

**III. OTRAS DISPOSICIONES****MINISTERIO DE JUSTICIA**

**19387** *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 negativa de la registradora de la propiedad nº 2 de Alcázar de San Juan, a inscribir una anotación de embargo.*

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, doña Eva Leal Colino, por la que se deniega la inscripción de una anotación de embargo.

**Hechos****I**

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.

**II**

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 21129 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 su 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. Art. 20 LH, 140 LH. Principio de tracto sucesivo. 2.–Falta de notificación de la diligencia de embargo al deudor. Arts. 73.3, 85 y 86 Reglamento General de Recaudación, de 29 de julio de 2005 y 99 M. 3.–No contener el mandamiento certificación de la providencia de apremio. Arts. 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. Fdo. Eva Leal Colino».

**III**

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Exojo Sánchez-Cruzado, en su calidad de Alcalde Presidente del 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 el proyecto de urbanización, reparcelación o convenio, donde se hayan establecido la 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.

#### IV

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

#### 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 y 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.

1. 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.

2. 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 públicas 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.

3. 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. artículo 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 el 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.–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».

4. 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.

5. 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.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.