

**Patricia ORTIZ SEIJAS**

*Licenciada en Derecho*

• **ENUNCIADO:**

*El Ayuntamiento de XXX, en sesión extraordinaria de fecha 27 de mayo de 1998, acordó aprobar definitivamente el Proyecto de Compensación del Plan Parcial del Sector III del Plan General de Ordenación Urbana de XXX (en adelante, Proyecto de Compensación del PP-III de XXX). El siguiente 8 de julio de 1998, el Secretario del citado Ayuntamiento de XXX expide certificación administrativa del Proyecto de Compensación del PP-III de XXX; y, presentada en el Registro de la Propiedad correspondiente para su inscripción, quedó debidamente formalizada el 23 de septiembre de 1998.*

*El 8 de enero de 2003, el Ayuntamiento de XXX procede a la recepción definitiva de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del PP-III.*

*Varios propietarios, interesados en vender y constituir hipotecas en varias de las fincas resultantes del Proyecto de Compensación de referencia solicitan de la Entidad Urbanística de Colaboración la aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del Proyecto de Compensación y el inicio del expediente necesario para instar del Registro de la Propiedad la cancelación de las afecciones que gravan las citadas fincas.*

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Afección de las fincas de resultado del Proyecto de Compensación al pago de los costes de urbanización.
2. ¿Cuándo se eleva a definitiva la cuenta de liquidación provisional del proyecto de compensación?
3. Requisitos para la cancelación de la afección en el Registro de la Propiedad.
4. Cancelación parcial de la afección.
5. Fecha de caducidad de la afección en el Registro de la Propiedad.

• **SOLUCIÓN:**

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178 del Reglamento de Gestión Urbanística, las fincas resultantes del acuerdo definitivo de compensación quedarán gravadas, con carácter real, al pago de la cantidad que corresponda a cada finca, en el presupuesto previsto de los costes de urbanización del polígono o unidad de actuación a que se refiera, en su día, el saldo definitivo de la cuenta de dichos costes. La citada afección tendrá acceso al Registro de la Propiedad al momento de la inscripción de las operaciones de compensación y gravará cada finca de resultado en la forma y cuantía que se haga constar en el citado proyecto. La suma del importe de las afecciones con que se

encuentra gravada cada una de las fincas de resultado será el equivalente al importe total del saldo de liquidación provisional del Proyecto de Compensación.

Por su parte, el artículo 19 del Decreto de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que quedarán afectos al cumplimiento de la obligación de urbanizar y de los deberes dimanantes del proyecto de equidistribución y de legislación urbanística todos los titulares del dominio u otros derechos reales sobre las fincas de resultado del expediente de equidistribución.

2. El artículo 128 del Reglamento de Gestión Urbanística -que aunque referido a la reparcelación resulta perfectamente aplicable al sistema de compensación, de conformidad con lo dispuesto, entre otras, en la STS de 24 de abril de 1991- establece que la liquidación definitiva tendrá lugar cuando se concluya la urbanización de la unidad y, en todo caso, antes de que transcurran cinco años desde el acuerdo aprobatorio de la reparcelación.

Así pues, recibida definitivamente por el Ayuntamiento de XXX el 8 de enero de 2003 las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución del PP-III, y próximo a cumplirse el plazo de cinco años a contar desde la fecha de aprobación del Proyecto de Compensación (27 de mayo de 1998), procede la adopción por la Entidad Urbanística Colaboradora del acuerdo de aprobación de la cuenta de liquidación definitiva del proyecto de compensación.

3. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 178.2 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 20 del Decreto de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, para proceder a la cancelación de la afección de las fincas de resultado de las operaciones de compensación en el Registro de la Propiedad será necesario el cumplimiento de los dos siguientes requisitos:

Que se haya producido la recepción definitiva de las obras de urbanización de la Unidad de Ejecución por la Administración actuante.

Que se encuentre totalmente pagada y satisfecha la cantidad resultante de la cuenta de liquidación del Proyecto de Compensación.

Para ello, se deberá dirigir al Registro de la Propiedad de XXX una instancia solicitando la cancelación de la afección a la que deberá acompañarse certificación del Ayuntamiento de XXX expresiva de haber sido recibida la obra de urbanización (definitivamente) y, además, certificación expedida por la Entidad Urbanística Colaboradora acreditativa del pago de la obligación a su favor.

De faltar una de estas certificaciones, el registrador denegará la cancelación de la afección en las fincas correspondientes.

4. Paco Polca, propietario de varias fincas de resultado del Proyecto de Compensación del PP-III de XXX, adeuda a la Entidad Urbanística Colaboradora ciertas cantidades correspondientes a las derramas giradas para atender a los gastos de urbanización, que, por diversos problemas financieros y de tesorería, no ha podido atender al tiempo de su exacción. No obstante, y sin perjuicio de la morosidad en la que está incurriendo, alega su derecho a solicitar del Registro de la Propiedad la cancelación parcial de la parte de las afecciones con que se encuentran gravadas las fincas de su propiedad que han sido debidamente satisfechas a la Entidad Urbanística Colaboradora.

El Reglamento de Gestión Urbanística y el Decreto de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, se refieren única y exclusivamente a la cancelación total de la afección registral derivada de las operaciones de compensación.

Sin embargo, la Ley Hipotecaria, en su artículo 80, establece que podrá pedirse y deberá decretarse, en su caso, la cancelación parcial, cuando se reduzca el derecho inscrito o anotado. Roca Sastre (Derecho Hipotecario; Volumen III; Editorial Bosch; Sexta Edición; pág. 243), en su comentario al citado artículo 80 -y con relación al Rgto. de 1870- establece:

«(...) También reputaba como caso de reducción del derecho inscrito cuando disminuya la cuantía del mismo por efecto natural del contrato que diera causa a la inscripción, como cuando sucede cuando el deudor hipotecario paga una parte de su crédito (...).»

Es decir, una vez aprobada por la Entidad Urbanística Colaboradora la liquidación definitiva del Proyecto de Compensación del PP-III de XXX, el interesado podrá solicitar -previa acreditación del Ayuntamiento de XXX de haber sido recibida la obra de urbanización y certificación de la Entidad Urbanística Colaboradora del pago parcial de la obligación dineraria- la cancelación parcial de la afección. Por todo ello, puede concluirse que Paco Polca tiene derecho a solicitar del Registro de la Propiedad la cancelación parcial de la afección que grava sus fincas en la parte que ha sido satisfecha a la Entidad Urbanística Colaboradora.

5. El artículo 20 del Decreto de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, establece que las afecciones que gravan las fincas de resultado del Proyecto de Compensación caducarán a los siete años de su inscripción. Así pues, inscrito que fue el Proyecto de Compensación del PP-III de XXX el 23 de septiembre de 1998, y en virtud del artículo 5.º del Código Civil que establece que los plazos señalados por años se computarán de fecha a fecha, la afección caducará, en todo caso, el 23 de septiembre de 2005.

No obstante lo anterior, en el supuesto de que la Entidad Urbanística acordara elevar a definitiva la cuenta provisional de liquidación del Proyecto de Compensación del PP-III de XXX, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar desde la fecha de constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo de liquidación. En cualquier caso, el plazo de caducidad no podrá exceder de siete años a partir de su fecha, sin que pueda sumarse al plazo ordinario parcialmente transcurrido el de dos años establecido para el supuesto de aprobación por la Entidad Urbanística Colaboradora de la cuenta de liquidación de provisional a definitiva.

Es decir, en el caso de Paco Polca, la afección correspondiente al importe de la misma que no hubiere sido satisfecha y, por tanto, que no hubiere sido cancelada en el Registro de la Propiedad, tendrá una duración, como máximo, de dos años a contar desde la fecha en que la Entidad Urbanística Colaboradora deje constancia en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo del proyecto de compensación del PP-III de XXX.

• **SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:**

- **Ley de 8 de febrero de 1946 (LH).**
- **Decreto de 4 de julio de 1997 (sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).**
- **RD 3288/1978 (Rgto. de Gestión Urbanística).**
- **STS de 24 de abril de 1991.**