



Roj: **STS 3169/2014** - ECLI: **ES:TS:2014:3169**

Id Cendoj: **28079110012014100395**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **15/07/2014**

Nº de Recurso: **2394/2012**

Nº de Resolución: **379/2014**

Procedimiento: **Casación**

Ponente: **SEBASTIAN SASTRE PAPIOL**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP Z 1589/2012,**  
**STS 3169/2014**

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a quince de Julio de dos mil catorce.

La Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados al margen indicados, han visto los recursos de casación, interpuestos por el procurador Don Antonio Barreiro-Meiro Barbero en nombre y representación de GOYA 900 S.A., en liquidación y por los Administradores Concursales, S.A., D. Ignacio , D. Nazario y D. Teodulfo , contra la sentencia dictada en grado de apelación por la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, dimanante de autos de incidente concursal 451/2010 003, que a nombre de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA, ARCOSUR, se siguen ante el Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Zaragoza.

Es parte recurrida, la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA, ARCOSUR, representada por la Procuradora Dª Carmen Ortiz Cornago.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

### **Tramitación en primera instancia**

1. Con fecha 7 de junio de 2011, la Procuradora Dª. Sara Ansón Marco en nombre y representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA, ARCOSUR, formuló demanda de incidente concursal, en la que suplicaba lo siguiente: " [...] dicte sentencia por la que, con estimación de la demanda, declare el derecho de mi representada a la siguiente calificación de sus créditos:

- Crédito con privilegio Especial ( art. 90.1 regla 1ª de la LC ):
- 392.155,43 ? derivados de las facturas de gastos de Urbanización.
- 1.005.301,44 ? derivados del saldo de la factura de Diferencias de Adjudicación.
- Total: 1.397.456,87 ?
- Crédito subordinado (art. 92.3º):
- 360.023,04 ?, de acuerdo con la liquidación efectuada.
- Crédito contra la Masa ( art. 84.2 10º LC ):
- Los importes de las derramas que venzan durante la tramitación del concurso, y que a la fecha de presentación de este escrito ascienden a la suma de 146.592,40 ?.
- Ninguno de los créditos anteriores tiene contingente.



- Y además, se condene a la demandada al pago de costas".

2. El Procurador don José María Angulo Sainz de Varanda en nombre y representación de GOYA 900 S.A., presentó escrito de contestación a la demanda, cuyo suplico decía: "dictar sentencia por la que se desestime la demanda incidental, de conformidad con lo expuesto en este escrito, con expresa imposición de las costas a la demandante".

D. Ignacio , D. Nazario y D. Teodulfo , Administradores Concursales de GOYA 900, S.A., presentaron escrito de contestación a la demanda, cuyo suplico decía: "dicte sentencia, por la que, declare estimada parcialmente la demanda incidental y declare lo siguiente:

1º.- Se admita la calificación del crédito reconocido a favor de la Junta de Compensación del Sector 89/3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la calificación de PRIVILEGIADO ESPECIAL CON CUANTÍA PROPIA, por importe de 1.005.301,44 ?.

2º.- Se admita la calificación del crédito reconocido a favor de la Junta de Compensación del Sector 89/3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la calificación de PRIVILEGIADO ESPECIAL CONTINGENTE SIN CUANTÍA correspondientes a las derramas por gastos de urbanización anteriores y posteriores a la declaración de concurso.

3º.- Subsidiariamente, para que los dos créditos anteriores sean calificados como CRÉDITOS ORDINARIOS; el primero con CUANTÍA PROPIA por importe de 1.005.301,44 ? y el segundo como CONTINGENTE SIN CUANTÍA PROPIA.

4º.- Se admita la calificación del crédito reconocido a favor del a Junta de Compensación del Sector 89/3 del Plan General de Ordenación Urbana de Zaragoza, con la calificación de SUBORDINADO el importe de 360.023,04 ?.

5º.- Se impongan las costas a la parte actora por entender desestimadas sustancialmente sus pretensiones".

3.- El Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Zaragoza, Incidente Concursal 451/2010 003, dictó Sentencia núm. 270/2011 de 25 de octubre de 2011 , con la siguiente parte dispositiva:

"FALLO: Acuerdo desestimar la demanda incidental de impugnación del informe de la administración concursal interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. Anón Marco, en nombre y representación de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA (ARCOSUR) contra la concursada GOYA 900, S.A., representada por el Procurador de los Tribunales Sr. Angulo Sainz de Varanda y contra la administración concursal incluyendo a la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL P.G.O.U. DE ZARAGOZA (ARCOSUR) conforme a lo fundamentado en el fundamento jurídico segundo de esta resolución, sin hacer especial pronunciamiento en cuanto a las costas procesales".

#### **Tramitación en segunda instancia**

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación procesal de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA, ARCOSUR.

La representación procesal de GOYA 900, S.A., se opuso al recurso de apelación interpuesto de contrario.

La resolución de este recurso correspondió a la sección 5ª de la Audiencia Provincial de Zaragoza, que dictó Sentencia núm. 386/2012 el 22 de junio de 2012 , cuya parte dispositiva decía:

"1) Estimar el recurso de apelación formulado contra la sentencia de fecha 25-10-2012 dictada por la Ilma. Sra. Titular del Juzgado Mercantil nº 2 en los autos nº 451/2010, que revocamos.

2) Estimar la impugnación formulada por la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PLAN GENERAL DE ORDENACIÓN URBANA DE ZARAGOZA, contra la calificación dada a sus créditos en la lista de acreedores incluida en el informe de la administración concursal.

3) Suprimir la calificación de contingentes dada a los créditos que dicha acreedora tiene reconocidos.

4) Atribuir la calificación de créditos concursales con el privilegio especial del art. 90.1.1 LC , con el que han sido incluidos sin contradicción, a los créditos por el principal de las **cuotas** de urbanización giradas por dicha acreedora antes de la declaración del concurso, el día 17-1-2011.

5) Atribuir la condición de créditos contra la masa a los créditos por las **cuotas** de urbanización que hayan sido giradas tras la dicha fecha.

6) No hacemos imposición de las costas de ninguna de las instancias.

7) Devuélvase el depósito constituido para recurrir a la parte apelante."

#### **Interposición y tramitación del recurso de casación.**



5. El Procurador D. José María Angulo Sainz de Varanda, en nombre y representación de GOYA 900, S.A., interpuso recurso de casación ante la antedicha Audiencia Provincial, basándose en los siguientes motivos:

**"PRIMERO.** - Al amparo del núm. 1 del art. 477 LEC, por infracción del art. 90.1.1 LC, así como la Jurisprudencia de diversas Audiencias Provinciales que interpretan y aplican el precepto referido. *No existe Jurisprudencia del Tribunal Supremo, al menos que esta parte haya podido localizar.*

**SEGUNDO.**- Al amparo del núm. 1 del art. 477 LEC, por infracción del art. 84 LC (en concreto el apartado 2.10), así como la Jurisprudencia de diversas Audiencias Provinciales que interpreta y aplica el precepto referido".

D. Ignacio, D. Nazario y D. Teodulfo, Administradores Concursales de GOYA 900, S.A., interpusieron recurso de casación ante la antedicha Audiencia Provincial, basándose en el siguiente motivo:

**"ÚNICO.** - Al amparo del núm. 1 del art. 477 LEC, por infracción del art. 84.2 LC (en concreto el apartado 10), así como la Jurisprudencia de diversas Audiencias Provinciales que interpreta y aplica el precepto referido".

6. Por Diligencia de constancia de 1 de octubre de 2012, la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 5ª, tuvo por interpuesto los recursos de casación, remitiendo las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo emplazando a las partes para comparecer por término de treinta días.

7. Recibidas las actuaciones en esta Sala, comparecen como partes recurrentes el procurador don Antonio Barreiro-Meiro Barbero en nombre y representación de GOYA 9000 S.A. y, los Administradores Concursales D. Ignacio, D. Nazario y D. Teodulfo. Y, como recurrido, la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA, ARCOSUR, representada por la Procuradora Dª Carmen Ortiz Cornago.

8. Esta Sala dictó Auto de fecha 10 de septiembre de 2013, cuya parte dispositiva es como sigue:

*" 1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la entidad mercantil GOYA 900, S.A., contra la sentencia dictada, con fecha 22 de junio de 2012, por la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5ª), en el rollo de apelación nº 291/2012, dimanante de los autos de incidente concursal nº 451/2010, del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Zaragoza.*

*2º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de la ADMINISTRACIÓN CONCURSAL de la entidad mercantil GOYA 900, S.A., contra la sentencia dictada, con fecha 22 de junio de 2012, por la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección 5ª), en el rollo de apelación nº 291/2012, dimanante de los autos de incidente concursal nº 451/2010, del Juzgado de lo Mercantil nº 2 de Zaragoza.*

*3º) Y entréguese copia de los escritos de interposición de los recursos de casación formalizados, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala, para que formalice su oposición por escrito en el plazo de veinte días, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría [...]."*

9. La representación procesal de la JUNTA DE COMPENSACIÓN DEL SECTOR 89/3 DEL PGOU DE ZARAGOZA, ARCOSUR, presentó escrito oponiéndose a los recursos de casación interpuestos.

10. Al no solicitarse por ninguna de las partes personadas la celebración de vista pública, se señaló por Providencia de 28 de abril de 2014, para votación y fallo el día 18 de junio de 2014, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Sebastian Sastre Papiol, Magistrado de Sala

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- Resumen de Antecedentes.

Sucintamente son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

1. La Junta de Compensación del Sector 89/03 del P.G.O.U. de Zaragoza (ARCOSUR) impugnó el informe de la Administración concursal de la compañía mercantil GOYA 900, S.A. pretendiendo una modificación en la calificación de sus créditos. En síntesis, solicitó que se declare que las "derramas" (por gastos de urbanización), y las derivadas de "diferencias de adjudicación", anteriores a la declaración de concurso sean calificadas como crédito con privilegio especial (art. 90.1.1ª LC), y las posteriores que puedan girarse o devengarse, calificadas como crédito contra la masa (art. 84.2.10º LC). Alegó que aquéllos no son créditos contingentes, como así los ha calificado la Administración concursal, pues tanto las "derramas" devengadas (por urbanización) como los "excesos de adjudicación", son cantidades líquidas, vencidas y exigibles. Son, dice, créditos administrativos que ostenta la Junta de Compensación, como entidad de derecho público, por lo que los créditos tienen éste carácter que nacen de la Ley y deben considerarse como una hipoteca legal táctica.

La concursada, GOYA 900, S.A., se opone a las pretensiones de la actora. Los administradores concursales solo admiten con privilegio especial con cuantía propia los créditos correspondientes a los "excesos de



*adjudicación* , pero mantienen el carácter de "*contingentes*" con privilegio especial las derramas por gastos de urbanización, anteriores y posteriores al concurso, por hallarse sujetas a una liquidación definitiva al término de la ejecución urbanística ( art. 87.3 LC ).

2. La sentencia de 1ª Instancia desestima la demanda y confirma la calificación de la administración concursal, con las modificaciones propuestas en el suplico de su escrito de contestación, considerando, además, que los créditos por derramas no tienen el privilegio especial del art. 90.1.1º LC sino son créditos concursales ordinarios como postula la concursada.

3. La sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Zaragoza, sección 5ª, en el recurso de apelación interpuesto por la Junta de Compensación, estimó en parte las pretensiones de la actora: los créditos por el principal de las **cuotas** de urbanización (derramas) anteriores al concurso deben ser reconocidas con privilegio especial, suprimiendo la calificación de contingentes, y las giradas tras la declaración del concurso como créditos contra la masa. No siendo la cuestión planteada resuelta con un criterio unánime por parte de las audiencias provinciales, no impone las costas originadas en las instancias.

4. Recurren en casación la concursada, GOYA 900, S.A. y sus administradores concursales.

### **RECURSO DE CASACIÓN**

#### **SEGUNDO.- Formulación del primer motivo de GOYA 900, S.A.**

La compañía mercantil concursada GOYA 900, S.A. denuncia la *infracción del art. 90.1.1 LEC así como la Jurisprudencia de diversas Audiencias Provinciales que interpretan y aplican el precepto referido*.

La recurrente estima que los créditos que ostenta la Junta de Compensación son ordinarios sin privilegio especial, interpretación que apoya en el art. 89.2 que no admite en el concurso ningún privilegio que no esté reconocido en la Ley. El precepto, dice, no admite interpretaciones extensivas que puedan ser amparadas por las preferencias y privilegios, en este caso, en el art. 90.1.1º LC .

El Reglamento de Gestión Urbanística señala que las Juntas de compensación merecen la consideración de ente público cuando actúan en lugar de la propia Administración, con las prerrogativas de la misma en su función urbanizadora; en los demás casos lo hacen como entidades privadas; la legislación dota de prerrogativas a la función urbanizadora, como la de solicitar a la Administración para que expropie las parcelas del asociado moroso e interesar su cobro por la vía de apremio, lo que supone ejercitar una acción civil, de naturaleza personal u obligacional reforzada por una "*garantía real*" ( *propter rem* ), en forma de afección "*ope legis*" .

Por último, el recurrente estima que no puede interpretarse que esta afección real pueda equipararse a la hipoteca legal tácita, siguiendo determinada jurisprudencia de las Audiencias Provinciales que cita al final del motivo.

#### **TERCERO.- Razones de la Sala para desestimar el motivo primero de GOYA 900, S.A.**

La sentencia recurrida, en su Fundamento de Derecho segundo, apreció la existencia de un vicio de incongruencia, con la consiguiente infracción del derecho a la tutela judicial efectiva que denunció la actora incidental, hoy recurrida, en su recurso de apelación contra la sentencia de primer grado por indebida degradación de su crédito. En la demanda, había impugnado la calificación que de un crédito había hecho la administración concursal: impugnó su crédito que la AC calificó de privilegio especial contingente sin cuantía y la sentencia apelada lo degradó a crédito ordinario, pretensión deducida al respecto por "*persona no legitimada*" para ello, la concursada, pues no era objeto del debate planteado en la demanda incidental de la Junta de Compensación.

En efecto, la concursada, GOYA 900, S.A., no impugnó el crédito de la JUNTA que figuraba en la lista de acreedores que acompañaba el Informe de su administración concursal. Lo que no podía ni puede hacer ahora es introducir en el objeto de debate planteado por la actora un hecho nuevo con ocasión del trámite de contestación, en el que tampoco planteó una reconvención.

El debate planteado en la demanda incidental, versaba sobre dos extremos: (i) si los créditos reconocidos a la JUNTA son o no contingentes, y (ii) si los créditos de la JUNTA por derramas, posteriores a la declaración de concurso, son créditos contra la masa o no.

Estos y no otros fueron los extremos objeto del proceso y así se consideró por la sentencia recurrida, toda vez que es una cuestión imprejuizada, por lo que no tiene cabida este motivo en sede casacional, como así lo señala expresamente el fallo de la sentencia recurrida (apartado 4) al "*atribuir la calificación de créditos concursales con el privilegio especial del art. 90.1.1º LC con el que han sido incluidos y sin contradicción* , a



los créditos por principal de las **cuotas** de urbanización giradas por dicha acreedora antes de la declaración del concurso, el 17-1-2011".

El motivo, se desestima.

**CUARTO.- Común de ambos recurrentes: motivo segundo de GOYA 900, S.A. y motivo único de los administradores concursales de GOYA 900, S.A.**

En ambos motivos los recurrentes alegan infracción del art. 84.2 de la Ley Concursal (en concreto del apartado 2.10), así como de la jurisprudencia de distintas audiencias provinciales que interpretan y aplican el precepto referido .

Los resolvemos conjuntamente por la semejanza de sus razonamientos.

Se infringiría el precepto, señalan, al considerar la sentencia recurrida que las **cuotas** de urbanización son créditos contra la masa. Entienden que los deberes de contribución se vinculan a un plan o programa de actuación que se desarrollará a lo largo de varios ejercicios, quedando sujetos a una posterior liquidación de carácter definitivo (arts 127 y 128 RGU). De este modo infieren que la obligación nace en el momento en que la Junta determina su importe y se redistribuye entre las distintas parcelas una vez hay conformidad en el programa de obras de urbanización. Esta aprobación y, por tanto, la obligación, es anterior al concurso, por lo que las **cuotas** devengadas deben considerarse como crédito concursal, antes y después de la declaración de concurso. Estiman que las **cuotas** o derramas giradas carecen de entidad propia aunque se pretendan relacionar con las facturas de unidades de obra ejecutadas. Son, dicen, meros anticipos o entregas a cuenta, sujetas a liquidación final, cuando concluya la urbanización. Es a partir de entonces cuando se conoce exactamente la cantidad final debida, por lo que no cabe aceptar que la obligación "propter rem" se produzca en cada giro de **cuotas**. La sistemática de la aprobación de **cuotas** obedece a una mecánica de financiación de la propia Junta de compensación, que tienen un mero carácter instrumental.

**QUINTO.- Razones de la Sala para desestimar los motivos.**

Para resolver ambos recursos acerca de si las derramas posteriores a la declaración de concurso deben considerarse créditos concursales o créditos contra la masa, es necesario analizar la naturaleza jurídica de las derramas de urbanización giradas por la Junta de Compensación a los propietarios de las parcelas.

**1. La Junta de compensación** . Como recuerda la doctrina del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 2ª, de 12 de mayo de 2005, la ejecución de los planes urbanísticos incumbe al Estado, a las Comunidades Autónomas y a las Entidades Locales ( art. 114 Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del suelo y ordenación urbana, aprobado por el RD 1346/1976, de 9 de abril). Uno de los métodos de ejecución que puede elegir la Administración actuante, conforme al art. 119 , es el de la compensación (Capítulo Tercero del TRLS) que se lleva a cabo directamente por los propietarios de los terrenos integrantes de la unidad de actuación, constituidos en Junta de Compensación que se erige como figura clave, órgano de naturaleza administrativa, con personalidad plena y capacidad jurídica, siendo sus actos recurribles en vía administrativa, habilitándola para actuar como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas pertenecientes a los propietarios miembros de aquella y considerándola directamente responsable, frente a la Administración competente de la urbanización completa de la unidad de actuación ( STS, Sala 4, de 1 de diciembre de 1980 ). Tales organismos "cumplen primordialmente funciones administrativas de orden urbanístico " ( STS, Sala 4ª de 29 de diciembre de 1987 ), es decir, "actúan en lugar de la propia Administración pública cuando realizan por encargo de ésta..."

También el art. 26.1 del Reglamento de Gestión Urbanística , aprobado por el RD 3288/1978, de 25 de agosto (en adelante RGU), destaca a las Juntas de Compensación como entes administrativos, colaboradores de la Administración pública (art. 26.1 , 157 a 185 ), cuando actúan con las competencias que le son delegadas de la propia administración, como son las correspondientes a la función urbanizadora, como servicio de interés público, en los expedientes de ejecución en la ordenación del suelo y en las actuaciones de transformación urbanística.

**2. Naturaleza jurídica del crédito por obras de urbanización.**

La STS de 24 de mayo de 1994 señala que la ejecución de unas obras de urbanización es obra de naturaleza pública cuya titularidad corresponde a la Administración actuante. En este sentido importa destacar *no sólo las facultades reconocidas a la Administración para vigilar la ejecución de las obras e instalaciones - art. 175.3 del Reglamento de Gestión Urbanística (RGU)- sino las cláusulas que, según el art. 176.3 del mismo Reglamento, debe necesariamente contener todo contrato de ejecución de obra concertado por la Junta de Compensación* ; también, la STS de 19 de julio de 2007, RC 1751/2000 , se refiere a la naturaleza de obra pública las referidas a la urbanización llevadas a cabo por encargo de la Junta de Compensación; la STS, Sala 1ª, núm.



427/2010, de 23 de junio : "se está ante una obra de condición pública, la cual debe realizarse conforme a un proyecto aprobado por el Ayuntamiento, cosa que confiere naturaleza administrativa al contrato, en atención a la naturaleza administrativa de la Junta de Compensación y a la naturaleza pública de la obra".

**3. El carácter de garantía real de la obligación** . Son de destacar los siguientes preceptos:

El art. 16.6 (actualmente apartado 2, del texto vigente) del Texto Refundido de la Ley del Suelo , aprobado por el RD 2/2008, establece: "los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos a ellas están afectados, **con carácter de garantía real** , al cumplimiento de los deberes del apartado anterior" .

También el art. 126 del RGU, dispone: "las fincas resultantes quedarán afectadas, con carácter real, al pago del saldo de la cuenta de liquidación del proyecto de reparcelación aprobado que a cada una se le asigne (...) **Esta afección será preferente a cualquier otra** y a todas las hipotecas y cargas anteriores, excepto a los créditos a favor del Estado..." ; y el art. 178 del mismo texto legal , señala: " **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 al saldo definitivo de la cuenta de dichos costes".

Por último, el Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística, aprobado por RD 1093/1997, de 4 de julio, reitera, en su art. 19 , lo siguiente: "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 ...**"

La Jurisprudencia se ha pronunciado sobre el carácter privilegiado y preferente de las cargas urbanísticas a favor de la Junta de Compensación. Así, entre otras, la muy expresiva de 9 de julio de 1990, Sala 3ª, sección 5ª cuando señala: "por muchas que sean las hipotecas que recaigan sobre una parcela no afectan a la garantía de los costes de urbanización que le correspondan, ya que de acuerdo con el art. 126 del Reglamento de Gestión Urbanística al que se remite el 178 estos costes quedan asegurados con garantía real preferente o cualquier otro y a todas las hipotecas y cargas anteriores".

Tal privilegio supone una hipoteca legal tácita. Los arts. 158.1 y 159 LH sólo consideran hipotecas legales las admitidas e inscritas expresamente con tal carácter; y el párrafo segundo del primer precepto citado añade: "las personas a cuyo favor concede la Ley hipoteca legal no tendrán otro derecho que el de exigir la constitución de una hipoteca especial suficiente..." Trámite que no suele seguirse, por la preferencia de cobro que tiene el titular del privilegio sobre el bien, y por suponer un gravamen real, que es una situación de sujeción en la que se encuentra el propietario sobre cuya cosa existe establecido un derecho real a favor de otro, en este caso la Junta de compensación.

La preferencia y afección real que hemos señalado tiene relación con el art. 53.1 TRLS, referido a la clase de asientos que debe hacerse constar en el Registro de la Propiedad, al disponer que se harán constar por "inscripción" los actos a que se refieren los apartados 1, 2 , 7 y 8 del art. 51 (que en su apartado 1 declara inscribibles "los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística, en cuanto supongan modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación ..." ) y se harán constar por "nota marginal" los actos y acuerdos a que se refiere el art. 51 que tendrán vigencia indefinida para dar a conocer la situación urbanística.

El Reglamento de Gestión Urbanística, en su art. 20 , señala que la afección caducará a los 7 años desde su fecha, salvo que la cuenta provisional se hubiera elevado a definitiva, en cuyo supuesto la caducidad tendrá lugar a los dos años de la contratación del saldo definitivo.

A la vista de cuanto precede, cabe concluir que las obligaciones derivadas de los planes de ordenación urbanística, concretamente las derivadas de la urbanización de la unidad de actuación, son obligaciones de carácter real, que dan una preferencia de cobro sobre el bien afectado, por encima de cualquier otro derecho inscrito con anterioridad, por lo que cabe hablar, de conformidad con el art. 90.1.1º LC , de una hipoteca legal tácita, cuya constancia en el Registro de la Propiedad, sea mediante una inscripción de los planes de equidistribución, sea mediante anotaciones marginales (actos a los que nos hemos referido), aunque no haya sido inscrita como tal hipoteca, da derecho a exigir a que se convierta de forma expresa con tal carácter ( art. 158.2 LH ). Sin embargo, ello no impide que ostente la condición de hipoteca legal tácita a efectos del reconocimiento del privilegio especial, pues en el apartado 2 del art. 90 LC , se establece que, para que puedan ser clasificada con tal carácter, "la respectiva garantía deberá estar constituida con los requisitos y formalidades previstos en su legislación específica para su oponibilidad a terceros, **salvo que se trate de hipoteca legal tácita o de los refaccionarios de los trabajadores**" .



#### 4. El devengo. El carácter de crédito cierto y exigible. Las cuotas futuras.

La administración concursal tiene que examinar la naturaleza de la relación jurídica creadora de la obligación en su cometido de proponer la calificación jurídica de los créditos reconocidos en la lista de acreedores ( art. 94.2 LC ), "indicándose en su caso, su carácter de litigiosos, condicionales..." .

El art. 87 LC , entre los "supuestos especiales de reconocimiento" , prevé los créditos sometidos a condición suspensiva que serán reconocidos como "créditos contingentes sin cuantía propia" , que es la calificación interesada por la administración concursal y la concursada, frente a la categoría de crédito cierto, actual y exigible que proclama la sentencia recurrida.

La situación descrita sobre la naturaleza jurídica del crédito por derramas de urbanización no se compadece con la naturaleza de crédito sometido a condición suspensiva. Conforme al art. 1113 CC , la condición es un suceso futuro e incierto o un suceso pasado, que los interesados ignoran, del que depende la eficacia del contrato. De acuerdo con la normativa urbanística expuesta, el crédito por derramas es un crédito cuya existencia no depende de la liquidación definitiva.

Es cierto que la liquidación provisional de los costes de urbanización está sujeta a liquidación definitiva y que "los saldos de la cuenta de liquidación del proyecto se entenderán provisionales y a buena cuenta, hasta que se apruebe la liquidación definitiva de la reparcelación" (art. 127.2 del RGU) y añade "los errores y omisiones ... se tendrán en cuenta en la liquidación definitiva, pero no suspenderán la exigibilidad de los saldos provisionales aprobados con el proyecto" . Por ello, los posibles ajustes o rectificaciones en absoluto condicionan la existencia del crédito y su exigibilidad. Adviértase, además, que el propio RGU, en su art. 181, faculta a la Junta para solicitar de la administración actuante la expropiación de los terrenos al propietario moroso o interesar el cobro de la deuda por la vía de apremio.

Por tanto, las **cuotas** de urbanización son créditos que no pueden ser considerados contingentes sin cuantía, sino créditos ciertos, vencidos y exigibles, como son de la misma categoría los créditos por "diferencias de adjudicación" que ya admitió la administración concursal en su escrito de contestación.

Por último, las **cuotas** o derramas devengadas a partir de la declaración de concurso (el 17 de enero de 2011) tendrán la consideración de créditos contra la masa, encuadradas en el nº 10 del apartado 2 del art. 84 LC , como certeramente señala la sentencia recurrida, pues resultan de la obligación que nace de la ley de contribuir a los gastos de urbanización, que son, a estos efectos, créditos vencidos, líquidos y exigibles, sin perjuicio de la liquidación definitiva, según se ha expuesto.

El motivo se desestima.

#### **SEXTO.- Costas.**

Por aplicación de los arts. 394 y 398 LEC , no se imponen las costas de los recursos extraordinarios a la vista de los diferentes criterios seguidos por las Audiencias Provinciales y por la novedad de la materia tratada en el ámbito concursal, sin que exista en esta Sala jurisprudencia sobre ella, sin perjuicio de la pérdida de los depósitos constituidos por los recurrentes.

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

#### **FALLAMOS**

**Desestimar** los recursos de casación interpuestos por el procurador Don Antonio Barreiro-Meiro Barbero en nombre y representación de GOYA 900 S.A., y por los Administradores Concursales de GOYA 900, S.A., D. Ignacio , D. Nazario y D. Teodulfo , contra la sentencia de la Audiencia Provincial de Zaragoza, Sección 5ª, de fecha 22 de junio de 2012, en el Rollo 291/2012 , que, en este alcance, confirmamos.

No se imponen las costas causadas a las recurrentes, con pérdida de los depósitos constituidos para recurrir.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos .- Jose Ramon Ferrandiz Gabriel.- Antonio Salas Carceller.- Ignacio Sancho Gargallo.- Rafael Saraza Jimena.-Sebastian Sastre Papiol. FIRMADO Y RUBRICADO. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Sebastian Sastre Papiol, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.