancelarse con motivo de la inscripción del proyecto de equidistribución en el Registro de la Propiedad. A partir de la inscripción y cancelada la nota, la vinculación de las fincas al sistema se concreta mediante la constancia, en las inscripciones de dominio de las fincas de resultado, de su afección al cumplimiento de la obligación de urbanizar según lo dispuesto en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Por consecuencia, la certificación registral de dominio y cargas expedida al practicarse la nota marginal muestra a la Administración o a la entidad urbanística colaboradora quiénes son los interesados con los que ha de actuar para confeccionar el proyecto reparcelatorio. Mientras la nota esté vigente, ya directamente, ya por haber sido objeto de prórroga, los interesados seguirán siendo los resultantes de la certificación junto con aquellos otros que siendo nuevos titulares de derechos lo hubieran puesto en su conocimiento.

Tal es, por lo tanto, la razón de ser de la nota marginal, cuyos efectos fueron igualmente señalados por el artículo 102.3 del Reglamento de Gestión Urbanística al decir que: *«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»*.

#### IV. LA PRÓRROGA DE LA NOTA MARGINAL

El artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, en unos términos prácticamente coincidentes con los del artículo 310.2 de la Ley del Suelo de 1992, dispone que: «*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*». Sucesivamente, el artículo 73 del Real Decreto dice que: «*salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento tendrán vigencia indefinida*».

A la vista de tal regulación, la práctica más usual ha partido de la interpretación de que la nota marginal tomada al inicio del proceso reparcelatorio sólo es susceptible de una única prórroga por otros tres años más, de tal manera que, respecto de estos últimos, sólo cabe esperar su transcurso, la caducidad de la nota prorrogada y, por lo tanto, la necesidad de practicar una nueva nota marginal para aprovecharse de sus efectos conforme a los términos señalados, pero con la singular consecuencia de que, en tal caso, las situaciones posteriores que surgieran ya no quedan cubiertas con los efectos de la primera nota, sino que es indispensable que los nuevos titulares sean citados, recomenzando el procedimiento con ellos.

Bajo esta interpretación, una consecuencia inmediata que se deriva de ella es que la existencia de nuevos titulares desde que se tomó la nota inicial y durante su prórroga, si no hubieran puesto tal condición en conocimiento de la Administración o entidad urbanística, obligaría a que, expedida la certificación de dominio y cargas con motivo de la nueva nota, fuera necesario poner en su conocimiento la existencia del proceso urbanístico en marcha a fin de no causarles indefensión. Así se entiende pese a que su titularidad registral lo fuera vigente la prórroga de la nota desde el momento en que su caducidad determina el cese de la *perpetuatio legitimationis* de la Administración o entidad urbanística colaboradora.

Con ello, uno de los efectos más relevantes de la nota, el de perpetuar la legitimación de la Administración o entidad urbanística frente a los terceros adquirentes, no se garantizaría en todos aquellos procesos reparcelatorios cuya duración, hasta la correspondiente inscripción del proyecto, excediera del plazo de seis años, plazo que desde luego no es inhabitual ver superado, en ocasiones con creces.

Pues bien, frente a la interpretación anterior, lo que aquí se postula, en línea con el proceder del Registrador en el caso tratado por la Resolución de 16 de julio de 2007, es que el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, no impide encadenar una sucesión de prórrogas hasta el momento de la inscripción del proyecto reparcelatorio, haciendo entonces realidad la legitimación perpetua frente a los nuevos titulares de derechos (1).

---

(1) GARCÍA GARCÍA, José Manuel, en *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo V, Urbanismo y Registro*, Ed. Civitas, 1999, pág. 85, aunque tilda de insólito que un proceso reparcelatorio dure más de seis años, lo que, reiteramos, no es en modo alguno inhabitual, admite 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 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*».

A tal fin, y al margen del propio texto del artículo 5.2, que entendemos apoya tal interpretación, resulta revelador la regulación dispuesta a estos efectos en relación con las anotaciones preventivas de acuerdo con la nueva redacción dada al artículo 86 de la Ley Hipotecaria por el apartado 2 de la Disposición Final 9.<sup>a</sup> de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Así, frente a la regulación anterior del artículo 86 que sólo admitía una única prórroga de cuatro años, plazo no difícilmente superable, por ejemplo, en los procesos judiciales, y a la reforma del artículo 199 del Reglamento Hipotecario por Decreto de 17 de marzo de 1959, dirigida a evitar la indefensión del anotante al prever la no cancelación de la anotación una vez vencida la prórroga del artículo 86 de la Ley: *«hasta que haya recaído resolución definitiva firme en el procedimiento en que la anotación preventiva y su prórroga hubieren sido decretados»*, la nueva redacción del artículo 86 zanja el problema generado por la redacción legal y pretendidamente solventado por el Reglamento incurriendo en un claro exceso reglamentario.

Lo hace, en efecto, al decir que: *«las anotaciones preventivas, cualquiera que sea su origen, caducarán a los cuatro años de la fecha de la anotación misma, salvo aquéllas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve. No obstante, a instancia de los interesados o por mandato de las autoridades que las decretaron, podrán prorrogarse por un plazo de cuatro años más, siempre que el mandamiento, ordenando la prórroga, fuera presentado antes de que caduque el asiento. La anotación prorrogada caducará a los cuatro años de la fecha de la anotación misma de prórroga. Podrán practicarse sucesivas ulteriores prórrogas en los mismos términos»*.

De este modo y siguiendo en este punto a Fernando CURIEL LORENTE (2), la nueva redacción del artículo 86 de la Ley Hipotecaria implica:

1. Frente a la sentencia del Tribunal Supremo, de 16 de junio de 1998, los cuatro años de vigencia de la anotación se computan desde su práctica y no desde la fecha del asiento de presentación.
2. La duración de la anotación se puede prorrogar, indefinidamente, por períodos sucesivos de cuatro años, superándose la doctrina de la Dirección General en Resolución de 29 de mayo de 1998, según la cual tal duración tenía lugar hasta la adopción de resolución firme y un tiempo añadido de seis meses más.
3. Por fin, la prórroga de la anotación exige que la anotación esté vigente a la fecha de presentar en el Registro el documento correspondiente.

Aunque, ciertamente, en el caso de la anotación de demanda, los efectos derivados de su falta de prórroga serían más radicales en el caso de que

---

*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 sólo 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»*.

(2) CURIEL LORENTE, Fernando, *Boletín del Colegio de Registradores*, núm. 56, enero de 2000, «Ley de Enjuiciamiento Civil: referencia y breve comentario de las modificaciones de la legislación hipotecaria», págs. 12 y 13.

apareciera un tercero por hacer imposible el cumplimiento de una sentencia eventualmente favorable, lo que justifica plenamente el alcance de la reforma, en sentido último, salvadas las diferencias, es coincidente con el efecto buscado con la nota y su posible consecución mediante la práctica de prórrogas sucesivas.

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

De esta manera, la nota y su vigencia se acompasa al tiempo necesario para la elaboración y tramitación del proyecto reparcelatorio, condicionando la duración de éste la consiguiente de la nota.

Piénsese, por otro lado, que la interpretación contraria llevaría incluso al absurdo de que, caducada la prórroga, ni siquiera cabría la solicitud de una nueva nota, ya que el apartado precedente liga su práctica a la expresión de la iniciación del procedimiento, iniciación que sólo puede producirse en un único momento, no en varios.

Por todo ello, en suma, debe entenderse la plena lógica del sistema cuando la nota se toma en el inicio y se permite, mediante prórrogas sucesivas, su mantenimiento hasta la inscripción del proyecto.

Interpretación que, además, permite agilizar el acceso al Registro del proyecto, evitando posibles cancelaciones de asientos intermedios que, por otro lado, no determinarían en ningún caso la extinción del derecho.

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. Otra cosa debe entenderse respecto de la nota marginal y sus efectos en el caso de los procesos expropiatorios, ya que al margen de que el artículo 22.2 prevé su cancelación por caducidad por el transcurso de tres años desde su fecha sin hacer referencia a prórroga alguna, sus efectos frente al tercer adquirente son mucho más agresivos, hasta el punto de que la cancelación en este caso sí provoca la extinción del derecho, circunstancia que, en cierto modo, lastra la pretensión de su aplicación analógica.

Por otro lado, conforme a los términos de la Resolución que motiva este comentario, la existencia sucesiva de prórrogas, al margen del reconocimiento de esta posibilidad, da lugar a un determinado estado jurídico en virtud del cual la vigencia del asiento es suficiente para que la nota despliegue los efectos que le son consustanciales. Ello implica, por ejemplo, que la constancia formal

de una segunda prórroga resulta vinculante para el titular de un derecho cuyo acceso al Registro se produjo con antelación a ella y no hizo constar tal circunstancia ante la Administración o la entidad urbanística colaboradora. El hecho de que se discrepase de la procedencia de la segunda prórroga, viene a decir la Resolución de la Dirección General, no es suficiente, mientras no se alcanzase la nulidad del asiento respectivo, para quedar extramuros de las consecuencias que a ella liga el Real Decreto. Piénsese en las consecuencias de la segunda prórroga para el acreedor cuyo derecho hubiera sido anotado preventivamente durante la vigencia de la primera y que, confiado en su cancelación por la admisión de una sola prórroga, no asumiera la responsabilidad de trasladar su derecho a la Administración o entidad urbanística. Parece claro que en este caso, pese a la radicalidad de las consecuencias, siempre superables en la reparcelación, repetimos, la cancelación formal de su derecho sería obligada.

#### RESUMEN

##### NOTA MARGINAL Y REPARCELACIÓN

*La finalidad última de la nota marginal de iniciación de los procedimientos reparcelatorios en orden a facilitar la inscripción en el Registro de los proyectos de este carácter, justifica la admisión de prórrogas sucesivas de su vigencia por períodos de tres años y hasta tal inscripción, lo que no queda contradicho por el artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.*

#### ABSTRACT

##### MARGINAL NOTE AND PLOT REDIVISION

*The ultimate purpose of a marginal note recording the commencement of plot-redivision procedures is to facilitate the registration of projects involving plot redivision, so there is some justification for allowing marginal notes to be extended by successive three-year periods until the projects at issue are finally registered. This is not contradicted by article 5.2 of Royal Decree 1093/1997 of 4 July.*