

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17949 *Resolución de 5 de octubre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Segovia n.º 1 a practicar la cancelación de una hipoteca como consecuencia de un procedimiento de ejecución administrativa.*

En el recurso interpuesto por doña A. J. M., en nombre y representación de «Metrovacesa, S.A.», presidente de la Junta de Compensación Sector B «Eresma Alto», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Segovia número 1, doña Blanca María Gimeno Quintana, a practicar la cancelación de una hipoteca como consecuencia de un procedimiento de ejecución administrativa.

Hechos

I

Por medio de certificación dictada por el Ayuntamiento de Segovia el día 17 de septiembre de 2020 se adjudicó en procedimiento de apremio la finca registral número 56.494 del Registro de la Propiedad de Segovia número 1 a la Junta de Compensación Sector B «Eresma Alto», en calidad de acreedor de la deuda que había dado lugar al apremio (gastos derivados de proceso de urbanización), una vez quedó desierta la subasta inicial.

La citada finca se encontraba inscrita a favor del deudor, «Promotora de Viviendas Lamira, S.L.», teniendo como cargas: la afección urbanística por gastos de urbanización ex artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, una hipoteca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» y la anotación de embargo letra A, practicada a resultas de este procedimiento de apremio a favor del Ayuntamiento de Segovia.

II

Presentada la referida certificación en el Registro de la Propiedad de Segovia número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 1724/2021
Asiento N.º: 649dcl Diario 173
Presentante: B. S. C.
Naturaleza: certificación de acta de adjudicación
Documento: administrativo Ayuntamiento de Segovia
Expediente: J16/2019/P28004-P28.D04-embargo

Calificado el precedente documento con arreglo a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y artículos 99, 100 y concordantes de su Reglamento, la Registradora que suscribe no procede a la inscripción de los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho;

Supuesto de hecho

1. El embargo practicado no especificaba que se trataba de una carga preferente procedente de la reparcelación para disfrutar de la preferencia que le correspondería.

2. Tal y cómo resulta en la certificación aportada, y tras consulta al Registro Mercantil, la entidad ejecutada, titular registral fue declarada en concurso, por el Juzgado de lo mercantil número 6 de Madrid con fecha 3 de noviembre de 2015, fecha de inscripción 15 de diciembre 2015. Estando inscrito también el auto de conclusión del mismo. No consta intervención del juzgado de lo mercantil a cerca de la procedencia del mismo.

Fundamentos de Derecho

1. De conformidad con el art 19 RD 1093/1997 de 4 de julio establece que la afección de las fincas de resultado al cumplimiento de la obligación de urbanizar es preferente respecto de cualquier carga anterior salvo lo dispuesto en el art 73 LGT y los demás de este carácter vencidos y no satisfechos que constan anotados en el registro con anterioridad.

Del mandamiento de embargo presentado en su día no se deduce que se trate de un embargo para la ejecución de las cargas de urbanización, con lo que, para la inscripción de la adjudicación derivada de la certificación presentada, al tratarse de cancelación de cargas anteriores, para evitar indefensión, deberá acreditarse que efectivamente la notificación al Sared [sic], titular anterior se ha realizado correctamente. Es decir que se ha puesto en su conocimiento que se está ejecutando una carga que goza de prioridad cómo hipoteca legal tácita y que no se trata de una ejecución simple de una carga posterior que en principio no le afectaría.

Es cierto que la afección de la carga urbanística estaba vigente cuando se practicó la anotación de embargo y es cierto que en el mandamiento se dice que se practicó a la Sareb el 13 de marzo de 2019, peco en el mandamiento no consta de forma clara que se trata de ejecutar una carga urbanística y no existe constancia de los términos de la notificación, es decir habrá que acreditarse que la notificación al acreedor anterior se hizo indicando que se trataba de ejecutar una afección urbanística y cómo tal una carga preferente y no de un embargo ordinario.

Los gastos de urbanización anteriores al auto del concurso quedan sujetos a las consecuencias del mismo –limitación de ejecución, convenio o liquidación–, sin perjuicio del deber legal de pagar el posible importe insatisfecho dentro del concurso por el tercer adquirente del bien sujeto, salvo que se trataré de un tercero hipotecario.

2. Respecto a la naturaleza de los créditos por urbanización dentro del concurso, no cabe duda que la constancia de la afección urbanística en el cuerpo de la inscripción de la finca de resultado supone la inscripción de una garantía real que goza de la categoría de “con privilegio especial” y que debe tener un tratamiento semejante a las hipotecas legales a favor de la Administración, siendo aplicable el artículo 56 de la Ley Concursal –aunque su ejecución requiera una ejecución y una providencia de apremio, y si la afección no se ha practicado por la razón que sea o ha caducado, el artículo aplicable sería el 55 de la misma Ley.

Por aplicación del artículo 56 y concordantes de la Ley Concursal –que hablan de garantía real en general aunque en su enumeración no mencionen a las afecciones fiscales o urbanísticas–, una vez declarado el concurso esa garantía o afección real no podrá ser ejecutada –iniciarse la ejecución o continuarse– si los bienes sobre los que recae estuvieran afectos a la actividad profesional o empresarial del concursado o a una unidad productiva de su titularidad, hasta que se apruebe un Convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o trascurra un año desde la declaración del concurso sin que se haya producido la apertura de la liquidación. En consecuencia, para que la ejecución sea posible en cualquier caso es necesario que se aporte testimonio de la resolución del juez del concurso en que se declare que los bienes no están afectos o

no son necesarios para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado.

No entendiéndose subsanado lo defecto por:

1. Respecto del primer defecto no se entiende subsanado, ya que de los documentos presentados no se desprende que el acreedor hipotecario, en este caso el Sareb, cuya hipoteca previa al embargo, se pretende cancelar, haya sido notificado adecuada e indubitadamente del embargo, haciendo constar que se trata de un embargo en ejecución de una hipoteca legal tácita por cargas urbanísticas de forma, que haya tenido conocimiento efectivo en ese momento que se estaba trabando un embargo que provocaría la cancelación de la hipoteca. Se trata de cancelar una hipoteca previa sin resolución judicial firme y sin consentimiento del acreedor, es necesario por tanto evitar su indefensión.

2. Respecto el segundo defecto. se acredita que se trata de un concurso exprés, en este sentido la DGRN Resolución Resolución [sic] de 10 de marzo de 2017 señaló... Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones liquidatorias que afecten a los inmuebles que, como en este supuesto, permanezcan en el haber social será necesario además que se acredite que no se ha solicitado la reapertura del concurso conforme a lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley Concursal.

Por el referido supuesto [sic] de hecho y fundamento de Derecho, se suspende la inscripción por los defectos antes señalados.

No se toma anotación de suspensión por defectos subsanables por no haberse solicitado.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación podrá (...)

Segovia 26 de mayo de 2021. El registrador (...) Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Blanca María Gimeno Quintana, registrador/a de Registro Propiedad de Segovia 1 a día veintiséis de mayo del año dos mil veintiuno».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma al registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza, don Javier Ángel González García, quien, mediante nota de fecha 17 de junio de 2021, acordó revocar el segundo defecto consignado en la nota de calificación relativo al concurso de acreedores y confirmar el primero.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, doña Ana Jiménez Martínez, en nombre y representación de «Metrovacesa, S.A.», presidente de la Junta de Compensación Sector B «Eresma Alto», interpuso recurso el día 13 de julio de 2021 atendiendo a los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho

Primero. En fecha 17 de febrero de 2.021 se presentó ante el Registro de la Propiedad número 1 de Segovia certificación expedida por la Señora Tesorera del Ayuntamiento de Segovia, Jefe de la Dependencia de Recaudación en la que se relataban las actuaciones llevadas a cabo por la vía de apremio contra Promotora de Viviendas Lamira, S.L.U. que contenía la solicitud de inscripción a favor de Junta de Compensación Sector B "Eresma Alto" en el Registro de la propiedad número 1 de Segovia de finca inscrita al Tomo 3925, Libro 1123, Folio 75, inscripción 1.ª, finca registral 56.494, y petición de cancelación de la anotación preventiva de embargo

tomada durante el curso del expediente de vía de apremio y de hipoteca constituida a favor del Sareb.

Segundo. Se verificó una primera calificación negativa en fecha 10 de marzo de 2.021 en la que se decía que “No se justificó lo correspondiente liquidación o/ Impuesto Municipal de Incremento del Valor de los terrenos de Naturaleza Urbano”, prorrogándose el asiento de presentación por el plazo de 323.1.º de la LH.

Tercero. En fecha 11 de marzo de 2.021 se solicitó ante el Excmo. Ayuntamiento de Segovia la liquidación del impuesto sobre el IIVTNU, presentando nuevamente el título y la liquidación para su inscripción en el Registro de la Propiedad número 1 de Segovia el día 12 de marzo de 2.020, es decir dentro del plazo de prórroga del asiento de presentación.

No se suspendió la calificación por dicho motivo. sino la propia inscripción. por lo que se entró en el fondo de la calificación.

Cuarto. En fecha 27 de abril de 2.021 se realizó una segunda calificación señalando en los Fundamentos Jurídicos que “Del mandamiento de embargo presentado en su día no se deduce que se trate de un embargo para la ejecución de las cargas de urbanización, con lo que para la inscripción de la adjudicación derivada de la certificación presentada, al tratarse de cancelación de cargas anteriores, para evitar indefensión, deberá acreditarse que efectivamente lo notificación al Sareb, titular anterior se ha realizado correctamente. Es decir que se ha puesto en su conocimiento que se está ejecutando una carga que goza de prioridad como hipoteca legal tácita y que no se trata de una ejecución simple de una carga posterior que en principio no le afectaría...”

Por otro lado se expresaba que “Por aplicación del artículo 56 y concordantes de la Ley Concursal –que hablan de garantía real en general aunque en su enumeración no mencionen a las afecciones fiscales o urbanísticas–, una vez declarado el concurso esa garantía o afección real no podrá ser ejecutada –iniciarse lo ejecución o continuarse– si los bienes sobre los que recae estuvieran afectos a lo actividad profesional o empresarial del concursado o a una unidad productiva de su titularidad, hasta que se apruebe un Convenio cuyo contenido no afecte al ejercicio de este derecho o transcurra un año desde la declaración del concurso sin que se haya producido la apertura de la liquidación. En consecuencia, para que la ejecución sea posible en cualquier caso es necesario que se aporte testimonio de la resolución del juez del concurso en que se declare que los bienes no están afectos o no son necesario para la continuidad de la actividad profesional o empresarial del concursado”.

En esta segunda calificación negativa se indicaba también que se prorrogaba el asiento de presentación por el plazo del artículo 323,1.º de la LH.

Quinto. El 7 de mayo se adicionó a la documentación presentada a inscripción:

A) Diferentes notificaciones efectuadas al acreedor hipotecario Sareb por el Excmo. Ayuntamiento de Segovia como órgano ejecutante durante el curso del expediente que concluyó con la adjudicación de la finca a esta junta de compensación.

Entre dichas comunicaciones aparecen:

1. Resolución de 8 de marzo de 2.019. Se notificaba al Sareb el embargo de la finca, señalando en el apartado cargas la “afección: Afecto por siete años –desde el 18 de diciembre de 2.015– al cumplimiento de las cargas y los gastos inherentes al sistema de actuación y, en especial, a cumplir la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 19 del RD 1093/1997, de 4 de marzo”. Más adelante se indicaba que “...En el supuesto de tratarse de un bien o derecho inscrito en registro público, la diligencia de embargo deberá notificarse a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la notificación de cargas a que se refiere el art. 84 del Reglamento General de Recaudación”. Y siendo el Sareb quien ostenta la condición de acreedor registral/hipotecario de la finca embargada, le notifico la transcrita diligencia de embargo conforme establece el artículo 75.2 del Reglamento General de Recaudación...”.

2. Resolución de 14 de octubre de 2.019. En dicha resolución se acuerda la subasta del inmueble apareciendo en el apartado condiciones generales de la subasta: “Cargas y gravámenes no preferentes, inscritas en el Registro de la Propiedad n.º Uno de los de Segovia: 12.524.800,00 €”.

3. Resolución de 19 de diciembre de 2.019. En dicha resolución se declara desierto el procedimiento de enajenación forzosa y se solicita de esta Junta de Compensación la emisión de informe sobre adjudicación de la parcela. En su primer página acuerdo se dice “...por impago a la ‘Junta de Compensación Área B-Eresma Alto’, de cuotas de urbanización de las fincas de resultado del proyecto de reparcelación. de las que es titular la mercantil deudora...”

4. Resolución de 20 de abril de 2.020. En dicha resolución de adjudicación del inmueble se indica en los “Antecedentes”, apartado “1.º solicitud de iniciar vía de apremio contra Promotora de Viviendas Lamira” que nuestra cliente presentó escrito en el que “solicitaba lo incoación del procedimiento de apremio a la titular de las fincas de resultado del Proyecto de reparcelación, la sociedad “Promotora de Viviendas Lamira, S.L.U.”, números BC-1, BC-2, BC-3, BC-51, BC-52, BH-9, BH-10, BH-11.A y BA-4.a por acumulación de derramas impagadas en concepto de gastos de urbanización más intereses moratorios.....”

Más adelante en el apartado “4.º ejercicio de la acción de afección, diligencia de embargo de bien inmueble” se decía “... por Certificaciones emitidas por la Junta de Compensación Sector B “Eresma Alto”, en concepto de derramas por gastos de urbanización expedidas a la citada mercantil, correspondientes a las fincas de su titularidad...”

Se vuelve a hacer mención en la página 10/16 que “La legislación urbanística arbitra la posibilidad —a modo de privilegio y optativo de utilización de la vía de apremio para el cobro de las cuotas adeudas y, si bien la gestión y cobro de las cuotas de conservación, urbanización y mantenimiento corresponden, en periodo voluntario, o la propia entidad urbanístico, su gestión en vía de apremio debe ser desarrollada, en todo caso, por la Administración Actante, Ayuntamiento de Segovia...”, y algunas líneas después se insiste en que el apremio se seguía “por acumulación de derramas impagadas en concepto de gastos de urbanización...”

En la página 11/16 se decía que “En consecuencia, la afección urbanística es una garantía de carácter real y preferente: por tanto. en el supuesto de que se acuda a la vía de apremio, es la finca afectada la que debe responder de la deuda con carácter preferente o cualquier otra carga”.

Finalmente se acordaba la adjudicación de la finca a esta Junta de Compensación y la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Sareb, señalándose (página 15/16) que se acordaba expedir mandamiento al Registro de la Propiedad para la cancelación de la carga que motivó el procedimiento “así como la anotada con anterioridad al derecho anotado par esta Administración en el citada Registra de la Propiedad sobre dicha finca, por ser éste preferente. sobre la cuota de responsabilidad de hipoteca a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria. S.A.....”

5. Resolución de 18 de septiembre de 2.020. Esta resolución acuerda la cancelación del embargo, señalándose que “Mediante el ejercicio de la acción de afección, afecta par siete años, desde el 18 de diciembre de 2.015, al cumplimiento de las cargas y los gastos inherentes al sistema de actuación y, en especial a cumplir la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 19 del R.D. 1093/1997, de 4 de marzo [sic], llevada a cabo en el procedimiento de enajenación...”

B) Auto del Juzgado de lo Mercantil n.º 6 de Madrid relativo al procedimiento concursal de la entidad deudora, publicación en el BOE de dicho auto, mandamiento al Registro Mercantil para su inscripción.

En el citado Auto de fecha 23 de septiembre de 2.014 al mismo tiempo que se declara el concurso de acreedores Promotora de Viviendas Lamira, S.L.U. se acuerda su conclusión.

Sexto. En fecha 26 de mayo de 2.021 el Registro de la Propiedad número 1 de Segovia efectuó una tercera calificación en la que se consideraba que los defectos de la anterior no se habían subsanado por los siguientes motivos:

1. Respecto del primer defecto no se entiende subsanado, ya que de los documentos presentados no se desprende que el acreedor hipotecario, en este caso el Sareb, cuya hipoteca previa al embargo, se pretende cancelar, haya sido notificado adecuada e indubitadamente del embargo, haciendo constar que se trata de un embargo en ejecución de una hipoteca legal tácita por cargas urbanísticas de forma, que haya tenido conocimiento efectivo en ese momento que se estaba trabando un embargo que provocaría la cancelación de la hipoteca. Se trata de cancelar una hipoteca previa sin resolución judicial firme y sin consentimiento del acreedor, es necesario por tanto evitar su indefensión.

2. Respecto el segundo defecto, se acredita que se trata de un concurso exprés, en este sentido la DGRN Resolución de 10 de marzo de 2017 señaló... Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de las operaciones liquidatorias que afecten a los inmuebles que, como en este supuesto, permanezcan en el haber social será necesario además que se acredite que no se ha solicitado la reapertura del concurso conforme a lo dispuesto en el artículo 179 de la Ley Concursal.

Igualmente se prorrogó el asiento de presentación por el plazo del artículo 323, 1.º de la LH.

Séptimo. Solicitada calificación sustitutoria correspondió según el cuadro de sustituciones al Registro de la Propiedad de Sepúlveda que en fecha 17 de junio de 2.021 (comunicada por correo electrónico el día 18) mantuvo la calificación en cuanto al primer defecto de no haberse acreditado que efectivamente se hubiera notificado a Sareb de forma clara, indubitada y expresamente que se estaba ejecutando una afección urbanística, originando indefensión, revocando el segundo defecto al quedar acreditado que la finca a que se refiere este recurso no es un bien aparecido con posterioridad a la liquidación del concurso de acreedores de Promotora de Viviendas Lamira, S.L.U. ni tratarse de un supuesto de operaciones liquidatorias.

Octavo. Entendiendo esta parte que la calificación del Registro de la Propiedad número 1 de Segovia de 26 de mayo de 2.021 que reitera la de 27 de abril es improcedente, formulamos el presente recurso, a cuyo efecto se acompañan los documentos que se aportaron al Registro de la Propiedad y las notas de calificación: (...)

Fundamentos de Derecho

Primero. El artículo 19 bis LH regla 5.ª establece que "Si el Registrador sustituto calificara negativamente el título, devolverá éste al interesado a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del Registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el Registrador sustituido con los que el Registrador sustituto hubiera manifestado su conformidad."

No habiendo manifestado conformidad el Registrador sustituto con el segundo defecto relativo al concurso de acreedores de Promotora de Viviendas Lamira, S.L.U. que lo revoca, consideramos que no resulta preciso que este recurso se extienda al mismo. Así se desprende también de la Resolución núm. 13376/2013 de 27 noviembre de la Dirección General de los Registros y del Notariado que expresa que el recurso "deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad (cfr. artículo 19 bis, 5.ª, de la Ley Hipotecaria)."

Por ello las cuestiones que se plantean en el presente recurso consisten en decidir:

A) Si efectuada una primera calificación en la que únicamente se aprecia el defecto de no acreditar la solicitud de liquidación de IIVTNU es posible que una vez presentado el justificante de la misma se aprecien nuevos impedimentos.

B) Con carácter subsidiario al anterior, si concurre el primero de los defectos relativo a si se ha notificado correctamente al Sareb la ejecución tramitada por el Excmo. Ayuntamiento de Segovia en cuanto que titular de hipoteca que gravaba la finca adjudicada a nuestra mandante.

Segundo. Citamos los artículos 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre.

Tercero. El presente recurso se interpone en plazo oportuno puesto que no ha transcurrido un mes desde la fecha de la notificación de la calificación sustitutoria, según lo previsto en el artículo 326 de la ley Hipotecaria.

Cuarto. Fondo de la cuestión:

1. Dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación se aportó al Registro de la Propiedad n.º 1 de Segovia la liquidación del IIVTNU, considerando esta parte que no es posible esgrimir nuevos defectos en calificaciones sucesivas según establece entre otras muchas la Resolución de 28 de septiembre de 2.007 de la DGRN:

“En suma, el registrador debe al tiempo de la presentación del título, y aun cuando no se le hubiera acreditado el pago del impuesto, exponer la totalidad de los defectos que aquejen al título y que impidan su inscripción. Es por ello que la expresión suspensión del plazo de calificación e inscripción (artículo 255 de la ley Hipotecaria), por las razones expuestas, no puede interpretarse en el sentido de admitir diversas calificaciones, una para poner de manifiesto la ausencia de la acreditación del pago, no sujeción o exención del impuesto y otra para examinar o calificar el negocio documentado en el título. La interpretación que ha de darse a tal precepto es la ya expuesta con reiteración por esta Dirección General, esto es, no inscribir el título y exponer en una única calificación que cumpla con los requisitos exigidos por el artículo 19 bis de la ley Hipotecaria la totalidad de los defectos de aquél. De ese modo, se cumple con la finalidad de los artículos 254 y 255 de la ley Hipotecaria, en garantía de las diferentes Haciendas Públicas y, del mismo modo, no se perjudica al interesado en la inscripción que conocerá todos los defectos posibles del título, dotando al procedimiento registral de la necesaria garantía, agilidad y celeridad”.

Lo mismo se establece en la Resolución de fecha 17 de febrero de 2.016:

“Así, una de las razones de la ley 24/2001, de 27 de diciembre, y de la ley 24/2005, de 18 de noviembre, fue inyectar en el sistema registral garantías propias de un procedimiento administrativo –por todas Resolución de 20 de enero de 2006 (...)–, como... que no existan calificaciones sucesivas...”.

Al no haberse hecho así se provoca indefensión a esta Junta de Compensación, pues en la segunda calificación de fecha 27 de abril de 2.021 se esgrimieron improcedentemente dos motivos distintos para dejar de inscribir el título que nada tenían que ver con el señalado en la calificación inicial, el primero de ellos que “el embargo practicado no especificaba que se trataba de una carga preferente procedente de la reparcelación para disfrutar de la preferencia que le correspondería” y que “en el mandamiento no consta de forma clara que se trata de ejecutar una carga urbanística y no existe constancia de los términos de la notificación, es decir habrá que acreditarse que la notificación al acreedor anterior se hizo indicando que se trataba de ejecutar una afección urbanística y como tal una carga preferente y no de un embargo ordinario”, refiriéndose a hipoteca que garantiza un crédito de Sareb.

El Registro de la Propiedad número 1 de Segovia pudo suspender el plazo para calificar, pero no lo hizo. Realizó la calificación y por ello entendemos que a posteriori no pueden apreciarse defectos diferentes al puesto de manifiesto en la calificación de 10 de marzo de 2.021.

2. Se deniega la inscripción porque “de los documentos presentados no se desprende que el acreedor hipotecario, en este caso el Sareb,... haya sido notificado adecuada e indubitadamente del embargo, haciendo constar que se trata de un embargo en ejecución de una hipoteca legal tácita por cargas urbanísticas de forma que haya

tenido conocimiento efectivo en ese momento que se estaba trabando un embargo que provocaría la cancelación de la hipoteca...”

Esta Junta de Compensación aportó testimonio del Excmo. Ayuntamiento de Segovia como organismo ejecutante de las notificaciones efectuadas al acreedor hipotecario (Sareb), todas ellas firmes y consentidas, resultando:

A) No se señala en la calificación del Registro de la Propiedad qué precepto legal impone que al efectuarse notificaciones en la vía de apremio se haga pronunciamiento expreso (o tácito) sobre el orden de preferencia de los distintos créditos concurrentes.

B) No se tendría que haber efectuado ninguna notificación a Sareb si su crédito fuera anterior y preferente.

El Real Decreto 939/2005, de 29 de julio, por el que se aprueba el Reglamento General de Recaudación establece en su artículo 74 número 6 párrafo tercero que “El órgano de recaudación competente notificará el inicio del procedimiento de ejecución a la persona a cuyo favor resulte practicada la última inscripción de dominio si no ha sido requerida para el pago y a las titulares de cargas o derechos reales constituidos con posterioridad o la hipoteca que aparezcan en la certificación”, y en el artículo 76 que “3. Una vez realizado el embargo de los bienes y derechos, la diligencia se notificará al obligado al pago y, en su caso, al tercero titular, poseedor o depositario de los bienes si no se hubiesen realizado con ellos las actuaciones, así como al cónyuge del obligado al pago cuando los bienes embargados sean gananciales o se trate de la vivienda habitual, y a los condueñas o cotitulares.–En el supuesto de bienes y derechos inscritos en un registro público el embargo también deberá notificarse a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la certificación de cargas a que se refiere el artículo 74.”

Si la hipoteca no fuera una carga posterior de acuerdo con dicho precepto no habría sido necesario efectuar ninguna notificación a su titular, el Sareb.

C) En las numerosas notificaciones efectuadas a lo largo del expediente a Sareb se señalaba que el apremio tenía su causa y origen en el impago de cuotas de urbanización, así como el carácter preferente de la afección urbanística que daba lugar al apremio. Así resulta de las siguientes notificaciones:

1. Resolución de 8 de marzo de 2.019. Se notificaba al Sareb el embargo de la finca, señalando en el apartado cargas la “afección: Afecta por siete años –desde el 18 de diciembre de 2.015– al cumplimiento de las cargas y los gastos inherentes al sistema de actuación y, en especial, a cumplir la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 19 del RD 1093/1997, de 4 de marzo”. Más adelante se indicaba que “...En el supuesto de tratarse de un bien o derecho inscrito en registro público, la diligencia de embargo deberá notificarse a los titulares de cargas posteriores a la anotación de embargo y anteriores a la nota marginal de expedición de la notificación de cargas a que se refiere el art. 84 del Reglamento General de Recaudación”. Y siendo el Sareb quien ostenta la condición de acreedor registral/hipotecario de la finca embargada, le notifico la transcrita diligencia de embargo conforme establece el artículo 75.2 del Reglamento General de Recaudación...”.

2. Resolución de 14 de octubre de 2.019. En dicha resolución se acuerda la subasta del inmueble apareciendo en el apartado condiciones generales de la subasta: “Cargas y gravámenes no preferentes, inscritas en el Registro de la Propiedad n.º Uno de los de Segovia: 12.524.800.00 €”.

Expresamente se señalaba que la hipoteca del Sareb se considera una carga no preferente.

3. Resolución de 19 de diciembre de 2.019. En dicha resolución se declara desierto el procedimiento de enajenación forzosa y se solicita de esta Junta de Compensación la emisión de informe sobre adjudicación de la parcela. En su primer página acuerdo se dice “...por impago a la ‘Junta de Compensación Área 8-Eresma Alto’,

de cuotas de urbanización de las fincas de resultado del proyecto de reparcelación, de las que es titular la mercantil deudora....”.

Se señala expresamente que el motivo del apremio son cuotas de urbanización.

4. Resolución de 20 de abril de 2.020. En dicha resolución de adjudicación del inmueble se indica en los Antecedentes, apartado 12 solicitud de iniciar vía de apremio contra Promotora de Viviendas Lamira que nuestra cliente presentó escrito en el que “solicitaba la incoación del procedimiento de apremio a la titular de las fincas de resultado del Proyecto de reparcelación, la sociedad “Promotora de Viviendas Lamira, S.L.U.”, números BC-1, BC-2, BC-3, BC-51, BC-52, BH-9, BH-10, BH-11.A y BA-4.a por acumulación de derramas impagadas en concepto de gastos de urbanización más intereses moratorios.....”

Más adelante en el apartado 42 ejercicio de la acción de afección, diligencia de embargo de bien inmueble se decía “...por Certificaciones emitidas por la Junta de Compensación Sector 8 ‘Eresma Alto’, en concepto de derramas por gastos de urbanización expedidas a la citada mercantil, correspondientes a las fincas de su titularidad...”

Se vuelve a hacer mención en la página 10/16 que “La legislación urbanística arbitra la posibilidad –a modo de privilegio y optativo de utilización de la vía de apremio para el cobro de las cuotas adeudas v. si bien la gestión y cobra de las cuotas de conservación. urbanización y mantenimiento corresponden, en periodo voluntario, a la propia entidad urbanística, su gestión en vía de apremio debe ser desarrollada, en todo caso, por la Administración Actante, Ayuntamiento de Segovia...”, y algunas líneas después se insiste en que el apremio se seguía “por acumulación de derramas impagadas en concepto de gastos de urbanización...”

En la página 11/16 se decía que “En consecuencia, la afección urbanística es una garantía de carácter real y preferente; por tanto, en el supuesto de que se acuda a la vía de apremio, es la finca afectada la que debe responder de la deuda con carácter preferente a cualquier otra carga”.

Finalmente se acordaba la adjudicación de la finca a esta Junta de Compensación y la cancelación de la hipoteca constituida a favor de Sareb, señalándose (página 15/16) que se acordaba expedir mandamiento al Registro de la Propiedad para la cancelación de la carga que motivó el procedimiento “así como la anotada con anterioridad al derecho anotado por esta Administración en el citado Registro de la Propiedad sobre dicha finca, por ser éste preferente, sobre la cuota de responsabilidad de hipoteca a favor de la Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración [sic] Bancaria, S.A....”

Esta resolución también se notificó a Sareb que no interpuso recurso frente a ella, quedando firme.

En muy diversos pasajes se indica que el embargo tenía su origen en cuotas impagadas de gastos de urbanización, que se trataba de una afección de carácter real y preferente sobre la hipoteca de Sareb, acordando su cancelación, sin protesta por aquella entidad.

Resolución de 18 de septiembre de 2.020.–Esta resolución acuerda la cancelación del embargo, señalándose que “Mediante el ejercicio de la acción de afección, afecta por siete años, desde el 18 de diciembre de 2.015, al cumplimiento de las cargas y los gastos inherentes al sistema de actuación y, en especial a cumplir la obligación de urbanizar a que se refiere el artículo 19 del R.D. 1093/1997, de 4 de marzo [sic], llevada a cabo en el procedimiento de enajenación...”

Otra vez se hace constar que la enajenación era por impago de cuotas de urbanización y en base a lo establecido en el artículo 19 del R.D. 1093/1997, de 4 de marzo [sic].

A pesar de las múltiples notificaciones que se le han realizado Sareb nunca ha formulado ninguna reclamación, ni siquiera cuando se le ha comunicado la orden de cancelación de la hipoteca».

V

La registradora de la Propiedad de Segovia número 1, doña Blanca María Gimeno Quintana, emitió informe en el que mantuvo íntegramente su calificación y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 20 y 82 de la Ley Hipotecaria; 99 del Reglamento Hipotecario; 18.6 y 68.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 8; 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de julio de 1990, 24 de mayo de 1994, 19 de julio de 2007, 23 de junio de 2010, 15 y 21 de julio de 2014 y 23 de julio de 2015, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 y 17 de octubre de 2009, 27 de junio y 1 de octubre de 2013, 31 de enero y 13 de junio de 2014, 6 de julio de 2015, 25 de abril de 2016 y 20 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 y 21 de febrero de 2020.

1. El presente recurso tiene como objeto una certificación del acta de adjudicación acordada en procedimiento de apremio, en cuya virtud se adjudicaba la finca la finca 56.494 a la Junta de Compensación Sector B «Eresma Alto», en calidad de acreedor de la deuda que había dado lugar al apremio (gastos derivados de proceso de urbanización), una vez quedó desierta la subasta inicial. La citada finca se encuentra inscrita a favor del deudor, «Promotora de Viviendas Lamira, S.L.», teniendo como cargas: la afección urbanística por gastos de urbanización ex artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, una hipoteca a favor de «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.» y la anotación de embargo letra A, practicada a resultas de este procedimiento de apremio a favor del Ayuntamiento de Segovia.

En el mandamiento de cancelación de cargas que acompaña a dicha certificación se ordena cancelar la hipoteca que aparece inscrita con anterioridad a la anotación de embargo practicada a resultas del procedimiento de apremio, por considerar que el crédito objeto de reclamación en el procedimiento goza de prioridad frente a la referida hipoteca por encontrarse amparado por lo establecido en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

La registradora, después de una calificación inicial en la que solo exige la aportación de la documentación justificativa del cumplimiento de las obligaciones fiscales del Impuesto sobre el Incremento del Valor de los Inmuebles de Naturaleza Urbana, rechaza la inscripción en posteriores notas por considerar que concurren dos defectos: a) no resultar acreditado que el acreedor titular de la hipoteca inscrita con anterioridad a la anotación de embargo cuya cancelación se pretende haya sido correctamente notificado sobre el alcance que el procedimiento de apremio tenía respecto a su titularidad registra, y, b) dado que la sociedad deudora ejecutada se hallaba en concurso de acreedores, ser necesario una resolución dictada por el Juzgado de lo Mercantil aclarando que la finca adjudicada no estaba afectada a la actividad económica del deudor ejecutado.

Instada por la interesada la calificación sustitutoria, el registrador de la Propiedad de Sepúlveda-Riaza acordó revocar el segundo de los defectos y mantener el primero.

2. La primera alegación formulada por la recurrente se centra en considerar que, dado que la registradora en su primera nota de calificación apreció solo como defecto la falta de acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales del Impuesto sobre el

Incremento del Valor de los Inmuebles de Naturaleza Urbana, no cabe ya que en calificaciones posteriores señale otros defectos distintos.

No puede este Centro Directivo compartir este planteamiento.

Como ya se señaló en la Resolución de 21 de febrero de 2020, el artículo 254 de la Ley Hipotecaria dispone en su punto primero que «ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieren por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir».

En sentido amplio, la calificación registral abarca varios momentos sucesivos: en un primer momento, el registrador ha de calificar y decidir si practica o no el asiento de presentación en el Libro Diario de operaciones; en un segundo momento, a continuación del anterior, ha de calificar si concurre o no alguna causa legal por la que deba suspenderse la calificación sobre el fondo del documento, como podría resultar de la aplicación de los artículos 18, párrafo segundo, y 255 de la Ley Hipotecaria; y, finalmente, pero siempre dentro del plazo legal para ello, ha de calificar en su plenitud y de manera global y unitaria el documento presentado a fin de decidir si procede o no practicar los asientos correspondientes en los libros de inscripciones (véase Resolución de 24 de mayo de 2017).

De ello se deduce que el artículo 254 de la Ley Hipotecaria impone un veto a cualquier actuación relativa al fondo de la calificación, si no se han cumplido previamente las obligaciones fiscales. Sólo se permite durante la pendencia de la acreditación del pago, exención o alegación de la no sujeción, la práctica del asiento de presentación, suspendiéndose mientras tanto la calificación y la inscripción. Acreditado el cumplimiento de las obligaciones fiscales, se levanta esa suspensión y el registrador procede a realizar la calificación global del documento especificando todos los eventuales defectos que impidan la inscripción. Y eso es lo que ha hecho la registradora en este caso. Por lo que ningún incumplimiento ha habido de la obligación de calificación unitaria.

3. En relación con el análisis del único defecto que es objeto de recurso, ha de comenzarse recordando que la aprobación definitiva del proyecto de equidistribución da lugar al nacimiento de las fincas de resultado que, desde ese mismo momento, se afectan al pago de los gastos de urbanización en la proporción que individualmente les corresponda.

El artículo 18.6 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece: «Los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, con carácter de garantía real, al cumplimiento de los deberes de los apartados anteriores. Estos deberes se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización o de rehabilitación y regeneración o renovación urbanas correspondientes, o en su defecto, al término del plazo en que debiera haberse producido la recepción desde su solicitud acompañada de certificación expedida por la dirección técnica de las obras, sin perjuicio de las obligaciones que puedan derivarse de la liquidación de las cuentas definitivas de la actuación».

Por su parte, el artículo 65.1.a) del mismo Real Decreto Legislativo 7/2015, establece: «Serán inscribibles en el Registro de la Propiedad: a) Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación, la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones».

Para la efectividad de dicha afección el Real Decreto 1093/1997, reguló su constancia registral en sus artículos 19 y 20.

La naturaleza del crédito urbanístico y de su garantía real, en la terminología utilizada por la legislación urbanística ha sido, y sigue siendo objeto de una amplia discusión doctrinal.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha ido perfilando la configuración de dichas figuras. En este sentido son fundamentales las Sentencias de 15 y 21 de julio de 2014 y 23 de julio de 2015.

Concluyen las citadas Sentencias afirmando que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar de una hipoteca legal tácita. La constancia registral de la afección marca el momento a partir del cual la preferencia se predica «erga omnes», y se extiende incluso, a cargas anteriores inscritas.

Siendo esto así respecto a las cargas anteriores, con mayor razón habrán de verse vinculados por esta garantía real los titulares de derechos reales que accedan al Registro después de que conste en la inscripción de la reparcelación la pertinente afección por costes de urbanización.

4. Los créditos derivados de los gastos de urbanización, en caso de impago, se hacen efectivos a través del correspondiente procedimiento de apremio, ya judicial, ya administrativo.

Uno de los trámites de dicho procedimiento de apremio es la práctica de una anotación preventiva de embargo que determine de forma concreta el importe objeto de reclamación.

Para que dicha anotación pueda gozar de la prioridad registral que deriva de la inscripción de la afección por costes de urbanización será preciso que se realice la oportuna notificación a los eventuales titulares de derechos inscritos o anotados sobre la finca entre la fecha de inscripción del proyecto de equidistribución en la que se hizo constar la afección prevista en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y la de presentación del mandamiento por el que se ordena la práctica de la anotación de embargo. Así lo requiere el principio de tracto sucesivo y la necesidad de evitar la indefensión de esos titulares registrales intermedios. Por esta misma razón, será necesario que las distintas actuaciones del procedimiento de apremio también sean notificadas a dichos titulares.

En el presente expediente es esta la razón que aduce la registradora para oponerse a la cancelación de la hipoteca que aparece inscrita antes de la anotación de embargo.

Considera que no ha quedado suficientemente acreditado que la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», como titular de la hipoteca cuya cancelación se pretende, haya sido específicamente notificada de que se estaba tramitando un apremio administrativo para hacer efectivos gastos de urbanización amparados por la correspondiente afección, lo cual implicaba la posibilidad de que dicha hipoteca, como carga no preferente, fuera cancelada a consecuencia de la ejecución tramitada.

Es cierto que en la anotación del embargo practicada el 10 de abril de 2019 a favor del Ayuntamiento de Segovia no se especificó que el procedimiento tuviera por objeto la reclamación de cantidades amparadas por la cobertura de la garantía real que otorga la inscripción de la afección urbanística.

Sin embargo, del contenido del mandamiento que motivó esa anotación, que consta incorporado al expediente, sí resulta la oportuna notificación a la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», acreedor titular de la hipoteca que aparece inscrita con posterioridad a la reparcelación y antes de la anotación de embargo, notificación que, de no considerarse el embargo preferente frente a la hipoteca, no hubiera sido necesaria.

Y, además, existen otras actuaciones en el expediente de apremio de las que sí resulta que el acreedor hipotecario tuvo conocimiento de que se estaba tramitando una ejecución que podría tener como consecuencia la cancelación de su inscripción de hipoteca.

En concreto, el acuerdo de 6 de septiembre de 2019 por el que se fija el valor que servirá de tipo a la subasta de la finca en el procedimiento de apremio se notifica

específicamente a la «Sociedad de Gestión de Activos Procedentes de la Reestructuración Bancaria, S.A.», y en él consta expresamente como carga anterior a la anotación de embargo, pero no preferente a ella, la inscripción de hipoteca cuya cancelación ahora ha denegado la registradora.

En los mismos términos se le notificó el acuerdo de 14 de octubre de 2019 por el que se disponía la enajenación de la finca mediante subasta. También este acuerdo advertía de la preferencia de la anotación de embargo frente a la hipoteca.

Consecuentemente, el acreedor hipotecario conoció adecuadamente que el procedimiento de apremio que había causado la anotación de embargo letra A se estaba tramitando bajo la premisa de que dicha anotación, aun siendo posterior en el tiempo a la inscripción de hipoteca, se consideraba preferente y, por tanto, con la posibilidad de que, de llegar a culminarse la ejecución la hipoteca pudiera verse purgada por la fuerza de la certificación del acta administrativa de adjudicación y del correspondiente mandamiento.

Procede, por tanto, estimar el recurso y revocar el defecto impugnado

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora.

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, 5 de octubre de 2021.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.