

ANÁLISIS



Inmobiliario

¿Se subrogan los adquirentes de pisos y locales en las cargas urbanísticas derivadas del procedimiento de compensación urbanística?

Siempre ha sido un dilema si los adquirentes de pisos y locales se subrogan en las cargas urbanísticas derivadas del procedimiento de compensación urbanística por el impacto económico y social que tendría una respuesta afirmativa en los destinatarios finales de vivienda. El Tribunal Supremo ha de resolver aún sobre este tema.

ÁNGEL CARRASCO PERERA

Catedrático de Derecho Civil de la Universidad de Castilla-La Mancha
Consejero académico de Gómez-Acebo & Pombo

1. La sentencia

La resolución comentada es la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, Sala de lo Contencioso, Sección Primera, número 320/2024, de 22 de abril (JUR 2024/157959). El recurrente, Éntasis Desarrollos, cita en su favor en apelación la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía (Málaga) número 1462/2018, confirmada en casación por la del Tribunal Supremo de 27 de octubre del 2015, que serán obviadas en la presente apelación.

El Acuerdo del Consejo Rector, ratificado por la Asamblea General Ordinaria de la Junta de Compensación y luego confirmado en alzada por el director general de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, ponía en conocimiento de los miembros de la Junta de Compensación del Desarrollo del Este-El Cañaveral «que la totalidad de las obras de urbanización del sector no se encuentran finalizadas y que en virtud de la jurisprudencia sentada por la Sección Primera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid en sentencia como la del 23 de mayo del 2006 y 26 de diciembre del 2017, los adquirentes de productos inmobiliarios finales no se integran en las juntas de compensación puesto que el citado principio de subrogación real opera para los supuestos de transmisión de terrenos y no de pisos o locales». La consecuencia era mantener en su condición de miembros de la Junta de Compensación del Sector UZP 2.01 a «los inmediatos titulares de terrenos anteriores a su transmisión a terceros de productos inmobiliarios finales, hasta la total finalización de las obras de urbanización del sector UZP 2.01, conforme

a lo dispuesto en el artículo 18.1c del Real Decreto Ley 7/2015 del 30 de octubre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana».

La tesis que con la alzada se reproduce pasa por invocar el artículo 27.1 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, de acuerdo con el cual el nuevo titular (el precepto se está refiriendo a la «transmisión de fincas») se subroga en los «derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real». Discrepa, de esta forma, del criterio al que acude la juzgadora de instancia por remisión a la mentada sentencia de esa Sala y Sección. En contra de tal planteamiento, apelada y copelada ponen el acento en que los Estatutos de la Junta de Compensación (en concreto, sus artículos 8 y 13.2d) aluden en todo caso a los «propietarios de terrenos» en cuanto miembros de la Junta de Compensación, enfatizando que la condición de miembro de dicha junta es «inseparable de la propiedad de los terrenos correspondientes».

Sobre esta base, sigue la sentencia, sólo puede reiterar esta Sala y Sección de apelación el criterio que se expresaba en la referida Sentencia número 779/2006, de 23 de mayo (rec. 1111/2003), en la que, aun admitiendo que la cuestión «encierra especial complejidad», afirmaba de forma categórica que los adquirentes de productos inmobiliarios finales, después de aprobado el proyecto de compensación y sin haber contraído obligación urbanizadora alguna, no se integran en la Junta

de Compensación. No se desconoce el tenor del artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana a propósito del principio de subrogación real, pero, como se resaltaba en la sentencia apelada (en relación con la normativa que la había precedido, pero que utilizaba la misma terminología), tal precepto se está refiriendo a las transmisiones de terrenos y no a las de pisos o locales integrantes de los edificios. Como en cualquier subrogación, resulta preciso el consentimiento de la Administración, en cuanto acreedora, por mor de lo dispuesto en el artículo 1205 del Código Civil.

Y, en fin, de accederse a la pretensión actuada, los adquirentes de los productos inmobiliarios finales, al integrarse en la Junta de Compensación, podrían verse afectados de forma negativa en sus intereses. No en vano, ello implica (como se apuntaba en la citada sentencia) «integrarse en la relación jurídica subjetiva contraída con el Ayuntamiento para cumplir solidariamente la obligación de urbanizar y es evidente que los terceros adquirentes de productos inmobiliarios no han contraído esa obligación, que pesa sobre el urbanizador».

Aún debe resaltarse otro aspecto en el presente caso: se está ante un supuesto de «simultaneidad de la edificación de terrenos que todavía no tengan la condición de solar, con la ejecución de las obras de urbanización» (art. 23.1 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid), circunstancia que no hace sino reforzar la necesidad de descartar esa integración de los adquirentes de los productos inmobiliarios finales en la Junta de Compensación.

2. Comentario

Según Real Decreto 1093/1997, en su artículo 5 (la cursiva es nuestra):

1. A requerimiento de la Administración o de la entidad urbanística actuante [...], 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. En la solicitud constará[n] las fincas, porciones o derechos de aprovechamiento, afectados a la unidad de ejecución. Cuando se trate de unidades sujetas al sistema de compensación, para la práctica de la nota marginal citada bastará que haya sido otorgada la escritura pública de constitución de la entidad.
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.
3. 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.
4. La nota practicada *producirá, en todo caso, los efectos previstos en los artículos 14 y siguientes.*

Los efectos en cuestión, en lo que interesa, son los siguientes según el artículo 19 (las cursivas son nuestras):

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 [...].

1. [...]
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 afectación. 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.*

Conforme al artículo 20 (las cursivas son nuestras):

... La afectación caducará a los siete años de su fecha. No obstante, si durante su vigencia se hubiera elevado a definitiva la cuenta provisional de liquidación del proyecto de reparcelación o compensación, dicha caducidad tendrá lugar por el transcurso de dos años, a contar de la fecha de la constatación en el Registro de la Propiedad del saldo definitivo, sin que, en ningún caso, pueda el plazo

exceder de siete años desde la fecha originaria de la afectación.

Es claro que las comunidades de propietarios constituidos en propiedad horizontal ex artículo 8.4 de la Ley Hipotecaria no son titulares de *fincas de resultado* del expediente de compensación. Con todo, aunque lo fueran, en su condición de terceros adquirentes habrían dejado de estar «afectas» al pago con el cumplimiento de siete años desde que se practicó la nota del artículo 5, y seguramente este plazo había transcurrido ya en la fecha de la sentencia comentada.

Pero el artículo 27 del Texto Refundido de la Ley de Suelo (TRLRHL), repetido a lo largo de la historia de nuestro derecho urbanístico, va más allá de la afectación a que se refiere el reglamento y, con carácter solemne, declara que «[l]a transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a esta ley y los establecidos por la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real». El nuevo titular queda subrogado en los «deberes y cargas», pero no en las obligaciones, salvo que éstas hayan sido objeto de inscripción registral. Pero la jurisprudencia contencioso-administrativa nunca ha defendido que la subrogación comporte una exoneración del antiguo propietario, al menos frente a la Administración. A estos efectos cabe

sostener que las obligaciones de pago ya surgidas en cabeza del promotor, aunque acaso no liquidadas, no pasarán a gravar, cuando menos, a los terceros adquirentes de pisos y locales. Otra cosa es que la «sujeción» a las cargas de urbanización (las del art. 18 TRLS) nuevas no se extienda a estos terceros.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha sostenido que el «poder fiduciario» de las juntas de compensación sobre las parcelas incorporadas finaliza cuando se aprueba definitivamente el proyecto de compensación y se produce la subrogación de las nuevas fincas de resultado. Esto es, la facultad de obligar por parte de la junta de compensación termina cuando se entrega la finca de resultado, antes, pues, de que el solar haya sido dividido horizontalmente.

Pero ¿cuándo se «extinguen» las juntas de compensación? Hace falta un acto municipal, *que casi nunca tiene lugar*, porque las juntas de compensación se prolongan y se prolongan, y el artículo 30 del Reglamento de Gestión Urbanística confirma su subsistencia mientras no se hayan recepcionado las obras de urbanización y no se hayan liquidado las cuentas del proyecto.

Suprimiendo diversos y complejos pasos intermedios, podemos colocarnos en el final del argumento, que es el que motiva la sentencia presente. *En 1999 yo escribí al respecto* lo siguiente: «Es claro que

estos adquirentes (en propiedad horizontal) nunca pueden estar sujetos a embargos por deudas de la junta de compensación. La razón de ello se halla en que, a partir del momento en que se ha procedido a entregar las parcelas de reemplazo, el “derecho en la compensación” se cristaliza definitivamente. Los adquirentes embargados no podrían ya en nuestro caso conservar un eventual “derecho en la compensación” que ya no podría ser realizado o concretado en el futuro, dado que el proceso reparcelatorio concluyó y ya no puede repetirse». En consecuencia, y dando la razón al Tribunal Superior de Justicia de Madrid, estos adquirentes de pisos y locales no podrán ser nunca miembros (ni deudores) de la Junta de Compensación.

Y los antiguos propietarios, los que tenían un derecho en la compensación y recibieron fincas de resultado (y los subadquirentes de estas fincas), pueden quedar *obligados y afectados* sólo por las cargas de urbanización nacidas durante los siete años de duración de la afección del artículo 19 del Real Decreto 1093/1997. Obsérvese que lo que «caduca» es la afección como tal, no la nota marginal que lleva aparejado el efecto de afección, de forma que, si estos titulares no están ya «obligados» con las fincas, tampoco lo estarán de otro modo. Porque la afección del mencionado artículo 19 es una «afección obligatoria», no una (mera) afección en garantía.