

QUÉ HACER CON LAS REPARCELACIONES INACABADAS

I.- UN EJEMPLO PRACTICO EN MI REGISTRO.

- 2.555.000 m2 área reparcelable.
- 1.232 fincas aportadas/ 309 adjudicadas (incluidos viales).
- 106.815.992 euros de costes de urbanización.
- La mayoría de fincas aportadas se encontraban gravadas con más de una hipoteca.
- Las fechas a tener en cuenta son:
 - 1 de junio 2007 se expide certificación y se extiende nota marginal.
 - 10 de mayo de 2010 prorrogada por 3 años.
 - 4 de febrero de 2010 aprobación en el pleno del Ayuntamiento.
 - 10 diciembre de 2010 certificado de firmeza administrativa.
 - 21 de marzo de 2011 aprobación anexo I de subsanación
 - 4 agosto 2011 aprobación Anexo II subsanación.
 - 4 noviembre 2011 certificado firmeza administrativa
 - 21 de noviembre 2011 inscripción Registro.

II.- De la PUBLICIDAD REGISTRAL DE LA SITUACION DE PARALIZACIÓN de una urbanización.

- Vista de la urbanización desde la página WEB.
- Vista de las Bases Gráficas Registrales.
- Vista de la Cartografía Catastral
- Vista de una inscripción registral
- Vista de la urbanización desde la ortofoto
- Vista de algunas fotografías de hace unos días

- El Registro debe publicar situaciones de paralización
 - Nota marginal de SUSPENSION TEMPORAL o RESOLUCION del programa: inconvenientes
 - Un nuevo sistema similar a las inscripciones de obras: la inscripción de la reparcelación en fase de ejecución y al finalizar la ejecución total o parcialmente acreditación por certificación del Ayuntamiento y extensión nota marginal de final de obras y recepción total o parcial, con cancelación total o parcial de las afecciones reales.- Aunque no hay base legal tampoco ningún impedimento para hacer constar en la finca de resultado: Parcela “en fase de ejecución urbanística”. El problema está en las que ya tenemos inscritas, y ni en el expediente ni en la inscripción consta dicha circunstancia. Lo único que dará pistas es la vigencia de la nota marginal de afección real si se hubiese extendido o no hubiere caducado.-

II.- LA POSIBLE PRORROGA DE LA DE AFECCION REAL.-

- En primer lugar respecto del TIPO DE ASIEN TO para constatar registralmente la afección, el previsto legalmente es la inscripción, pues así lo indica el artículo 19 del RD 1093/1997. Sin embargo es práctica registral bastante seguida hacerlo constar por nota marginal, dada la autonomía de esta afección.-
- En cualquier caso, el plazo legal previsto máximo DE CADUCIDAD es de 7 años (art. 20 RD 1093/1997)

- La legislación estatal no prevé ninguna prórroga. Por tanto no es posible legalmente.
- La regulación de garantías registrales, en cuanto incide sobre el estatuto del derecho de propiedad, parece ser COMPETENCIA ESTATAL según jurisprudencia estable.
- En caso de CONCURSO del titular obligado, hay base legal para sostener que el plazo de siete años se suspende hasta la aprobación del convenio
- Una posible solución estaría EN INICIAR EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO Y SOLICITAR ANOTACION DE EMBARGO. Pero esta solución no es siempre aplicable pues hay veces en que no se puede iniciar el procedimiento ya que las obras no se han realizado por el urbanizador.
- Otra posible solución es la constitución de hipoteca primera que garantice los gastos de urbanización. Es inaplicable, por exigir el consentimiento de todos los titulares inscritos, por implicar una alteración de rango de cargas inscritas, por costes de la operación (solo AJD pagaría por constitución de hipoteca y por alteración de rango), y por plazos de ejecución (exigiría en una reparcelación como la que tratamos plazos muy prolongados casi indefinidos).
- La única solución posible en el momento actual es que se acuerde por el Ayuntamiento respectivo la SUSPENSIÓN TEMPORAL de la ejecución del programa al amparo de la Disposición Transitoria 1ª de la Ley de 1/2012 de 10 de mayo de la Generalitat Valenciana sobre “Medidas Urgentes de Impulso a la Implantación de Actuaciones Territoriales Estratégicas”.
 - ✚ Exige causas justificadas de interés público o la viabilidad económica así lo aconsejen.
 - ✚ Se puede suspender por plazo de 2 años prorrogables por otros 2.-
 - ✚ Se acuerda por el Ayuntamiento en un procedimiento que conlleva garantías de publicidad, audiencia de todos los titulares y del urbanizador (técnicamente empresario constructor). Además ponderará los eventuales perjuicios y se pronunciará obligatoriamente sobre la salvaguarda de derechos. Debe reconocerse que esta suspensión “es un marrón” para los jurídicos y técnicos municipales.
 - ✚ El principal problema de esta medida es que la prórroga no está prevista en la legislación estatal y los requisitos y plazos de las garantías y asientos registrales es competencia estatal según jurisprudencia consolidada.-
 - ✚ Si se produce esta medida muchos Registros pueden calificar desfavorablemente esta medida. Creo que se debe interponer recurso contra la calificación y plantear el tema ante la DGRN para obtener una resolución que clarifique el problema.-
- LA EFICACIA DE LA CADUCIDAD DE LA AFECCION REAL JUEGA DE MANERA DISTINTA según se trate de titulares que hayan intervenido en el expediente o titulares posteriores que no hayan intervenido:
 - ✚ Respecto de los titulares de dominio o derechos reales que hayan intervenido en el expediente el plazo de caducidad no opera porque su obligación no depende de la constancia registral de la afección sino de imperativo legal. Por

tanto el apremio que se dirija contra los mismos, después de transcurrido el plazo de caducidad, implicará la purga registral de sus derechos inscritos.

- ✚ Respecto de titulares que inscriban con posterioridad y no hayan intervenido en el expediente urbanístico, el procedimiento de apremio les perjudicará o no según:
 - Si la anotación de embargo para exigir cuotas pendientes se anota ANTES DE LA CADUCIDAD DE LA AFECCION, los titulares posteriores que no han intervenido en el expediente SÍ RESULTAN AFECTADOS. No importa que durante el procedimiento de apremio caduque la afección siempre que la anotación se haya practicado durante su vigencia, pues su eficacia registral proviene de dicha afección. Respecto de la cuantía, personalmente creo que la afección es por el total importe de la liquidación definitiva. Lo que ocurre es que el sistema de hacer constar en el Registro el importe de la liquidación provisional y la cuota en la definitiva puede ocasionar confusión, es incorrecto técnicamente y atenta contra el Principio de Especialidad. Por este Principio en las hipotecas de liquidación se exige siempre responsabilidad máxima de la finca.
 - Si la anotación de embargo en el procedimiento de apremio seguido para cobro de cuotas pendientes se hubiese practicado en el Registro con POSTERIORIDAD A LA AFECCION, los titulares que no hayan intervenido en el expediente urbanístico NO RESULTARÁN AFECTADOS por haber caducado el plazo legal de la afección. En este punto se puede producirse confrontación entre el Principio de Subrogación y el de Seguridad Jurídica, dado que según la legislación urbanística los nuevos titulares quedan subrogados en las obligaciones de los transmitentes. Pero esa misma legislación es la que establece un plazo de caducidad legal de la afección en el Registro. Desde luego la cuestión es discutible y delicada.-

III.- La AMPLIACION DEL IMPORTE GARANTIZADO POR LA NOTA MARGINAL DE AFECCION REAL.-

- SOPORTE LEGAL: Posibilidad prevista legalmente: LRAU (art. 72) como en la LUV (140.4).
- TITULO: certificación del acto administrativo firme del Ayuntamiento con intervención de los interesados: urbanizador, antiguo propietario y tercer adquirente, titulares de derechos reales inscritos.
- SUPUESTOS: procederá tanto en el caso de sustitución de garantías (140-4 LUV) como en el de retasación de cargas (168-4 LUV y 389 ROGTU)
- CUANTIA: la afección será por la cuantía diferencial.

CADUCIDAD: la nota marginal de ampliación de la cuantía del saldo de liquidación caducará cuando lo haga la nota principal, es decir, a los 7 años desde la inscripción de la reparcelación. Por tanto los 7 años no se cuentan desde la fecha de la nota de ampliación sino desde la inicial (La ley habla de caducidad de la afección real).-

➤ **PREFERENCIA LEGAL Y RANGO REGISTRAL.** Es un problema complicado que está unido a la naturaleza jurídica de la afección real.

✚ La doctrina más autorizada considera que esta afección real implica la vinculación no solo del propietario sino también de los titulares de derechos reales inscritos al cumplimiento de las obligaciones derivadas del expediente urbanístico.

✚ La obligación garantizada es la de contribuir con un importe económico determinado o determinable a todos los gastos del expediente urbanístico.

✚ El deudor es el propietario inicial, quien recibe las plusvalías derivadas de la ejecución urbanística.- Pero en caso de enajenación de fincas el nuevo titular queda "SUBROGADO" en los derechos y deberes del anterior propietario (art. 19 de la LS). La LUV en su artículo 25 señala que "La transmisión de fincas no modificará la situación del titular de las mismas respecto de los deberes..."

✚ Esta subrogación tiene **CARACTERISTICAS ESPECIALES**

- Tiene un origen legal y no convencional.
- Esta subrogación no exige consentimiento del acreedor a diferencia de la convencional.
- Afecta al nuevo titular de la finca que asume las decisiones del propietario anterior y las obligaciones pendientes (pueden calificarse como "obligaciones propter rem")
- No libera las garantías prestadas por el propietario anterior sin el consentimiento del acreedor.

➤ **EL PLAZO DE CADUCIDAD DE LA AFECCION REAL JUEGA DIFERENTE SEGÚN LOS TITULARES HAYAN INTERVENIDO O NO EN EL EXPEDIENTE URBANÍSTICO:**

✚ Respecto de los titulares de dominio o derechos reales que hayan intervenido en el expediente el plazo de caducidad no opera porque su obligación no depende de la constancia registral de la afección sino de imperativo legal. Por tanto el apremio que se dirija contra los mismos, después de transcurrido el plazo de caducidad, SI LES AFECTA e implicará la purga registral de sus derechos inscritos.

✚ Respecto de titulares que inscriban con posterioridad y no hayan intervenido en el expediente urbanístico, el procedimiento de apremio les perjudicará o no según:

- Si la anotación de embargo para exigir cuotas pendientes se anota **ANTES DE LA CADUCIDAD DE LA AFECCION**, los titulares posteriores que no han intervenido en el expediente **SÍ RESULTAN AFECTADOS**. No importa que durante el procedimiento de apremio caduque la afección siempre que la anotación se haya practicado durante su vigencia, pues su eficacia registral proviene de dicha afección. Respecto de la cuantía, personalmente creo que la afección es por el total importe de la liquidación definitiva. Lo que ocurre es que el sistema de hacer constar en el Registro el importe de la liquidación provisional y la cuota en la definitiva puede ocasionar confusión, es incorrecto técnicamente y atenta contra el Principio de Especialidad.

Por este Principio en las hipotecas de liquidación se exige siempre responsabilidad máxima de la finca.

- Si la anotación de embargo en el procedimiento de apremio seguido para cobro de cuotas pendientes se hubiese practicado en el Registro con POSTERIORIDAD A LA AFECCION, los titulares que no hayan intervenido en el expediente urbanístico NO RESULTARAN AFECTADOS por haber caducado el plazo legal de la afección. En este punto se puede producirse confrontación entre el Principio de Subrogación y el de Seguridad Jurídica, dado que según la legislación urbanística los nuevos titulares quedan subrogados en las obligaciones de los transmitentes. Pero esa misma legislación es la que establece un plazo de caducidad legal de la afección en el Registro. Desde luego la cuestión es discutible y delicada.-
- LOS TITULARES INSCRITOS POSTERIORMENTE TIENEN DERECHO A SER NOTIFICADOS E INTEVENIR EN EL PROCEDIMIENTO DE APREMIO que se siga para el cobro de las cuotas. Si no lo fueran la DGRN ha denegado la posibilidad de tomar anotación preventiva de embargo (RS 5-oct-2009).-

IV.- **LA DECLARACION DE CONCURSO.-**

1.- Ausencia de regulación específica.

2.- El crédito por cuotas de urbanización son créditos “con garantía real”. Se Suelen calificar por los juzgados como créditos con “Privilegio General”. Sin embargo creo que es imprescindible evolucionar hasta su consideración como créditos con “Privilegio Especial”, dada su naturaleza, pudiéndoles tipificar dentro de los créditos garantizados “con hipoteca legal”. Pero esta calificación deberá hacerse constar expresamente en el Registro sirviendo de título para ello bien el informe de la Administración Concursal que así lo reconozca, bien la Sentencia en el procedimiento incidental que lo declare.-

3.- Iniciación procedimiento de apremio estando el deudor en concurso, la anotación de embargo precisa la declaración del Juez del concurso de que los bienes no están afectos. Si se trata de bienes afectos no podrá iniciarse la ejecución, ni practicarse la correspondiente anotación, sino cuando se apruebe previamente el Convenio o transcurra 1 año desde la declaración del concurso sin abrir la fase de liquidación, circunstancias estas que deberán constar mediante declaración expresa.-

3.- Continuación de ejecuciones. Hay que distinguir:

- Bienes afectos actividad profesional o empresarial: se suspende la ejecución en el momento en que conste la declaración, firme o no, del concurso. Pero se puede reanudar en el momento en que conste la declaración de Juez del concurso de que se trata de bienes no afectos.
- Bienes afectos solo pueden ejecutarse cuando se apruebe el convenio o transcurra el año desde la declaración sin haberse declarado la fase de liquidación.-

V.- **LA REVERSION DEL PROCEESO REPARCELATORIO.-**

1.- Exige una regulación normativa suficiente y una reordenación de los instrumentos de planeamiento para alterar la clasificación y usos de suelo.

- 2.- Implica una decisión política municipal que requiere supervisión del Órgano de Control de la Comunidad Autónoma.
- 3.- Requiere un procedimiento administrativo, con garantías jurídicas y económicas suficientes. Será necesaria la intervención de los titulares de derechos inscritos sobre las fincas resultantes de reparcelación. A tal fin se deberá aportar certificación registral acreditativa de dichas titularidades y extender nota marginal para conocimiento de esta situación por terceros.
- 4.- Deberán identificarse cartográficamente las fincas de resultado y describirse conforme la legislación hipotecaria.
- 5.- Deberán indicarse las titularidades que deben trasladarse desde las fincas de resultado a las nuevamente creadas, con sus circunstancias personales y carácter de la titularidad.-
- 6.- Hay que establecer correspondencias entre origen y resultados, y aplicar a la inversa la legislación reparcelatoria sobre traslados y congelación de titularidades posteriores a la nota marginal.-
- 7.- La reversión puede ser total o parcial.
- 8.- Debe determinarse que ocurre con Las afecciones reales. Procederá, según los casos, la cancelación total o parcial de las antiguas y la determinación de las nuevas afecciones reales.
- 9.- El título inscribible será la certificación acreditativa del expediente y su firmeza.

Finalmente quiero llamar la atención sobre la extraordinaria complejidad que puede darse en algunos casos. Esta complejidad puede estar no sólo en el quantum de la obra ejecutada sino en las situaciones jurídicas implicadas. Es impudente pensar que siempre se da la ecuación según la cual: menor obra de urbanización ejecutada = mayor facilidad de reversión. Esta medida de reversión debe tener un carácter excepcional y debe ponderarse con mucho cuidado. Es un viaje hacia atrás que implican nuevos gastos y que muchos afectados no estarán dispuestos a recorrer. Invertir dinero para transformar suelo ha sido un buen negocio generador de plusvalías económicas importantes, pero aportar dinero, cuando no se tiene, para obtener minusvalías no es un horizonte comercial atractivo. Además ¿quién paga la fiesta?
