

3. URBANISMO

La inscripción de un proyecto de equidistribución tras la caducidad de la nota marginal de inicio del procedimiento

Registration of a plot-redivision proyect after the expiration date of the marginal note recording the commencement of the procedure

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: Análisis de los efectos de la nota marginal de inicio de un procedimiento de equidistribución y de las consecuencias de su caducidad.

ABSTRACT: *Analysis of the effects of marginal notes recording the commencement of a plot-redivision procedure and consequences of its expiration.*

PALABRAS CLAVE: Nota marginal. Procedimiento de equidistribución. Caducidad.

KEY WORDS: *Marginal note. Plot-redivision procedure. Expiration.*

Resolución de 1 de agosto de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado.

SUMARIO: I. HECHOS.—II. FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. PLANTEAMIENTO. 2. EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN. 3. LAS PRÓRROGAS DE LA NOTA. 4. EFECTOS DE SU CADUCIDAD. A) *Cancelación de la nota.* B) *Presentación del proyecto de equidistribución posterior a la caducidad de la nota.*

I. HECHOS

1. Mediante instancia suscrita, el 3 de abril de 2014, por don E. M. S., actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarrubia, en su calidad de presidente de la misma, cargo para el que fue elegido en la Junta general celebrada el día 23 de octubre de 2011, cuyo acta se acompaña, se solicita la prórroga de la nota marginal de afección a las cargas de la

urbanización extendida al margen de las fincas pertenecientes a la junta de compensación.

2. Presentada en el Registro de la Propiedad de Cogolludo la referida documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación: «(...) Hechos: En relación al documento de fecha 3 de abril de 2014 firmado por don E. M. S. en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarrubia por el que se solicita que se proceda a prorrogar por otros tres años más la nota de afección de determinadas fincas al sistema de compensación de la finca Peñarrubia (Uceda), presentado en este Registro el día 11 de abril de 2014 por dicha persona a las 11.00 horas, pongo en su conocimiento que el mismo tiene el siguiente defecto: Se suspende la práctica de la prórroga solicitada por los siguientes hechos: 1. Las fincas quedaron afectas a las obligaciones inherentes al sistema de compensación mediante nota de fecha 7 de junio de 2008. Tercera vez que se inicia el Proyecto. Siendo la primera en fecha de 15 de julio de 1992, y la segunda en fecha de 25 de abril de 1996. 2. Dicha afección fue objeto de prórroga con fecha 25 de abril de 2011. 3. Con fecha 16 de julio de 2013, fue calificado negativamente el documento administrativo de fecha 15 de marzo de 2004 de la Excma. Diputación Provincial de Guadalajara, expedido por don T. R. H., Secretario General de dicha Diputación, con el visto bueno de su Presidente, por el cual se solicitaba la inscripción del proyecto de compensación de la finca Peñarrubia. 4. Dicho documento fue calificado negativamente con los siguientes defectos: 1. Falta acompañar el Proyecto de Compensación de fecha 7 de noviembre de 1990, que es objeto de modificación y complemento por la presente operación jurídica complementaria que ahora se califica. 2. Falta que el título inscribible, la certificación, conste por duplicado con inserción literal del acuerdo adoptado. 3. Falta la referencia a la unidad de ejecución, y a la aprobación definitiva del Plan que se ejecuta y, en su caso, al expediente de delimitación de la propia unidad, con especificación de la fecha de aprobación del proyecto de equidistribución y de su publicación en el Diario Oficial que corresponda. 4. Especificación respecto de cada finca de origen de las modificaciones que se produzcan en su descripción o en su titularidad, cuando los datos resultantes del Registro no coincidieren con los del proyecto. Determinadas fincas de origen constan de titularidad, superficie, entre otras, diferentes a la existente en el Registro sin que se especifique por qué. 5. No consta determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados al proyecto y las fincas de resultado adjudicadas. No coincide la superficie total de las fincas aportadas y la total de las de resultado. 6. No se describe la finca agrupada, que deberá comprender solamente los terrenos físicamente incluidos en la unidad de que se trate. 7. No consta especificación de las cargas y derechos inscritos sobre las fincas de origen que han de ser objeto de traslado o de cancelación conforme a lo señalado en el artículo 11. Además, en algunas fincas de resultado se indica, por ejemplo, que la finca aportada es la núm. 5 y que se le adjudican las cargas de la finca aportada núm. 1. Lo cual es totalmente inviable. 8. No consta la descripción de las construcciones que se mantienen y especificación de las fincas de resultado en que se ubican. Se expresarán, en su caso, las construcciones existentes, aunque no hubieran sido objeto de previa inscripción registral. 9. No consta la cuota que se atribuye a cada una de las fincas de resultado en la cuenta de liquidación del proyecto de equidistribución según el artículo 19.1. Este artículo dispone: 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. 10. No consta la relación de propietarios de fincas y de aprovechamientos, así como de los titulares de las cargas y gravámenes afectados por la equidistribución, con especificación de sus circunstancias personales, de acuerdo con la legislación hipotecaria, y con expresa indicación de haber sido notificados en el expediente. 11. Las fincas de resultado no pueden tener datos registrales, en cuanto que las mismas todavía no están inscritas como tales. Para eso se realiza el Proyecto. 12. No se aclara porque faltan parcelas adjudicadas, entre otra 215, 216, 250... 13. No consta en el Proyecto la entrega a la administración competente, y con destino al patrimonio público del suelo, el suelo libre de cargas de urbanización correspondiente al porcentaje de la edificabilidad media ponderada, o del ámbito superior de referencia en que esta se incluya, que fije la legislación reguladora de la ordenación territorial y urbanística. Fundamentos de Derecho: 1 y 2. Artículo 2.2,a) del Real Decreto 4 de julio de 1997 por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria (RCL 1946, 886) sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística. 3. Artículo 7.1 RD 4 julio de 1997. 4. Artículo 7.3 RD 4 julio de 1997. 5. Artículo 7.4 RD 4 de julio de 1997. 6. Artículo 7.5 RD 4 de julio de 1997. 7. Artículo 7.6 y 11 RD 4 de julio de 1997. 8. Artículo 7.9 RD 4 de julio de 1997. 9. Artículo 7.9. y 19.1 RD 4 julio de 1997. 10. Artículo 7. 11. RD 4 de julio de 1997. 13. Artículo 16b) y 18 RD legislativo 20 de junio 2008, que es diferente a la entrega del suelo reservado para viales, espacios libres, zona verdes y restantes dotaciones públicas incluidas en la propia actuación o adscritas a ella para su obtención a que se refiere el artículo 16 a). 5. Con fecha 18 de noviembre de 2013 se volvió a poner nota de calificación semejante. No se ha presentado documentación diferente a la presentada desde 2005. Se suspende la práctica de la misma por los siguientes: Fundamentos de Derecho El artículo 5 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio (RCL 1997, 1861) establece la posibilidad de prórroga de la nota de afección de 3 años, sin determinar si esta es solo por una sola vez, o puede hacerse en más ocasiones. Puede parecer que en los 3 años iniciales más otros 3 de prórroga hay tiempo suficiente para la ejecución del planeamiento y su inscripción. Pero debido a que este Proyecto se presentó por primera vez en el Registro de la Propiedad de Cogolludo en 15 de julio de 1992, posteriormente se volvió a iniciar con fecha 25 de abril de 1996 siendo prorrogada la nota y finalmente se volvió a iniciar con fecha 7 de mayo de 2008 habiendo sido también prorrogada la nota de afección. Y no se han solucionado desde dicha fecha ninguno de los problemas planteados, se considera que no se puede prorrogar de nuevo la afección de las fincas a las obligaciones inherentes a dicho sistema. Esa afección no deja de tener un carácter de limitación de los derechos de propiedad de sus titulares, en cuanto refleja la afección de las fincas al cumplimiento de las obligaciones inherentes al sistema de compensación, y no puede tener una duración indefinida en el tiempo. Por lo que no procede prorrogar de nuevo la nota solicitada. Acuerdo: Suspender la inscripción del documento presentado como consecuencia de los hechos y fundamentos de derecho expuestos, sin que proceda la extensión de anotación preventiva de suspensión. Queda automáticamente prorrogado (...) Contra el presente acuerdo (...) Cogolludo, a 24 de abril de 2014. La Registradora (firma ilegible)».

3. Contra la precedente nota de calificación, don J. M. M. H., actuando en nombre y representación de la Junta de Compensación Peñarrubia, en su

calidad de vicepresidente de la misma, interpone recurso mediante escrito de fecha 22 de mayo de 2014 en el que resumidamente alega: Que las fincas que componen la junta de compensación, quedaron afectas a las obligaciones derivadas del proyecto urbanístico desde su constitución. Dicha afección fue sucesivamente prorrogada, siendo la última prórroga de abril de 2011; que la inscripción del proyecto de compensación, está pendiente de inscripción por haber sido también objeto de calificación negativa por la misma registradora, que, dado que aún no se han cumplido las finalidades de la junta de compensación y en consecuencia no puede procederse a su disolución, es de todo punto necesaria la prórroga de la afección; que no existe ningún impedimento legal para que se produzca la prórroga, ni justificación para su negativa, y que el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias de la Ley Hipotecaria, sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, dispone que salvo que expresamente se establezca otra cosa, las notas marginales reguladas en el presente Reglamento, tendrán vigencia indefinida. Por su parte el artículo 5 de la misma norma, no contempla ningún límite al número de prórrogas para la nota marginal. Cita la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2007 (*RJ* 2007, 5289), que estimó que no existía ningún inconveniente para que tuviera lugar prórrogas de esta anotación marginal. Afirma que en idénticos términos se ha pronunciado también la Dirección General de los Registros y del Notariado en otros casos y cita la resolución de 27 de junio de 2013 (*RJ* 2013, 6124). Concluye solicitando la revocación de la nota de calificación.

4. La registradora de la propiedad de COGOLLUDO, emite su informe confirmando íntegramente la nota de calificación y forma expediente que eleva a esta Dirección General.

II. FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 51 a 54 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (RCL 2008, 1260), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo; 120 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo (LCLM 2010, 166), por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 52 del Decreto 29/2011, de 19 de abril (LCLM 2011, 131), por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha; 5, 22 y 73 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio (RCL 1997, 1861), 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; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2007 (*RJ* 2007, 5289) y 27 de junio de 2013 (*RJ* 2013, 6124).

1. Se debate en el presente recurso sobre la solicitud de prórroga de una nota marginal que publica la iniciación de un expediente de compensación urbanística y la consiguiente afección de determinadas fincas a las resultas del mismo. La nota marginal de incoación del proyecto urbanístico fue extendida por primera vez con fecha 15 de julio de 1992, conforme a los artículos 129 de la Ley de Suelo y 169 del Reglamento de Gestión Urbanística entonces vigentes, extendida nueva nota con fecha 25 de abril de 1996, que fue objeto de tres prórrogas sucesivas.

Por último se practica nueva nota marginal con fecha 7 de mayo de 2008, que se prorroga el 25 de abril de 2011. Ahora se solicita una nueva prórroga de la misma.

2. Nos encontramos ante la nota marginal regulada en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, y las resoluciones de 16 de julio de 2007 y 27 de junio de 2013. Esta nota se refiere a la iniciación del procedimiento de actuación urbanística correspondiente, en consonancia con lo dispuesto en el actual artículo 54.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo. La citada nota publicita la afección de los terrenos al cumplimiento de las obligaciones derivadas del procedimiento, pero no debe confundirse con la nota regulada en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997 que supone una verdadera garantía real del pago del saldo definitivo de la cuenta del proyecto.

La finalidad principal de la nota del artículo 5.2, es la de coordinar el Registro de la Propiedad con el proceso urbanístico que se desarrolla extrarregistralmente, de forma que, cuando el proyecto culmine, las modificaciones por él operadas en las fincas de origen puedan ser inscritas con el pertinente traslado de titularidades y cargas a las fincas de resultado. Por ello a la extensión de la nota se acompaña con carácter imperativo la expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca afectada de forma que la Administración o la entidad urbanística correspondiente en los casos de gestión indirecta, sabrán quiénes son los interesados con los que ha de actuar para desarrollar el proyecto reparcelatorio. Serán los titulares que inscriban su derecho con posterioridad a la constancia de la nota marginal quienes deberán personarse en el procedimiento si quieren ser tenidos en cuenta en la tramitación del proyecto. Y en este sentido la nota producirá los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, en orden a la práctica de los asientos posteriores a la misma.

Por el contrario, la falta de solicitud y extensión de la nota podría desembocar en la imposibilidad de la inscripción de un proyecto por razón de la existencia de nuevos titulares de derechos inscritos que no hayan sido tenidos en cuenta en la confección del proyecto.

Por esta razón, también las legislaciones autonómicas han incorporado como tramite esencial del procedimiento de elaboración de los proyectos de parcelación la solicitud de extensión de dicha nota. Y en concreto en la legislación urbanística de Castilla-La Mancha aplicable por razón de territorio, tuvo su reflejo en las sucesivas leyes de ordenación urbanística hasta llegar al artículo 120 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, y el artículo 52 del Decreto 29/2011, de 19 de abril de 2011, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, que establece. «1. Desde el momento en que quepa promover la reparcelación... la Administración actuante o la persona que lo promueva deberá interesar del Registro de la Propiedad correspondiente, mediante la comunicación pertinente, la práctica, de acuerdo con la normativa hipotecaria vigente, de nota al margen de cada finca afectada por el proyecto, así como la expedición de certificado registral de dominio y cargas. 2. No podrá tramitarse reparcelación alguna sin acreditar haber solicitado lo previsto en el número anterior...».

3. En consonancia con su finalidad la vigencia de la nota debería en buena lógica extenderse desde la iniciación del proyecto hasta su culminación. Una vez inscrito el proyecto la nota pierde su razón de ser, siguiendo la misma suerte que

el historial registral de la finca en la que se extendió. Ningún sentido tendría dotar a la repetida nota de una vigencia indefinida como la señalada en el artículo 73 del Real Decreto 1093/1997 a que hace referencia el recurrente, que por otra parte exceptiona aquellos supuestos en que «expresamente se establezca otra cosa», como sucede en este caso dada la dicción literal del artículo 5.2 del mismo texto legal.

En cuanto a la prórroga son dos las posturas, ambas con importantes apoyos doctrinales, con respecto a la posibilidad de que la misma sea única o de que por el contrario pueda haber prórrogas sucesivas. El artículo 5.2 deja abiertas ambas posibilidades pues si bien dice que la nota podrá ser prorrogada por otros tres años, lo que interpretado restrictivamente apoyaría la primera tesis, no impide la existencia de otras sucesivas ya que no dice que la prórroga sea única ni fija un plazo máximo de caducidad de la nota misma. Por otro lado nada impide que, como ha sucedido en ocasiones en el supuesto de hecho de este expediente, se solicite una nueva nota marginal, aun cuando esta solución es más forzada pues deberá acreditarse la iniciación del procedimiento que solo puede producirse una vez, no sucesivamente.

Sin embargo, teniendo en cuenta la finalidad de la nota antes expuesta, impedir sucesivas prórrogas implicaría que los titulares posteriores a la primera nota que, aun advertidos de la existencia del procedimiento urbanístico por la misma no se personaron en su tramitación, deban ser llamados ahora al desarrollo del procedimiento. Con lo cual la función legitimadora de la Administración frente a titulares posteriores que provoca la nota devendría ineficaz, con la consiguiente ralentización, aun mayor, del procedimiento, todo ello teniendo en cuenta que es harto frecuente y más en tiempos de dificultad económica, que la aprobación definitiva de los proyectos se prolongue más allá de los seis años resultantes de la vigencia de la anotación y su prórroga.

Justifica la registradora su negativa en que la afección no deja de tener un carácter de limitación de los derechos de propiedad de los titulares, pero la cancelación de la afección sin posibilidad de nueva prórroga o incluso sin posibilidad de extender una nueva nota, no implica la paralización del procedimiento, que seguirá su curso, aun cuando no se haya tenido en cuenta a un titular registral posterior. Es más, el legislador consciente de la necesidad de que la reparcelación quede reflejada registralmente, ha buscado soluciones para conseguir la inscripción incluso en estos supuestos.

En el caso concreto de Castilla-La Mancha, dará lugar al pertinente trámite de audiencia (art. 92.c reglas 4.^a y 5.^a del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística y artículo 54 del Decreto 29/2011, de 19 de abril, por el que se aprueba el Reglamento de la Actividad de Ejecución del texto refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha), trámite previsto incluso para las modificaciones que deban realizarse como consecuencia de la calificación registral según el artículo 57 del último texto legal citado que en su punto 5 dispone: «La Administración actuante podrá aprobar las operaciones jurídicas complementarias que no se opongan al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, formalizándolas con los requisitos previstos en este artículo. Además podrá realizar en cualquier momento cuantas subsanaciones sean precisas en el título inscribible que traigan causa de errores materiales de hecho o aritméticos. Las demás modificaciones en el proyecto de reparcelación para su adecuación a la calificación del Registro de la Propiedad no podrán dictarse sin que previamente se haya dado audiencia a todas las personas titulares de derechos reales afectados por la subsanación requerida en los términos dispuestos en el número 2 del artículo 54 de este Reglamento».

Por otro lado los derechos de propiedad de los titulares no se extinguen en cuanto sean compatibles con el procedimiento, sustituyéndose el objeto sobre el que recaen en virtud de la subrogación real y legal operada por la reparcelación. Por lo tanto la inexistencia de la nota, dejando al Registro de espaldas de las mutaciones jurídico reales que se seguirán consolidando, será aún más perjudicial que su constancia para los titulares inscritos.

Caso distinto es la nota marginal, su vigencia y efectos en el caso de los procesos expropiatorios, ya que el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 prevé su cancelación por caducidad por el transcurso de tres años desde su fecha sin hacer referencia a prórroga alguna, y sus efectos son absolutamente diferentes, dado que el proceso expropiatorio implica la extinción de los derechos preexistentes y la inscripción a favor de la Administración actuante y provoca que la cancelación de los asientos posteriores a la nota sea absoluta, no meramente instrumental hasta conseguir la reinscripción en las fincas de reemplazo como sucede en los procesos reparcelatorios, lo cual impide la aplicación analógica de dichos supuestos.

4. Por último, tampoco puede denegarse la prórroga por el hecho de que no se hayan solucionado los problemas planteados en la nota de calificación del documento administrativo en el que se solicitaba la inscripción del proyecto de compensación. No puede impedirse la práctica de un asiento por la sospecha de que la Administración actuante o la entidad urbanística colaboradora no tienen intención o directamente no pueden cumplir sus funciones. La registradora no es competente ni tiene datos suficientes para cuestionar la intención o capacidad de los órganos que tienen legalmente encomendada la facultad de ordenación territorial. Ahora bien, si lo que pretende la nota es la conexión del Registro con la realidad extrarregistral tendente a su modificación, lo esencial es verificar que el procedimiento sigue vigente, singularmente cuando el peticionario de la nota no es la propia Administración actuante y una vez acreditada la persistencia del instrumento urbanístico de que se trate, lo que por otra parte es requisito para la extensión de la nota, nada *obsta* para que el Registro publique la afección de las fincas al desarrollo en cuestión sin solución de continuidad, ya que a la misma publicidad llevaría la extensión de una nueva nota pero con los inconvenientes antes reflejados.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

III. COMENTARIOS

1. PLANTEAMIENTO

Como en resoluciones precedentes, en la anteriormente transcrita se examina el régimen de la nota marginal de iniciación de los procedimientos de reparcelación o equidistribución y la posibilidad de prórrogas sucesivas de la misma. Sin embargo, según creemos, no se ha planteado hasta la fecha ante la Dirección General el problema relativo a los efectos de su falta de prórroga y su consiguiente caducidad sobre la inscripción del proyecto de equidistribución. Nos referimos al tratamiento registral de los asientos practicados sobre las fincas de origen tanto con anterioridad a la fecha de su caducidad como después de ella. A todo ello nos referiremos en el presente comentario.

2. EFECTOS DE LA NOTA MARGINAL DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO DE EQUIDISTRIBUCIÓN

Los aspectos formales de la nota marginal se describen en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997, de donde resulta, en primer lugar, que se practica a requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante, así como de cualquiera otra persona o entidad que resulte autorizada por la legislación autonómica aplicable.

La nota se practica al margen de cada una de las fincas de origen afectadas por el expediente de equidistribución o de reparcelación, expresando el hecho de haberse iniciado el procedimiento y el de haberse expedido la certificación de dominio y cargas de las mismas. En el caso del sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad, debiendo entenderse que ello será posible aun cuando dicha constitución no se haya inscrito en el Registro de Entidades Urbanísticas Colaboradoras.

De este modo, cuando el registrador expide la certificación de dominio y carga de las fincas de origen, deja noticia de esta circunstancia por medio de nota al margen de las mismas. Con ello se pone en conocimiento de los terceros que consulten el Registro la existencia de un expediente administrativo que produce la vinculación de las fincas al sistema de actuación que se desarrolla y que dará lugar en su día a la desaparición de las mismas y su sustitución por otra u otras ajustadas al planeamiento, las llamadas fincas de resultado. Este fenómeno tiene lugar por la vía de la subrogación real, de tal manera que produce la sustitución del objeto del derecho por otro nuevo pero sin que el contenido de ese derecho resulte alterado de otro modo. También da noticia de la posibilidad de que la finca quede sujeta en el futuro a expropiación forzosa, por ejemplo, por no adhesión de su titular a la Junta de Compensación que, en su caso, se constituya.

El apartado 3 del mismo artículo 5 expresa que cuando con posterioridad a la nota se practique cualquier asiento en el folio registral, se hará constar en la nota de despacho del título correspondiente el contenido de la misma, con lo que se refuerza el efecto noticia de dicha nota.

Sin embargo, más allá de una mera publicidad noticia, la nota marginal tiene unas repercusiones de gran trascendencia en el desarrollo del procedimiento de compensación o reparcelación. Así, frente al alcance limitado que atribuía el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 en sus artículos 102 y 169 a la nota marginal de inicio del procedimiento¹, el Real Decreto 1093/1997 le reconoce una mayor relevancia en sus artículos 14 y siguientes, refrendada después por el vigente Texto Refundido de la Ley de Suelo.

Esta moderna regulación aprovecha las ventajas de la publicidad registral para idear un ingenioso sistema de cancelaciones formales de los asientos posteriores a la fecha de la nota marginal. Si el proyecto adjudica la finca al que era titular según la certificación de dominio y cargas, y al presentarse en el Registro resulta que dicho titular transmitió la finca a un tercero que no se preocupó de poner su adquisición en conocimiento de la Administración o de la entidad urbanística colaboradora, la finca o fincas de resultado correspondientes se inscribirán a favor del transmitente produciéndose la cancelación "formal" de la inscripción de la transmisión posterior. El carácter meramente formal de esta cancelación supone que es posible y relativamente sencillo proceder la «reactivación» o «reviviscencia» de las titularidades canceladas a través de varios mecanismos. Basta a tal efecto con una mera instancia ante el registrador si hay plena correspondencia entre la finca de origen y la de resultado; en otro caso, se necesita el consenti-

miento de todos los afectados formalizada en escritura pública rectificativa; en último término, a falta de ese consentimiento, se necesita acuerdo firme de la Administración actuante, todo con los requisitos del artículo 17.

Por último, no debe confundirse la nota marginal de inicio del procedimiento con la afección de las fincas de resultado a las cargas de urbanización, regulada por el artículo 9 del Real Decreto de 1997, que contempla la verdadera afección real urbanística.

3. LAS PRÓRROGAS DE LA NOTA

En el apartado 2 del artículo 5 del Real Decreto 1093/1997 se expresa que la nota marginal tiene una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora. Durante el plazo de la prórroga se prolongarán los efectos propios de la nota inicialmente practicada.

El Real Decreto no se pronuncia de forma inequívoca sobre si cabe una sola prórroga o varias sucesivas, a diferencia de lo que hace en otras ocasiones la legislación hipotecaria como por ejemplo el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, que permite en general prórrogas sucesivas de las anotaciones preventivas. La Resolución de la Dirección General de 27 de junio de 2013.

La posibilidad o no de una segunda o incluso ulterior prórroga de la nota marginal ha sido objeto de discusión doctrinal, existiendo autores que se manifiestan en contra, como ARNÁIZ EGUREN², y otros que la admiten sin reservas, como GARCÍA GARCÍA³. En la misma línea, LASO BAEZA⁴ concluye que «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». Más adelante añade la siguiente reflexión: «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 solo puede producirse en un único momento, no en varios».

La resolución transcrita al inicio de estas líneas parece optar por la solución afirmativa al enfrentarse a un supuesto en el que se han producido tres prórrogas sucesivas y declarar en su Fundamento de Derecho 3 que «teniendo en cuenta la finalidad de la nota antes expuesta, impedir sucesivas prórrogas implicaría que los titulares posteriores a la primera nota que, aun advertidos de la existencia del procedimiento urbanístico por la misma no se personaron en su tramitación, deban ser llamados ahora al desarrollo del procedimiento. Con lo cual la función legitimadora de la Administración frente a titulares posteriores que provoca la nota devendría ineficaz, con la consiguiente ralentización, aun mayor, del procedimiento, todo ello teniendo en cuenta que es harto frecuente y más en tiempos de dificultad económica, que la aprobación definitiva de los proyectos se prolongue más allá de los seis años resultantes de la vigencia de la anotación y su prórroga».

Más adelante añade la resolución el siguiente razonamiento: «por otro lado los derechos de propiedad de los titulares no se extinguen en cuanto sean compatibles con el procedimiento, sustituyéndose el objeto sobre el que recaen en

virtud de la subrogación real y legal operada por la reparcelación. Por lo tanto la inexistencia de la nota, dejando al Registro de espaldas de las mutaciones jurídico reales que se seguirán consolidando, será aún más perjudicial que su constancia para los titulares inscritos».

4. EFECTOS DE SU CADUCIDAD

A falta de solicitud y obtención de la prórroga de la nota marginal procede su cancelación, planteándose además el problema de cuál es la incidencia de la caducidad sobre la ulterior presentación del proyecto de equidistribución, reparcelación o compensación cuando hay asientos posteriores a la fecha de la expedición de la certificación de dominio y cargas y de la práctica de la nota marginal como pasamos a exponer.

A) Cancelación de la nota

Llegado el momento de la expiración de la nota marginal, deben entenderse aplicables las reglas generales de cancelación de asientos por caducidad, una vez transcurrido su plazo de duración sin que se haya hecho constar su prórroga, siendo posible incluso su práctica de oficio por el registrador en los términos del artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

B) Presentación del proyecto de equidistribución posterior a la caducidad de la nota

Nos planteamos ahora cómo cabe proceder en el caso de presentación en el Registro del proyecto de equidistribución cuando ya se ha producido la caducidad de la nota marginal o de sus prórrogas existiendo transmisiones o asientos posteriores a la misma en relación con alguna de las fincas de origen.

Como ya dijimos, el Real Decreto de 1997 extiende los efectos tradicionalmente atribuidos a la nota marginal en el Reglamento de Gestión para hacer una foto fija de la situación registral en el momento de la expedición de la certificación de dominio y cargas. Del artículo 14 se deduce que si el proyecto de equidistribución que en su día se apruebe contempla como titulares de las fincas de resultado a los que lo eran registralmente de las fincas de origen, se inscribirán también a su nombre las primeras.

Lo mismo sucederá si con posterioridad a la fecha de la nota se hubiera producido la transmisión de alguna de las fincas de origen a personas que no hubieran comunicado dicha transmisión a la Administración actuante o a la entidad urbanística colaboradora. En tal caso el proyecto, desconociendo la existencia de la transmisión, adjudicaría las fincas de resultado a los que eran titulares registrales de las de origen en el momento de la práctica de la nota, procediéndose a la cancelación formal de las titularidades de los adquirentes posteriores.

Ahora bien, el artículo 14 no expresa que la nota marginal ha de seguir vigente en el momento de la presentación del proyecto para su inscripción, por lo que cabe preguntarse si también en este caso sería aplicable el sistema de cancelación formal.

En principio cabría argumentar que, al apoyarse este sistema en la figura de la nota marginal, es condición necesaria para que funcione el que esta siga en

vigor cuando se presenta el proyecto, por lo que su previa caducidad impediría acudir a él. Este argumento podría reforzarse considerando que en otro caso carecería de sentido la regulación de su prórroga.

Sin embargo, creemos que estas afirmaciones merecen alguna matización si se atiende a la verdadera finalidad perseguida con el mecanismo de la cancelación formal. En primer lugar, el centro de gravedad de este mecanismo no se encuentra realmente en la nota marginal, sino en la certificación de dominio y cargas de la que da noticia, ya que la finalidad de dicha certificación es determinar quiénes son los titulares de las fincas de origen en el momento de iniciarse el expediente administrativo para que el proyecto les reconozca dicha titularidad y les adjudique las fincas de resultado. La nota marginal no es sino un instrumento al servicio de esta función, al dar noticia a los eventuales terceros adquirentes de las fincas de origen de la existencia del procedimiento de equidistribución y, por ello, de la posibilidad de entrar a formar parte del mismo poniendo su adquisición en conocimiento de la entidad o autoridad correspondiente. Si, a pesar de la nota, el adquirente no observa la diligencia de hacer esta comunicación, las consecuencias de su actitud deben recaer exclusivamente sobre él (mediante la cancelación formal de la inscripción a su nombre), pero no sobre el expediente administrativo, cuya inscripción quedaría paralizada de no existir la válvula de escape de la cancelación formal (no siendo complicado obtener la «reinscripción» a su favor *a posteriori*, conforme al art. 17).

De estas ideas básicas resulta que lo procedente sería distinguir varias hipótesis:

a) Si durante la tramitación del proyecto de equidistribución el adquirente pone su adquisición en conocimiento de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora el hecho de haber adquirido la finca, el proyecto deberá adjudicar a dicho adquirente la finca o fincas de resultado por aplicación del artículo 14.1 del Real Decreto, cuya norma entendemos aplicable con independencia de si la nota marginal hubiera caducado antes de la presentación de dicho proyecto.

b) No habiéndose producido aquella comunicación de la transmisión de la finca, lo más lógico parece atender al momento de inscribirse la transmisión para comprobar si en ese momento estaba vigente la nota marginal y, por tanto, el adquirente tuvo noticia del inicio del expediente reparcelatorio. Por ello, si los adquirentes no comunicaron su adquisición en los términos indicados y por tanto el proyecto no les adjudicó las fincas de resultado a ellos, sino a los transmitentes que figuraban en la certificación de dominio y cargas, creemos que deben distinguirse dos hipótesis, según dicha adquisición se hubiera inscrito durante la vigencia de la nota o después de su caducidad.

La primera hipótesis estaría constituida por las inscripciones de transmisiones de las fincas de origen que se hubieran practicado durante la vigencia de la nota marginal. En este caso entendemos que, al tener el adquirente conocimiento de la vigencia de la nota en el momento de inscribir su título, la solución debería ser la misma que la prevista por el Real Decreto en su artículo 14.2, es decir, proceder a la inscripción de la finca de resultado a favor del transmitente y cancelar formalmente la inscripción de la finca de origen a nombre del adquirente, sin perjuicio de la posibilidad de proceder a la rectificación de la inscripción de la finca de resultado para inscribirla a nombre del adquirente en los términos previstos con carácter general por el artículo 17. En este supuesto el adquirente, a

pesar de tener noticia de la existencia del expediente de equidistribución, no tuvo la precaución de comunicar su adquisición, por lo que las consecuencias de la caducidad no deben recaer sobre el propio expediente paralizando su inscripción. En definitiva, entendemos que, inscrita la titularidad del adquirente en el folio de la finca de origen cuando estaba en vigor la nota marginal, debe aplicarse el régimen general del artículo 14 aún cuando la nota hubiera caducado antes de la inscripción del proyecto.

Sin embargo, en el caso de haberse producido la inscripción del derecho del adquirente sobre la finca de origen cuando ya hubiera caducado la nota marginal, la solución anterior no nos parece acertada. En esta segunda hipótesis, a diferencia de la anterior, fueron la Administración o la entidad urbanística colaboradora quienes incurrieron en una evidente falta de diligencia, consistente en no instar a tiempo la prórroga de la nota marginal. A nuestro juicio, al haber adjudicado el proyecto al transmitente la finca de resultado correspondiente y no al titular registral actual de la misma, debería rechazarse la inscripción por imperativo del principio hipotecario de tracto sucesivo hasta que se rectifique haciendo la adjudicación a favor de dicho titular registral, sin que quepa aplicar la norma de cancelación formal por falta de identidad de razón.

En definitiva, el Real Decreto 1093/1997 logra salvar los inconvenientes del sistema presidido por el Reglamento de Gestión Urbanística mediante la atribución a la nota marginal de unos efectos superiores a los inicialmente previstos por este último, pero para que estos efectos superiores puedan producirse es necesario que la nota marginal tenga plena vigencia, al menos, hasta el momento de la inscripción de la transmisión de la finca de origen a nombre del nuevo adquirente.

NOTAS

¹ Tal alcance limitado consistía en que la nota marginal «solamente producirá el efecto de que los interesados que hagan constar su derecho en el Registro con posterioridad a ella no tendrán que ser citados preceptivamente en el expediente. No obstante, si se personaren en el mismo, seguirán con ellos las sucesivas actuaciones».

² ARNÁIZ EGUREN, R., *La inscripción registral de los actos urbanísticos*, Ed. Marcial Pons, 1999, pp. 76 y 77. En este trabajo se afirma que en el caso de excederse el plazo de seis años (los tres de la nota inicial más los tres de su prórroga) «lo lógico es pensar que no es posible prorrogar de nuevo 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 solo 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».

³ GARCÍA GARCÍA, J. M., *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario*, Tomo V, *Urbanismo y Registro*, Ed. Civitas, 1999, p. 85: «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».

⁴ LASO BAEZA, Vicente, El régimen temporal de la nota marginal de iniciación de los procedimientos reparcelatorios, *RCDI* núm. 710 (noviembre-diciembre de 2008).