



Castilla-La Mancha, pionera en el procedimiento de gestión urbanística

POR FERNANDO ACEDO-RICO HENNING Registrador de la Propiedad*

En reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 1 de agosto de 2014, se debate sobre la solicitud de prórroga de una nota marginal que publica la iniciación de un expediente de proyecto de reparcelación urbanística y la consiguiente afección de determinadas fincas, la cual ha sido extendida en el Registro de la Propiedad correspondiente en base al artículo 5 del RD 1093/1997 y que es sobre la que nos centraremos en esta ocasión. La Dirección General en esta resolución hace especial hincapié en la diferenciación entre la citada nota marginal regulada por el artículo 5; y la nota marginal regulada en los artículos 19 y 20.

En reciente Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 1 de agosto de 2014, se debate sobre la solicitud de prórroga de una nota marginal que publica la iniciación de un expediente de proyecto de reparcelación urbanística y la consiguiente afección de determinadas fincas, la cual ha sido extendida en el Registro de la Propiedad correspondiente en base al artículo 5 del RD 1093/1997 y que es sobre la que nos centraremos en esta ocasión.

La Dirección General en esta resolución hace especial hincapié en la diferenciación entre la citada nota marginal regulada por 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, la cual se refiere a la inscripción del procedimiento de

actuación urbanística; y la nota marginal regulada en los artículos 19 y 20 del citado Real Decreto 1093/1997, la cual, supone una garantía real del pago del saldo definitivo de la cuenta del proyecto.

En la primera nota, la regulada por el artículo 5, se establece que: "1. 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, el Registrador practicará la nota al margen de cada finca afectada expresando la iniciación del procedimiento y expedirá, haciéndolo constar en la nota, certificación de dominio y cargas... 2. La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora...". Es importante hacer constar que lo anteriormente expuesto no cabe para un caso de proceso de expropiación, el cual está regulado por el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997, el cual prevé su cancelación por caducidad por el transcurso de tres años desde su fecha sin hacer referencia a prórroga alguna, y sus efectos son diferentes.

Por otro lado nota de los artículos 19 y 20 se establece que: "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... 2. La afección podrá cancelarse antes de su fecha de caducidad..."

Una vez vista la principal diferencia nos centramos en la nota del artículo 5, la cual tiene como finalidad la coordinación del proceso urbanístico con el Registro de la Propiedad, ya que dicho proceso se desarrolla fuera del registro y una vez que está terminado las modificaciones que hayan sufrido las fincas pertenecientes al proceso podrán ser inscritas como fincas de resultado junto con sus cargas correspondientes.

De igual modo en los casos de gestión indirecta, la entidad urbanística o la Administración sabrá en todo momento quien son los interesados a los que se deberá dirigir para así tenerlos en cuenta a la hora de tramitar el proyecto.

Las legislaciones urbanísticas han incorporado como esencial el trámite de la solicitud de la nota marginal en el Registro

Podrán realizarse en cualquier momento cuantas subsanaciones sean precisas en el título inscribible

Si esta nota no se extendiera en los libros del Registro de la Propiedad provocaría la imposibilidad de inscribir el proyecto ya que si en el proceso de conclusión del citado proyecto se hubieran producido cambios de titularidad, estos últimos no habrían sido tenidos en cuenta para la confección del proyecto. Las legislaciones urbanísticas han incorporado como esencial el trámite de la solicitud de la citada nota marginal en el Registro de la Propiedad a la hora de iniciar un proyecto de parcelación.

Pero es aquí donde la legislación castellano manchega marca la diferencia con la redacción de su 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 "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..."

Es importante resaltar igualmente que en la legislación de Castilla-La Mancha, en aras de facilitar las posibles modificaciones en el proyecto antes de su finalización contempla en su artículo 92 del citado texto refundido, el trámite de audiencia para las modificaciones que deban realizarse: "La Administración actuante podrá aprobar las operaciones jurídicas complementarias que se opongán al proyecto de reparcelación ni al plan que se ejecute, formalizándolas con los requisitos previstos en este artículo".

Además podrán realizarse 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.

Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto podemos llegar a la conclusión no sólo de que la nota marginal se puede prorrogar sino que la posibilidad de hacerlo es lo más beneficioso para todos los implicados en el proyecto de parcelación, ya se trate del que promueve el proyecto como de los propietarios de las parcelas afectadas por el mismo.

* Fernando Acedo Rico-Henning es decano de Castilla-La Mancha del Colegio de Registradores de la Propiedad y Mercantiles de España, doctor en Derecho, profesor de Derecho Civil y consejero de la Revista Derecho Urbanístico

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. Teniendo en cuenta todo lo anteriormente expuesto podemos llegar a la conclusión no sólo de que la nota marginal se puede prorrogar sino que la posibilidad de hacerlo es lo más beneficioso para todos los implicados en el proyecto de parcelación, ya se trate del que promueve el proyecto como de los propietarios de las parcelas afectadas por el mismo.