

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**3511** *Resolución de 18 de enero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Barakaldo, por la que se deniega solicitud en instancia privada de cancelación de afecciones urbanísticas.*

En el recurso interpuesto por doña C. R. L. P., en nombre y representación de la mercantil «Inmocriteria Caixa, SLU», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Barakaldo, don Juan Lorenzo González Sarmiento, por la que se deniega solicitud en instancia privada de cancelación de afecciones urbanísticas.

#### Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 21 de septiembre de 2023 por doña C. R. L. P., en nombre y representación de la mercantil «Inmocriteria Caixa, SLU», se solicitaba que se cancelasen las cargas de las fincas registrales de uso residencial número 53.160, 53.164, 53.166, 53.168, 53.170 y 53.158 del Registro de la Propiedad de Barakaldo, por suponer un incremento en los costes de urbanización y haber incurrido en caducidad conforme al artículo 19.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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 fincas de uso terciario número 53.178, 53.180, 53.182, 53.184, 53.186 y 53.190 de dicho Registro, relativa a la posible cesión obligatoria y gratuita de dichas parcelas por constituir una mención de las contempladas en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada el día 3 de octubre de 2023 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Barakaldo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al Artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes, se ha procedido a la calificación del precedente documento en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Certifico que he inscrito parcialmente, por una parte, he practicado la cancelación de la siguiente carga: "La cuota de participación en los costes de urbanización puede verse incrementada a consecuencia de la ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de Marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme", por haber incurrido en caducidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del R.D 1093/1997 de 4 de Julio, mediante los siguientes asientos: notas al margen de las inscripciones que se dirán:

Finca: N.º 53160 del municipio de Barakaldo, inscrita en el Tomo: 1.650, Libro: 1.292 de Barakaldo, folio: 44, inscripción 2.ª CRU: 48015000980740.

Finca: N.º 53164 del municipio de Barakaldo, inscrita en el Tomo: 1.650, Libro: 1.292 de Barakaldo, folio: 64, inscripción 2.ª CRU: 48015000980764.

Finca: N.º 53166 del municipio de Barakaldo, inscrita en el Tomo: 1.650, Libro: 1.292 de Barakaldo, folio: 76, inscripción 5.ª CRU: 48015000980771.

Finca: N.º 53168 del municipio de Barakaldo, inscrita en el Tomo: 1.650, Libro: 1.292 de Barakaldo, folio: 84, inscripción 2.ª CRU: 48015000980788.

Finca: N.º 53170 del municipio de Barakaldo, inscrita en el Tomo: 1.650, Libro: 1.292 de Barakaldo, folio: 95, inscripción 5.ª CRU: 48015000980795.

Finca: N.º 53158 del municipio de Barakaldo, inscrita en el Tomo: 1.650, Libro: 1.292 de Barakaldo, folio: 29, inscripción 1.ª CRU: 48015000980566.

El contenido de dichos asientos, que se presumen exactos é íntegros, se hallan bajo la salvaguardia de los Tribunales.

Conforme a lo dispuesto en el Artículo 19-Bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, se expide nota simple informativa acreditativa del estado de cargas de la finca a que se refiere el derecho inscrito.

Y por otra he denegado la inscripción de la cancelación de la carga inscrita sobre las fincas registrales números 53.178, 53.180, 53.182, 53.184, 53.186 y 53.190, y consistente en "La ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme, puede comportar que esta parcela sea de cesión obligatoria y gratuita y exenta de gastos de urbanización. Todo ello en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

#### Hechos:

Primero: La precedente instancia, suscrita el día 21 de Septiembre de dos mil veintitrés, firmada por Doña C. R. L. P. M., y además firmada digitalmente por Don X. L., el 27 de septiembre de 2023, complementada por otra de fecha 9 de octubre de 2023, firmada por la citada C. R., que se presentó a las nueve horas y cincuenta y tres minutos del día tres de octubre del año dos mil veintitrés, y que causó el asiento 1274 del diario 121, entrada N.º 8627/2023.-y la complementaria causó entrada el día 11/10/2023. Por la que Inmocriteria Caixa solicita que se cancelen las cargas, de las fincas registrales uso residencial R2L números 53160, 53164, 53166, 53168, 53170 y 53.158 de Barakaldo, por suponer un incremento en los costes de urbanización, y haber incurrido en caducidad conforme al Artículo 19.1 del Real Decreto 11093/1997 de 4 de julio y las fincas de uso terciario T1 números 53178, 53180, 53182, 53184, 53186 y 53190 de Barakaldo, relativa a la posible cesión obligatoria y gratuita de dichas parcelas por constituir una mención de las contempladas en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria. Y a cuyo margen consta la siguiente nota: Presentado documentos complementarios con fecha 11/10/2023.

Segundo: Que según resulta del Registro, por una parte, las fincas registrales números: 53.160, 53.164, 53.166, 53.168, 53.170, 53.158, quedaron afectas entre otras a la siguiente carga: «La cuota de participación en los costes de urbanización puede verse incrementada a consecuencia de la ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme". Y por otra, las fincas registrales números 53.178, 53.180, 53.182, 53.184, 53.186 y 53.190, quedaron afectas entre otras, con la siguiente carga: "La ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme, puede comportar que esta parcela sea de cesión obligatoria y gratuita y exenta de gastos de urbanización. Dichas cargas fueron constituidas sobre las citadas fincas registrales, resultantes del Proyecto de equidistribución, en virtud del Proyecto de Reparcelación de la unidad de ejecución PERI-06 Sefanitro que fue aprobado definitivamente por Decreto 5053 de 07/07/2008, siendo firme en vía administrativa, y que motivó la inscripción 1.ª de las citadas fincas, practicadas el día nueve de Junio de dos mil nueve, en virtud certificación de formalización del Proyecto de Reparcelación, expedida el quince de mayo de dos mil

nueve, por Don H. E. M. Secretario General del Ayuntamiento de Barakaldo, con el visto bueno del señor Alcalde Don Antonio J. Rodríguez Esquerdo, la cual en unión de otra complementaria, comprensiva del Decreto de Alcaldía 4455 de 27 de mayo de 2009.

#### Fundamentos de Derecho:

Concepto de mención: Alusión o inclusión de la existencia de alguna carga o gravamen o derecho real inmobiliario del que se hace simple constancia registral al practicarse algún asiento registral de un titular inscribible en el que tal carga, gravamen o derecho real se halla meramente relacionado, pero no constituido, no están previamente inscritos, artículo 29 Ley Hipotecaria y 98 de su Reglamento.

¿Cabe incluir en este concepto la carga incluida en la reparcelación?, entiendo que no cabe.

El artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación a los Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, en su apartado 1 C, establece: 1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos: c- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

La posibilidad que la ejecución de la sentencia pueda comportar que las parcelas puedan ser cedidas obligatoria y gratuitamente no encaja en la antedicha definición de mención, pues no da derecho a que tal posibilidad sea objeto de un asiento propio como tal derecho constituido, sino que se trata de hacer constar en el Registro de la Propiedad la posibilidad de que las adjudicaciones de las parcelas pueda ser objeto de una cesión obligatoria derivada de la ejecución de la sentencia. Se trata de hacer constar tal posibilidad de cesión o reversión al Ayuntamiento de Barakaldo y como tal no puede inscribirse como derecho independiente y separado, sino como una modalización del derecho inscrito.

Es hacer constar en el Registro una situación de pendencia, una expectativa de derecho que tiene el Ayuntamiento de Barakaldo derivada de dicha ejecución de Sentencia.

Por tanto, tratándose de una carga derivada del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución Peri-06 Sefanitro, aprobado definitivamente por Decreto 5053 de 07/07/2008, no puede considerarse una mera mención de las que se podrían cancelar en base a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, dado que dicha afectación fue constituida expresamente en virtud del citado proyecto de reparcelación sobre las citadas fincas de resultado. Por tanto, una vez inscrita no puede ser cancelada sin el consentimiento del organismo actuante, esto es, el Ayuntamiento de Barakaldo.

El principio de legitimación registral se halla plenamente formulado en nuestra Ley Hipotecaria vigente, conforme resulta de la combinación de los artículo 38 (párrafo primero), 41 y 97 de la Ley, con el artículo 1.º (párrafo tercero) de la misma. El párrafo primero del artículo 38 de Ley establece; "A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles y derechos reales tiene la posesión de los mismos".

El artículo 97 dispone que "cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere".

El párrafo tercero del artículo 1.º preceptúa que "los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Que de la inscripción del Proyecto de Reparcelación resulta que dichas fincas quedaron afectas a la posible cesión obligatoria en ejecución de la Sentencia, y en base al principio de publicidad, los asientos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, sólo pueden cancelarse con el consentimiento de

su titular,, esto es, el Ayuntamiento de Barakaldo o en virtud de resolución judicial firme, todo ello de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria

En caso de discrepancia contra cualquier aspecto de la presente calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Juan Lorenzo González Sarmiento registrador/a de Registro Propiedad de Barakaldo a día veintiséis de octubre del dos mil veintitrés.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña C. R. L. P., en nombre y representación de la mercantil «Inmocriteria Caixa, SLU», interpuso recurso el día 30 de noviembre de 2023 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«Primera. Planteamiento.

1. Consideraciones iniciales sobre el origen y la naturaleza de las cargas.

Mediante instancia de fecha 21 de septiembre de 2023 (...) se solicitaba la cancelación de dos tipos de cargas que se inscribieron en virtud del también aludido Proyecto de Reparcelación del PERI-06 Sefanitro de Barakaldo, elaborado por el propio Ayuntamiento.

Las dos clases de cargas accedieron al Registro como parte de la primera inscripción de determinadas fincas de resultado del citado Proyecto de Reparcelación, en el cual formaban parte de la afección real de las fincas de resultado del expediente de equidistribución a los gastos de urbanización prevista en los artículos 19 y 20 del Real Decreto 1093/1997. Así se deduce con total claridad de la certificación registral de la finca 53,178 (...) y del propio título reparcelatorio inscrito, en que todas ellas se califican como "cargas urbanísticas".

En concreto, la primera de las cargas aludidas, respecto de las cuales se practicó la cancelación solicitada, figuraba en el folio abierto a las fincas de resultado de uso residencial libre R2L (registral 53.160), R4L (registral 53.164), R5L (registral 53.166), R6L (registral 53.168) y R7L (registral 53.170) y sobre una finca de resultado destinada a uso residencial protegido, que es la finca RIP (registral 53.158). El contenido literal de esta carga es el siguiente:

"La cuota de participación en los costes de urbanización puede verse incrementada a consecuencia de la ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme".

La otra clase de cargas, cuya cancelación ha sido denegada, afecta a las fincas resultantes lucrativas de uso terciario T1 (registral 53.178), T2 (registral 53.180), T3 (registral 53.182), T4 (registral 53.184), T5 (registral 53.186) y T7 (registral 53.190) y se enuncia como sigue:

"La ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme, puede comportar que esta parcela sea de cesión obligatoria y gratuita y exenta de gastos de urbanización".

Como puede comprobarse, las dos clases de cargas obedecen a la eventualidad de que la ejecución de una sentencia, que no era firme en el momento de la inscripción de las fincas de resultado de la reparcelación (y, con ella, de las cargas), pudiera derivarse un determinado efecto, en ambos casos directamente relacionado con la afección urbanística de las fincas de resultado de la reparcelación de la que las "cargas" formaban parte: en el primer supuesto, mediante el posible incremento de la cuota de participación de las fincas de uso residencial libre en los costes de urbanización como consecuencia de la eventual obligación de cesión de las fincas de uso terciario y, en el segundo,

mediante su eventual supresión en el caso de que dichas fincas de uso terciario pasaran a ser de cesión obligatoria y gratuita "y exenta de gastos de urbanización".

Por lo tanto, en ambos casos la razón de ser de la "carga" se situaba en la eventualidad de que la ejecución de una sentencia –que, según las propias inscripciones, no era firme en el momento del acceso del Proyecto al Registro– pudiera derivar, previos los actos jurídicos pertinentes, en la ulterior cesión al Ayuntamiento de determinadas fincas de uso terciario que habían sido adjudicadas a propietarios particulares, lo cual a su vez provocaría la supresión de la afección urbanística que pesaba sobre estas fincas como requisito para poder consumir tal cesión, con la correlativa consecuencia de que las fincas de uso residencial libre pudieran ver incrementado proporcionalmente el importe de la afección real urbanística. Tales consecuencias exigirían, a su vez, un acto de concreción ulterior y de modificación o adaptación del Proyecto inscrito o, al menos, una operación jurídica complementaria a fin de rectificar la cuantía de las afecciones reales inscritas, así como el ulterior negocio jurídico de cesión.

Con carácter ilustrativo, resulta conveniente hacer una breve referencia a la sentencia a la que se refieren las "cargas", que es la sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, la cual acuerda la anulación parcial del Plan Especial de Reforma Interior Sefanitro, pero en nada afectó al Proyecto de Reparcelación, al que ni siquiera menciona, como tampoco la sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso, Sección 5) número 8464/2012, de 23 de noviembre (...) que confirmó la primera. En esta última sentencia, publicada oficialmente, se inserta literalmente el fallo de la sentencia de instancia confirmada por ella, cuyo texto es el siguiente: "Debemos: (...) 1.º- Declarar la disconformidad a derecho del PERI recurrido, y por ello su nulidad de pleno derecho, exclusivamente en cuanto prevé una edificabilidad o aprovechamiento lucrativo total superior a 183.310 m<sup>2</sup> construidos, en relación con el exceso de edificabilidad previsto como equipamiento privado o uso terciario, en los términos referidos en los arts. 19 y 20 de sus Ordenanzas (...) 2.º- Desestimar las pretensiones ejercitadas en la demanda en cuanto excedan del anterior pronunciamiento. (...) 3.º- A los efectos del art. 72.2 y en cumplimiento del art. 107.2, ambos de la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, publíquese el pronunciamiento anulatorio en el Boletín Oficial de Bizkaia una vez firme esta sentencia. (...) 4.º - Sin costas".

En todo caso, y dado que ni la sentencia de instancia ni la del Tribunal Supremo hacen referencia alguna a las posibles repercusiones de la anulación parcial del Plan Especial sobre el Proyecto de Reparcelación Sefanitro, es evidente que las "cargas" que se invocan en este último obedecen a una representación mental del Ayuntamiento, autor material del Proyecto, de las eventuales futuras consecuencias que podrían tener lugar, en su caso, en el incidente de ejecución de la sentencia.

2. Breve exposición de los motivos en los que se fundó la solicitud de cancelación denegada.

La instancia en que se solicitaba la cancelación de las dos clases de cargas se fundaba en diversos motivos que se consideraban aplicables a ambas y, además, en un motivo adicional aplicable a las pertenecientes a la segunda categoría, que fueron aquellas cuya cancelación se denegó. Así, en la página 3 de la instancia se dice que "En cuanto a la carga segunda (...), cabe oponer las mismas razones precedentes y, además (...)". De forma resumida, la solicitud de cancelación se fundó en los siguientes motivos:

a) El carácter accesorio de las cargas respecto de la afección real al pago de los gastos de urbanización, de la que aquellas formaban parte, por lo que la caducidad de la afección prevista en el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 habría de extenderse a la totalidad de su contenido, incluidas, por tanto, las "cargas" referidas.

b) La falta de trascendencia jurídico-real de las "cargas" y la consiguiente posibilidad de cancelación conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

- c) La absoluta indeterminación del contenido de las "cargas".
- d) La consideración de tales "cargas" como simples menciones susceptibles de cancelación por la vía del artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

Además, respecto de las cargas pertenecientes a la segunda categoría, se añadía otro motivo justificativo de la cancelación, pues sólo anunciaban una eventual repercusión de la sentencia que, a juicio del Ayuntamiento, podría llegar a derivar en la futura cesión de las fincas afectadas, circunstancia que, además de no tener reflejo alguno en la sentencia a la que aluden, exigiría la previa celebración de un negocio jurídico al efecto, todo lo cual confirma la absoluta falta de trascendencia jurídico-real de la carga.

### 3. Los términos de la calificación objeto del presente recurso.

Presentada la citada instancia en el Registro, se accedió a la cancelación de las cargas pertenecientes a la primera categoría, cancelación que aparece motivada en la propia nota de calificación (...) "por haber incurrido en caducidad de conformidad con lo dispuesto en el artículo 20 del R.D., 1093/1997", con lo que la calificación registral asumió el carácter accesorio de las cargas respecto de la afección real urbanística según lo que se expone en la letra a) del apartado 2 precedente.

En cambio, el Registrador denegó la cancelación de las cargas correspondientes a la segunda clase, por dos defectos que constan en la nota de calificación y que, sintéticamente, consisten en lo siguiente:

- a) La negación del carácter de mención de las supuestas cargas.
- b) La invocación del principio de legitimación y sus consecuencias sustantivas, en particular, la salvaguarda judicial del contenido del Registro.

En cambio, la nota de calificación no se pronuncia sobre el resto de los motivos de cancelación recogidos en el título por el que esta fue solicitada.

- a) No se trata la falta de trascendencia jurídico-real de las supuestas cargas, sino que la confirma.
- b) No se cuestiona la procedencia de la cancelación como consecuencia del carácter accesorio respecto de la afección real urbanística caducada, cuando al mismo tiempo accede a la cancelación por este motivo de las cargas correspondientes a la primera categoría.
- c) Finalmente, tampoco se combaten las alegaciones sobre la absoluta indeterminación del contenido de las supuestas cargas recogidas en la solicitud de cancelación.

En los apartados que siguen se analizan todas las circunstancias que, a juicio de esta parte, determinan la procedencia de la cancelación solicitada.

Segunda. La accesoriedad de las cargas respecto de la afección real urbanística a los gastos de urbanización.

Como se desprende de la certificación literal de la inscripción de las fincas (...), la supuesta "carga" de cuya cancelación se trata forma parte del contenido de las "afecciones urbanísticas" previstas en el Proyecto de Reparcelación.

En la propia nota de calificación se pone de manifiesto esta conexión al justificar la constatación registral de la carga sobre la base del artículo 45.1.c) de la Ley de Suelo y Urbanismo del País Vasco en estos términos:

"El artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación con los Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, en su apartado 1 C, establece: 1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos: c- Afectación real de las parcelas adjudicadas al

cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

La posibilidad que la ejecución de la sentencia pueda comportar que las parcelas puedan ser cedidas obligatoria y gratuitamente no encaja en la antedicha definición de mención a).

Es hacer constar en el Registro una situación de pendencia, una expectativa de derecho que tiene el Ayuntamiento de Barakaldo derivada de dicha ejecución de Sentencia.

Por tanto, tratándose de una carga derivada del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución PERI-06 Sefanitro, aprobado definitivamente por Decreto 5053 de 07/07/2008, no puede considerarse una mera mención dado que dicha afección fue constituida expresamente en virtud del citado proyecto de reparcelación sobre las citadas fincas de resultado".

No se entiende entonces que, si tanto las cargas pertenecientes a la primera de las categorías ya referidas como las de esta segunda clase acceden al Registro con base en el citado artículo 45 que se refiere a la afección real de las fincas de resultado a los gastos de urbanización, por ser parte de ella, tan sólo se considere que la caducidad de dicha afección conforme al artículo 20 del Real Decreto 1093/1997 lleva consigo la cancelación de las primeras, a la que se accede en la nota de calificación, pero no la cancelación de las segundas.

Ya hemos visto que las dos cargas presentan una evidente identidad de razón ya que ambas están directamente relacionadas con el importe y la propia subsistencia de la afección real de las fincas. En efecto, ambas cargas parten de un mero hecho hipotético, consistente en la eventualidad de que, en el futuro, la ejecución de una sentencia que no era firme en el momento de la inscripción podría dar lugar a que se declarara que algunas de las fincas de resultado que habían sido adjudicadas a propietarios del ámbito hubieran de ser objeto de ulterior cesión obligatoria y gratuita como efecto remoto de dicha ejecución de sentencia. Esta circunstancia determinaría tanto la supresión de la afección real correspondiente a dichas fincas (las sujetas a la segunda modalidad de carga) como el incremento de la cantidad garantizada por la afección real correspondiente a las restantes fincas que debían seguir en manos de particulares (las sujetas a la primera modalidad de carga).

Por tanto, es indudable que el contenido de ambas "cargas" es idéntico, aunque de sentido contrario y que en todo caso forman parte de la afección real urbanística y en este concepto es en el que accedieron al Registro en virtud del Proyecto de Reparcelación.

Por eso no se entiende que la caducidad de la afección real conforme al citado artículo 20 del Real Decreto de 1997 determine la cancelación de la primera modalidad de cargas y no las de la segunda. El carácter accesorio de ambas cargas respecto de la afección real urbanística debe llevar consigo la cancelación de todas ellas en virtud de la cancelación por caducidad de dicha afección. Todas ellas se practicaron en virtud del mismo título reparcelatorio, en función de la misma hipótesis considerada por el Ayuntamiento, consistente en que una futura ejecución de la sentencia podría eventualmente derivar en una cesión de fincas, y con el mismo contenido, aunque de sentido inverso.

En el caso (que planteamos a efectos puramente hipotéticos y retóricos) de que pudiera entenderse que las diferencias entre ambas clases de cargas fueran de tal entidad que sólo las de la primera modalidad formarían parte de la afección, las de la segunda no tendrían mayor valor que el de una mención o de un derecho personal expectante y, por tanto, sin trascendencia jurídico-real, dirigido a desembocar en la eventual obligación de cesión gratuita al Ayuntamiento de las fincas afectadas por la segunda carga, lo que justificaría la cancelación de esta por la vía del artículo 98 de la Ley Hipotecaria. A todo ello nos referimos seguidamente.

Tercera. La "carga" no constituye un derecho real inscribible, ni siquiera un derecho personal, sino una mera expectativa sin trascendencia jurídico-real y, como tal, sujeta a la aplicación del artículo 98 de la LH.

1. Los términos de la nota de calificación en este punto.

De la propia nota de calificación se deduce sin dificultad que el derecho considerado como "carga" no es un derecho real inscribible, ni siquiera un hecho jurídico consumado, sino una pura eventualidad como se deduce de las siguientes afirmaciones vertidas en ella:

a) En el párrafo cuarto de los fundamentos de derecho se describe el contenido de esta carga como la posibilidad que la ejecución de la sentencia pueda comportar que las parcelas puedan ser cedidas obligatoria y gratuitamente,

b) A continuación se afirma que ese contenido "no da derecho a que tal posibilidad sea objeto de un asiento propio como tal derecho constituido".

c) Respecto de la finalidad de la "carga" se dice inmediatamente después que "se trata de hacer constar en el Registro de la Propiedad la posibilidad de que las adjudicaciones de las parcelas pueda ser objeto de una cesión obligatoria derivada de la ejecución de la sentencia".

d) Y, en la misma línea, se continúa expresando que "Se trata de hacer constar tal posibilidad de cesión o reversión al Ayuntamiento de Barakaldo" y que "Es hacer constar en el Registro una situación de pendencia, una expectativa de derecho que tiene el Ayuntamiento de Barakaldo derivada de dicha ejecución de Sentencia".

Expuesto el debate en estos términos por la propia nota del Registrador, se trata de dilucidar si lo que esta califica expresamente como "expectativa de derecho" o "posibilidad de cesión" presenta o no trascendencia jurídico-real. A nuestro juicio, la respuesta no puede ser otra que la negativa por las razones que seguidamente se exponen.

2. Una mera expectativa o posibilidad de celebrar un futuro negocio jurídico de cesión como la analizada no puede tener trascendencia real.

Es evidente que una simple "Posibilidad" o expectativa no puede acceder al Registro conforme a los artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria y 4, 7 y 9 de su Reglamento. En particular, este último determina que "No son inscribibles la obligación de transmitir (...) el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales).

Es innegable que el texto transcrito se acomoda a la perfección al supuesto que contemplamos porque con el asiento cuya cancelación se pretende "Se trata de hacer constar tal posibilidad de cesión o reversión al Ayuntamiento de Barakaldo o "la posibilidad de que las adjudicaciones de las parcelas puedan ser objeto de una cesión obligatoria derivada de la ejecución de la sentencia".

Es más, en este caso ni siquiera se trata de la obligación de transmitir la finca de resultado de la reparcelación sino de la "posibilidad" de que esta obligación llegue eventualmente a constituirse si, tras la Ejecución de sentencia a que se refiere el asiento, previa tramitación del correspondiente incidente conforme a los artículos 103 y siguientes de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, llegase a declararse por el órgano jurisdiccional la existencia de tal obligación. No debe perderse de vista que en el contenido de la propia "carga" se reconoce expresamente que aquella sentencia no era firme en el momento de su acceso al Registro, por lo que en ningún caso puede afirmarse que en ese momento existiera la obligación de celebrar el negocio jurídico de cesión que en él se menciona y de la que no existía el menor atisbo en la citada sentencia como se ha visto. Tampoco en la actualidad, al no haberse realizado la indicada ejecución de sentencia, ni siquiera puede

afirmarse la existencia de un derecho de crédito a favor del Ayuntamiento dirigido a tal cesión.

Además, según el propio contenido registral de la "carga" inscrita, la hipótesis de que llegara a constituirse la pretendida obligación de cesión no resultaría directamente de la sentencia no firme, sino de su eventual ejecución (en el caso de tener lugar), con lo que claramente se está reconociendo que la sentencia no produciría tal efecto por sí. Lo que podría comportar la obligatoriedad de la cesión no era la sentencia, sino su ejecución, como expresamente resulta del asiento, sentencia de la que en modo alguno se puede deducir aquella eventual consecuencia de la anulación del Plan Especial.

Por lo tanto, si el artículo 9 del Reglamento Hipotecario antes citado impide el acceso al Registro de obligaciones perfectamente constituidas, mucho menos cabe sostenerlo respecto de obligaciones de existencia eventual como sucede en este caso.

Así lo entiende la Dirección General incluso en aquellos supuestos en que, a diferencia del presente, la obligación de transmisión futura estuviera ya constituida. La Resolución de 27 de marzo de 1947 atribuye carácter, puramente obligacional a la previsión de una futura transmisión y declara procedente su cancelación al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria, afirmando que "la posible analogía que pudiera guardar dicha relación jurídica con el retracto convencional queda descartada desde el momento que carece de los dos elementos esenciales exigidos por el Código Civil en sus artículos 1507 y 1508, y que son la consignación expresa del derecho de retraer, cumpliendo lo prevenido en el artículo 1518, y el establecimiento de un plazo para su ejercicio que, en defecto de pacto expreso, lo señala taxativamente dicho Cuerpo Legal, por todo lo cual pudiera estimarse que el contenido de dicha relación guarda mayor afinidad con el denominado derecho de opción, pero configurado en este caso como simple compromiso o promesa de venta, según lo demuestran las siguientes circunstancias: primera, la transmisión del dominio de la finca vendida se verificó total y definitivamente sin ninguna reserva ni limitación, según se hace constar en la propia escritura; segunda, la obligación contenida en la estipulación de referencia crea sólo un vínculo obligacional entre los contratantes y sus herederos, como aparece de su tenor literal 'viene obligado el señor B., y en su caso sus herederos a ceder a la señora R. M. o a los suyos'; tercera, existe una absoluta indeterminación en cuanto al plazo para el ejercicio del derecho concedido a la vendedora, y cuarta, de todo ello se deduce que no ha pretendido constituirse un típico derecho de opción con carácter real."

En la misma línea, la Resolución de 5 de octubre de 1994 confirma la denegación de la obligación de entrega futura de pisos a construir que se había incluido como cláusula de un contrato de permuta de suelo por obra futura señalando lo siguiente respecto de la obligación de entrega asumida por el cesionario del suelo: "es irrelevante decidir si, a efectos registrales, ese compromiso de entregar cosa futura asumido por el adquirente del solar satisface las exigencias del principio de especialidad (artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51 Reglamento Hipotecario) toda vez que caramente se configura como una mera obligación personal -que ni siquiera se asegura con garantía real- y que, por tanto, queda excluida del Registro (vid. artículo 98 de la Ley Hipotecaria), sin perjuicio de una que recoja la adquisición de solar, en tanto que contraprestación del negocio adquisitivo -permuta- que sí debe reflejarse en la inscripción (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria para el caso de compraventa)". Por tanto, en aquel supuesto se denegó la constancia registral, como carga o gravamen real, del pacto de entrega futura por falta de trascendencia jurídico-real, que es lo que sucede en el caso objeto del presente recurso, en el que, además, la obligación de entrega futura ni siquiera está constituida como tal obligación.

La necesidad de que la obligación de cesión obligatoria y gratuita a favor de la Administración urbanística se instrumente en un negocio jurídico específico en que conste su aceptación, como requisito necesario para la constitución de aquella obligación, es contemplada por la Resolución de 27 de junio de 2022, que señala lo siguiente: "En consonancia con lo expuesto, la jurisprudencia viene manteniendo que la existencia de normas urbanísticas o acuerdos municipales sobre ejecución del

planeamiento que afecten a terrenos de propiedad privada no implica que estos pasen al dominio público por tal razón. hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos. Cabe citar en el mismo sentido la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 14 de marzo de 2011, y las Sentencias más recientes del Tribunal Supremo, también de la Sala Primera, de 3 y 29 de octubre de 2014 y 17 de noviembre de 2015, que citan la anterior, las cuales establecen que el concepto de vía pública es jurídico y no de mero hecho, y trayendo a colación la de 24 de diciembre de 1996, que declara rotundamente que la inclusión en un plan de urbanismo no convierte terrenos destinados a viales en dominio sino desde el acto de la aceptación". En el caso objeto de este recurso no es que no se haya formalizado el cumplimiento de la obligación de cesión, sino que esta obligación ni siquiera ha nacido, al estar pendiente de un incidente de ejecución de sentencia del que pudiera surgir -o no- tal obligación de celebrar el negocio jurídico bilateral de cesión.

Sobre la improcedencia de la constancia registral de meras expectativas, la Resolución de 29 de marzo de 1955 señala que "fundado nuestro sistema registral sobre los actos y contratos relativos a los bienes inmuebles y derechos reales impuestos sobre los mismos, se ha procurado excluir del Registro a los derechos de naturaleza personal, confiándose a los Registradores la misión de velar por la eficacia de las normas fundamentales con el fin de que derechos, cargas y gravámenes de dudoso carácter que hubiesen permitido la inscripción de toda clase de expectativas sin forma hipotecaria otorguen amparo frente terceros, a títulos deficientes o imperfectos" y que "para decidir la determinación concreta del alcance real o personal de un derecho subjetivo deberá atenderse a los elementos y caracteres constitutivos del mismo, puesto que las circunstancias de que los particulares de los asientos cuya cancelación se insta no sean menciones, sino que aparecen en inscripciones en vigor, y las sucesivas transmisiones, cesiones o permutas del derecho de participación reflejadas en el Registro, cualquiera que sea su semejanza con la figura del censo consignativo, no tienen la virtualidad suficiente para poder modificar la verdadera naturaleza de derecho personal ni tampoco deben servir para eludir, al amparo de la libertad del sistema de 'numerus apertus' de nuestra legislación inmobiliaria, la pertinente aplicación de lo ordenado por el artículo 98 de la vigente Ley Hipotecaria".

3. El incumplimiento de los límites del sistema de "numerus apertus" limitado existente en materia de derechos reales y del principio de especialidad.

No habiéndose configurado la supuesta carga con carácter jurídico-real de modo expreso, no puede reconocérsele tal carácter por impedirlo la aplicación del sistema de "numerus apertus" limitado existente en materia de derechos reales, así como los principios hipotecarios. Cabe señalar entre los límites a los que se sujeta este sistema los siguientes:

a) Como señala la Dirección de la Dirección General de 8 de noviembre de 2018, "Debe recordarse la reiterada doctrina de esta Dirección General según la cual, con base en el criterio de 'numerus apertus' que rige en nuestro ordenamiento se permite no sólo la constitución de nuevas figuras de derechos reales no específicamente previstas por el legislador, incluyendo cualquier acto o contrato innominado de transcendencia real que modifique alguna de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles o inherentes a derechos reales (cfr. artículos 2.2.º de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario), sino también la alteración del contenido típico de los derechos reales legalmente previstos y, por ejemplo, sujetarlos a condición, término o modo (cfr. artículos 647 del Código Civil y 11, 23 y 37 de la Ley Hipotecaria), Pero el ejercicio de esta libertad tiene que ajustarse a determinados límites y respetar las normas estructurales (normas imperativas) del estatuto jurídico de los bienes, dado su significado económico-político y la transcendencia 'erga omnes' de los derechos reales, de modo que la autonomía de la voluntad debe atemperarse a la satisfacción de determinadas exigencias, tales como la existencia de una razón justificativa suficiente, la determinación

precisa de los contornos del derecho real, la inviolabilidad del principio de libertad de tráfico, etc. (cfr. Resoluciones de 5 de junio (...), 23 y 26 de octubre de 1987 y 4 de marzo de 1993, entre otras).

Son características estructurales típicas de los derechos reales, con carácter general su inmediatividad o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa y su absolutividad que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado y por eso ha de extremarse el cuidado para evitar que al amparo de este criterio de libertad se eluda la aplicación del artículo 2 de la Ley Hipotecaria o quede sin cumplir lo establecido en los artículos 29 y 98 de la misma ley que expulsa de los libros registrales a todas aquellas obligaciones que tengan un marcado carácter personal".

b) Por otro lado, para el acceso al Registro de los derechos reales innominados o atípicos es necesario el cumplimiento de los requisitos necesarios, en particular los derivados del principio de especialidad o determinación. En este sentido, la citada Resolución de 8 de noviembre de 2018 señala que "Como ha expresado el Tribunal Supremo en su Sentencia de 27 de mayo de 2009, la eficacia del principio de especialidad resulta determinante en todo el ámbito de los derechos reales para el conocimiento de los terceros. Más recientemente, este Centro Directivo en la Resolución de 25 de febrero de 2015 considera que '(...) el principio de especialidad (...), según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito, (...), sin que el registrador pueda hacer deducciones o presunciones. ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito'. Esta exigencia aumenta en relación con los derechos atípicos que se puedan constituir al amparo del principio de la autonomía de la voluntad".

c) En cuanto a la duración del derecho, la Resolución de 21 de febrero de 2022 determina que "Igualmente se ha manifestado (cfr. Resoluciones 6 de noviembre de 1996 y 29 de abril de 1999) que con la doctrina del 'numerus apertus' no pueden conculcarse los límites y las exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes (dada su significación económico política y su trascendencia erga omnes) que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible (vid artículos 513, 529, 564, 1608 y 1655 del Código Civil), si no responden a una justa causa que justifique esa perpetuidad". Y, según la Resolución de 12 de abril de 2023: "En primer lugar, el referido pacto está sujeto a un plazo máximo de duración de diez años fijado por las partes y concordante con el máximo legal previsto en el artículo 400 del Código Civil, cumpliéndose con ello las exigencias del principio de especialidad e impidiendo que dicho acuerdo opere de facto como una suerte de carga real sobre la finca de duración indefinida".

Pues bien, desde esta perspectiva es evidente que en el caso objeto de este recurso no concurren los requisitos necesarios para apreciar carácter jurídico-real al contenido de la "carga", en primer lugar, porque falta en ella el primer carácter propio de los derechos reales, cual es la "inmediatividad, o posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa", en palabras de la citada Resolución de 8 de noviembre de 2018. En nuestro supuesto no cabe hablar de tal posibilidad de ejercicio directo sobre la cosa pues es evidente que el Ayuntamiento no puede privar al adjudicatario de las fincas de resultado de la reparcelación y arrogarse su titularidad de forma unilateral y por su propia voluntad porque tal atribución carecería absolutamente de causa. Para que pudiera tener lugar el traspaso de la titularidad sería necesario, primero, que en ejecución de la sentencia, se estableciera la obligación del adjudicatario de realizar la cesión de la finca al Ayuntamiento (obligación que, como se ha justificado no está constituida en este momento pues se trata de una expectativa o posibilidad) y, segundo, que se realizara la correspondiente transmisión bien de forma voluntaria mediante un negocio jurídico

bilateral de cesión entre el propietario y la Corporación o bien de forma forzosa en caso de incumplimiento por el primero,

Tampoco se da la nota de eficacia "erga omnes" o "absolutividad", que implica un deber general de abstención que posibilite dicho ejercicio sin constreñir a un sujeto pasivo determinado" como veremos en el apartado 4, al distinguirse claramente un sujeto activo y un sujeto pasivo de una obligación eventual.

Por otro lado, tampoco se establece un plazo máximo de duración de la supuesta carga, con lo que parece que se le atribuye un carácter perpetuo, en contra de la doctrina de la Dirección General manifestada en las citadas Resoluciones de 21 de febrero de 2022 y 12 de abril de 2023 en que, como vimos, se rechaza que con la doctrina del "numerus apertus" se puedan conculcar los límites y las exigencias estructurales del estatuto jurídico de los bienes que excluyen la constitución de derechos reales limitados singulares de carácter perpetuo e irredimible y que impiden que opere de facto como una suerte de carga real sobre la finca de duración indefinida. En modo alguno se justifica la falta de plazo a que pudiera responder tal perpetuidad, como también se exige en la segunda de dichas Resoluciones.

#### 4. El incumplimiento del principio de especialidad o determinación.

La supuesta carga conculca el principio hipotecario de especialidad o determinación previsto en los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento. Como dice la Dirección General en múltiples resoluciones, como la de 10 de noviembre de 2021, uno de los principios de nuestro Derecho registral es el de especialidad o determinación, que exige como requisito para que los títulos puedan acceder al Registro y ser por tanto objeto de inscripción, la fijación y extensión del derecho inscrito, quedando de tal modo delimitados todos sus contornos que cualquiera que adquiera confiando en los pronunciamientos tabulares conozca la extensión, alcance y contenido de tal derecho, circunstancia que no ocurre en el caso de la carga que contemplamos.

El contenido de las "cargas", al no constar título hábil alguno del que pudiera resultar su extensión y alcance obedecía, como vimos, a la interpretación particular del Ayuntamiento de las consecuencias de la eventual ejecución de la sentencia a la que aquellas cargas aluden expresamente reconociendo que tal sentencia ni siquiera era firme en el momento de la inscripción, interpretación que se considera errónea pues, como también queda dicho, ni en esa sentencia ni en la del Tribunal Supremo que la confirma se hace la más mínima alusión a la eventual cesión de las fincas de resultado de la reparcelación como consecuencia de la también eventual ejecución de la primera. Recordemos que el procedimiento que dio lugar a dichas sentencias estaba dirigido a la anulación del Plan Especial de Reforma Interior Sefanitro, sin referencia alguna al ulterior Proyecto de Reparcelación y que en el propio asiento se dice que es la eventual ejecución de la sentencia la que podría comportar la obligación de cesión y no la propia sentencia directamente, con lo que se está reconociendo que esta no determinaba por sí sola la obligación de cesión (a la que ni siquiera alude indirectamente), además de la falta de su firmeza.

La necesaria determinación del alcance y límites de la carga exigiría la aclaración de extremos tales como los actos intermedios que serían precisos para que tuviera lugar el tránsito de los bienes de su adjudicatario al Ayuntamiento. Es evidente que la Sentencia de 3 de marzo de 2009 (hoy ya firme, pero no cuando se practicó la inscripción) no es título suficiente para causar la alteración de la titularidad registral inscrita en virtud del Proyecto a nombre de los adjudicatarios respectivos porque este efecto no tiene el menor reflejo, directo o indirecto, ni en su fallo (reproducido en la Sentencia del Tribunal Supremo que la confirmó) ni en ninguno de sus hechos y fundamentos de derecho.

Para sustituir la actual titularidad registral privada de las fincas afectadas por esta carga por la pretendida titularidad pública serían precisos los actos y negocios jurídicos intermedios ya aludidos cuya indeterminación deja en el aire múltiples cuestiones como los efectos del transcurso del tiempo sin que se proceda a la ejecución de la sentencia, los términos en que habría de tramitarse el incidente de ejecución de la sentencia

(ejecución citada expresamente en el texto de la carga), o aquellos en que habrían de realizarse los actos administrativos posteriores tendentes a modificar el contenido del Plan Especial parcialmente anulado a fin de mantener la coherencia del instrumento, el destino de los suelos carentes de clasificación y de régimen urbanístico a causa de la anulación, la necesidad o no de proceder a la anulación o modificación del Proyecto de Reparcelación o a la realización de operaciones jurídicas complementarias en orden a incrementar la afección real de las restantes fincas de modo correlativo a la supresión de las sujetas a la "carga" de la cesión, si esta podría formalizarse unilateralmente por el Ayuntamiento o si sería necesaria la celebración del correspondiente negocio jurídico bilateral de cesión de fincas, las consecuencias de la eventual falta del consentimiento del titular registral y un largo etcétera.

Es claro, por tanto, que en este supuesto no se cumplen las exigencias de aquel principio pues, como señala la Resolución de 14 de julio de 2016, el acceso tabular de un derecho "requiere que, en el título de constitución, sin ulterior acto o sentencia, queden satisfechas aquellas exigencias como propias del principio de especialidad registral (artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51.6.º del Reglamento para su ejecución)". Por su parte, las Resoluciones de 25 de febrero de 2015 y 18 de febrero de 2016, expresan que "el principio de especialidad o determinación (...) según el cual sólo deben acceder al Registro de la Propiedad situaciones jurídicas que estén perfectamente determinadas, exige que no exista atisbo de duda sobre los elementos esenciales del derecho real inscrito, sin que el Registrador pueda hacer deducciones o presunciones, ya que la oscuridad de los pronunciamientos registrales puede acarrear graves consecuencias para la seguridad del tráfico porque quien consultase los asientos del Registro no podría conocer por los datos de los mismos cuál es el alcance, contenido y extensión del derecho inscrito".

La Resolución de 22 de abril de 2019 concluye que "si no queda claramente constituido el derecho real de manera efectiva -sin perjuicio de que pueda someterse a condición o término-, con determinación de su contenido y extensión, estaremos ante una mera mención de un derecho que será susceptible de inscripción separada y especial en el Registro de la Propiedad cuando aquél se termine de configurar, procediendo entretanto su cancelación de oficio por el Registrador si indebidamente hubiera accedido al Registro (artículos 9 y 98 de la Ley Hipotecaria y 7 del Reglamento Hipotecario)".

Es clara la aplicabilidad de esta doctrina al caso contemplado aquí.

En cuanto a la necesidad de concreción de la forma en que habrían de instrumentarse las eventuales consecuencias de la sentencia citada en la carga, no especificadas aquí, puede verse la Resolución de 1 de marzo de 2019 confirma la calificación registral que había determinado la falta de trascendencia real de una cláusula que aludía a eventuales consecuencias de una resolución judicial, afirmando que "es precisa una adaptación futura del Registro a la realidad extrarregistral que dé cumplimiento a las resoluciones judiciales incorporadas al título inscribible dicha escritura. Y para llevar a cabo dicha adaptación, habrá de precisarse cuál es la concreta operación registral a practicar, cumpliendo todos los requisitos que nuestra legislación hipotecaria y urbanística exijan para ello. En consecuencia, debe entenderse que la estipulación cuarta de la escritura tiene un contenido meramente obligacional, no inscribible. El artículo 98 de la Ley Hipotecaria señala que 'los derechos personales no asegurados especialmente, las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada y los legados no legitimarios que no hayan sido anotados preventivamente dentro del plazo legal no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada'. Y en el mismo sentido, el artículo 9 del Reglamento Hipotecario establece que 'no son inscribibles la obligación de constituir, transmitir, modificar o extinguir el dominio o un derecho real sobre cualquier inmueble, o la de celebrar en lo futuro cualquiera de los contratos comprendidos en los artículos anteriores, ni en general cualesquiera otras obligaciones o derechos personales, sin perjuicio de que en cada uno

de estos casos se inscriba la garantía real constituida para asegurar su cumplimiento o se tome anotación cuando proceda, de conformidad con el artículo cuarenta y dos de la Ley". Además, en el caso allí contemplado la resolución judicial era firme, a diferencia de lo que sucede en el presente.

5. La relación jurídica que se establece en la "carga" y su contenido son estrictamente obligacionales.

El contenido de la supuesta carga responde a la perfección a la estructura propia de los derechos personales o de crédito pues en la relación jurídica que se alude en ella se distingue con total claridad entre un sujeto activo, el Ayuntamiento, y un sujeto pasivo, que sería el propietario de la finca, supuestamente obligado a realizar la cesión.

En esta relación jurídica, el sujeto activo puede exigir al pasivo (si se cumplieran los requisitos necesarios) la realización de una determinada conducta o prestación, en este caso, la celebración de un negocio jurídico de cesión de los bienes con el Ayuntamiento y su entrega efectiva a este Ayuntamiento lo cual constituye el contenido propio de cualquier obligación jurídica de acuerdo con el artículo 1088 del Código Civil.

Con lo ello queda perfectamente caracterizada la estructura de toda relación jurídico-personal, obligacional o de crédito, en la que no tiene cabida el carácter de absolutividad propio de los derechos subjetivos con trascendencia real.

Y todo ello, con el agravante de que en este caso no se ha constituido obligación alguna como ya vimos, al tratarse de una simple "expectativa" o "posibilidad" que sólo podría constituir una obligación en la hipótesis de que se cumplieran todos los presupuestos, actos y negocios jurídicos de orden judicial, administrativo y civil necesarios para que tal obligación pudiera decantarse, en los términos a los que ya hemos hecho referencia.

6. La definición de la "carga" fuera de los cauces previstos en la legislación hipotecaria. Con independencia del incumplimiento del principio de especialidad o determinación al que se ha hecho referencia, desde el punto de vista hipotecario es evidente que, para que se pudiera reconocer trascendencia real al contenido de la "carga" habría sido necesario configurarla a través de los cauces hipotecarios idóneos a tal fin, bien constituyendo una garantía real para asegurar el cumplimiento de la obligación (en el caso de que esta llegase a nacer), bien mediante el establecimiento de una condición resolutoria a favor del Ayuntamiento, bien mediante una adjudicación fiduciaria de los bienes en virtud del artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria y "con la obligación de transmitirlos a otro "para el caso de producirse el evento de llegar a hacerse exigible el cumplimiento de una pretendida obligación futura de cesión a la Corporación municipal, o bien incluso mediante su configuración como anotación preventiva de la demanda con arreglo a los artículos 67 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 y 730.4 y 723.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (esta última posibilidad se plantea en términos teóricos ya que en el procedimiento que dio lugar a la sentencia el Ayuntamiento era parte demandada y defendió la legalidad del acto recurrido, el Plan Especial previo al Proyecto de Reparcelación).

Por tanto, es claro que el Ayuntamiento podría haber atribuido explícitamente naturaleza jurídico real a la supuesta carga a través de alguno de los medios anteriores, no sólo por ser -naturalmente el autor del acto administrativo de aprobación del Proyecto de Reparcelación según refleja el cuerpo de la propia inscripción primera de las fincas resultantes (como lo prueba la certificación literal que se aporta como documento número 3), sino también porque fue redactado materialmente por sus propios servicios técnicos como constaba expresamente en el mismo título reparcelatorio que motivó aquella inscripción, cuyo apartado 1 es del siguiente tenor: "1. Documento: El presente documento ha sido elaborado por los servicios técnicos municipales del Ayuntamiento de Barakaldo, refunde el proyecto de reparcelación tramitado con las modificaciones introducidas en la aprobación definitiva incorpora los cambios operados en la titularidad y gravámenes de las fincas durante la tramitación del proyecto".

#### 7. Consecuencias de lo expuesto.

En definitiva, en el caso objeto de este recurso es evidente que no cabe atribuir trascendencia jurídico-real a una mera expectativa o posibilidad que depende de actos jurídicos posteriores que, en su caso, habrían de realizarse en ejecución de una sentencia que en modo alguno prevé ni deja entrever esa posibilidad.

En consecuencia, y dada tal ausencia total de trascendencia real, consideramos plenamente aplicable la regla del artículo 98 de la Ley Hipotecaria cuando determina que "Los derechos personales no asegurados especialmente- (...) no tendrán la consideración de gravámenes a efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada".

Cuarta. La consideración de la supuesta carga como una simple mención y la inhabilidad del título reparcelatorio para su constitución como tal carga independiente.

La calificación aquí recurrida sostiene que no cabe considerar la supuesta carga como una mención susceptible de cancelación con arreglo al artículo 98 de la Ley Hipotecaria por entender que tal carga fue constituida precisamente en el propio título reparcelatorio por el que accedió al Registro.

Para el análisis de esta cuestión vamos a partir de la definición de las menciones ofrecida por R. S., que las conceptúa como "La indicación hecha, en forma simple pero expresa, en una inscripción o anotación preventiva de un acto inscribible relativo a una finca, de la existencia sobre ella de una carga o gravamen real, que se halla relacionado mas no constituido en el título que originó la inscripción o anotación".

En el mismo sentido se manifiesta la jurisprudencia, pudiendo citarse a título de ejemplo las Sentencias del Tribunal Supremo de 31 de diciembre de 1963 (...) y 17 de octubre de 1967 (...)

Vamos a ver a continuación si la referencia a las eventuales consecuencias de la sentencia sobre las que versa este recurso reúne los diferentes caracteres de la mención que se deducen de la anterior definición.

1. La mención se indica, en forma simple pero expresa, en una inscripción o anotación preventiva de un acto inscribible relativo a una finca. Es indiscutible la concurrencia de esta característica en el supuesto que contemplamos, al quedar indicada expresamente la supuesta carga en la primera inscripción de la finca de resultado sujeta a ella, practicada en virtud del título reparcelatorio, según se desprende de la ya citada certificación registral literal (...)

2. La mención hace referencia a la existencia "de una carga o gravamen real".

En este punto, ya hemos justificado que el contenido de la supuesta carga no tiene trascendencia jurídico-real, por lo que difícilmente puede considerarse como tal "carga o gravamen real".

En el caso objeto de este recurso, no es ese el parecer del Registro de la Propiedad, como lo demuestra el hecho de que en la publicidad formal expedida se haga constar esta supuesta carga con carácter autónomo e independiente. Así, en la ya aludida nota simple (...) se recoge en el apartado de "cargas", entre otras y en párrafo separado, la que nos ocupa y que reproducimos aquí: "La ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme, puede comportar que esta parcela sea de cesión obligatoria y gratuita y exenta de gastos de urbanización".

Así pues, desde la óptica del Registro no puede negarse la concurrencia en este caso de este segundo requisito de las menciones, siendo de aplicación el artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

No obstante, es evidente que, también en el caso contrario, es decir, si se considerara la supuesta carga como una situación sin trascendencia jurídico-real, como hemos mantenido en la alegación tercera precedente, la suerte de la misma habría de ser la misma que la de las menciones "propias" por aplicación del mismo artículo 98 de la

Ley Hipotecaria cuando establece que "Los derechos personales no asegurados especialmente (...) no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registradora instancia de parte interesada".

3. El gravamen o carga real a que se refiere la mención "se halla relacionado mas no constituido en el título que originó la inscripción o anotación".

Este es el único punto sobre el que se pronuncia la calificación registral, señalando al efecto lo siguiente:

"El artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, en relación a los Efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, en su apartado 1 C, establece: 1. El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producirá los siguientes efectos: c- Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente.

La posibilidad que la ejecución de la sentencia pueda comportar que las parcelas puedan ser cedidas obligatoria y gratuitamente no encaja en la antedicha definición de mención, pues no da derecho a que tal posibilidad sea objeto de un asiento propio como tal derecho constituido, sino que se trata de hacer constar en el Registro de la Propiedad la posibilidad de que las adjudicaciones de las parcelas pueda ser objeto de una cesión obligatoria derivada de la ejecución de la sentencia. Se trata de hacer constar tal posibilidad de cesión o reversión al Ayuntamiento de Barakaldo y como tal no puede inscribirse como derecho independiente y separado, sino como una modalización del derecho inscrito.

Es hacer constar en el Registro una situación de pendencia, una expectativa de derecho que tiene el Ayuntamiento de Barakaldo derivada de dicha ejecución de Sentencia.

Por tanto tratándose de una carga derivada del proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución PERI-06 Sefanitro, aprobado definitivamente por Decreto 5053 de 07/0712008, no puede considerarse una mera mención de las que se podrían cancelar en base a lo establecido en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, dado que dicha afectación fue constituida expresamente en virtud del citado proyecto de reparcelación sobre las citadas fincas de resultado, Por tanto una vez inscrita no puede ser cancelada sin el consentimiento del organismo actuante, esto es, el Ayuntamiento de Barakaldo".

Como se observa, en la nota de calificación se considera que la pretendida carga es constituida en el propio título reparcelatorio, de modo que no concurriría en este caso la tercera característica de las menciones a que nos venimos refiriendo.

Frente a ello, debe tenerse en cuenta, en primer lugar, que el invocado artículo 45 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo del País Vasco, incluye entre los efectos del acuerdo aprobatorio de la reparcelación, en su apartado 1.c el consistente en la "Afectación real de las parcelas adjudicadas al cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes al sistema de actuación correspondiente". Como se observa, la norma delimita el contenido propio que ha de darse a afectación real urbanística, primero en el Proyecto de Reparcelación y luego en el Registro de la Propiedad. Este contenido es esencialmente económico, al referirse exclusivamente a la participación de las fincas resultantes en los gastos de urbanización, sin que haya ninguna otra norma urbanística en el País Vasco que extienda tal contenido a otra clase de hechos, actos o negocios jurídicos, ni mucho menos a meras "expectativas" o "posibilidades".

Atendiendo a la legislación estatal, es claro que el Proyecto de Reparcelación no es título hábil para la constancia registral de expectativas o posibilidades, ya que, como no puede ser de otro modo, el artículo 65.1.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana limita el acceso al Registro de los proyectos de reparcelación a su contenido jurídico-real al disponer que serán inscribibles "Los actos firmes de aprobación de los expedientes de ejecución de la ordenación urbanística en cuanto supongan la modificación de las fincas registrales afectadas por el instrumento de ordenación. la atribución del dominio o de otros derechos reales sobre las mismas o el establecimiento

de garantías reales de la obligación de ejecución o de conservación de la urbanización y de las edificaciones". En el mismo sentido se pronuncia el artículo 1.1 del Real Decreto 1093/1997, cuyo artículo 19 delimita igualmente el contenido de la afección real urbanística, sin previsión de constatación de expectativa o posibilidad alguna.

Por ello, es evidente que la introducción de las citadas "expectativas" o "posibilidades" en el título reparcelatorio no cumple las exigencias de los títulos formales previstas en el artículo 33 del Reglamento Hipotecario, según el cual: "Se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite". El contenido del Proyecto de Reparcelación ni tunda inmediatamente la supuesta expectativa del Ayuntamiento (porque lo hace por remisión a eventuales consecuencias de una también eventual ejecución de una sentencia) ni da fe en absoluto del contenido de la supuesta carga.

En esta línea, la Resolución de 29 de julio de 2009 de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de Cataluña señala que 'La vigente legislación hipotecaria establece claramente que los derechos reales sólo pueden ser objeto de inscripción (artículos 1 y 2). En consecuencia, no deben pasar a los libros registrales menciones de otros derechos diferentes de los que son objeto del título presentado'.

Por su parte, la Resolución de 8 de mayo de 2013 señala sobre el citado artículo reglamentario que "El término 'inmediatamente' empleado por el citado artículo 33 del Reglamento se incorporó en la reforma aprobada por Decreto de 14 de febrero de 1947, y ello con la finalidad, según sus más autorizados comentaristas, de atender a la conveniencia de que todo título inscribible ha de acreditar de modo directo e inmediato el derecho de quien haya de ostentar la titularidad registral, sin que sean suficientes referencias indirectas o mediatas al derecho cuya inscripción se postula. Por tanto, título inscribible ha de ser el documento auténtico que contenga directamente el acto o contrato inscribible, y no meras referencias a él como ya existente. El título inscribible ha de hacer fe, 'en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solo o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite'. La referencia al 'contenido que sea objeto de la inscripción' significa, como ha destacado la doctrina, que debe acreditar el acto o negocio jurídico mismo que integra el título material inscribible, es decir el contenido o sustancia jurídica susceptible de constatación y publicidad registral" y que "En definitiva, el título formal inscribible ha de contener el título inscribible material".

En el caso que contemplamos no se cumplen los requisitos del artículo 33 del Reglamento Hipotecario por las siguientes razones:

a) Porque en el Proyecto de Reparcelación no se funda 'directa e inmediatamente' ningún derecho, ni siquiera la expectativa o posibilidad a que se refiere la "carga", sino que se trata de una mera eventualidad que surge de una interpretación personal del Ayuntamiento de una sentencia (no firme en el momento de la inscripción) y que para poder producir efectos jurídicos requeriría de la interposición de diversos actos jurídicos tanto de orden judicial como administrativo a los que ya hemos hecho referencia, hasta desembocar en un negocio jurídico bilateral de cesión.

b) Porque el título reparcelatorio no hace fe en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, es decir, en cuanto a la realidad de una obligación futura y eventual que pudiera derivarse de la sentencia, ni por sí solo ni con otros complementarios como sería la sentencia en el caso, que aquí no se produce, de que esta declarara terminantemente la obligación de cesión a que se refiere la "carga".

c) Porque tampoco se acredita el cumplimiento de las formalidades a que se refiere el precepto, las cuales, en todo caso, exigirían dar fe de la realización de los actos y negocios jurídicos posteriores a la sentencia de los que pudiera derivarse la supuesta obligación referida en la "carga",

El título idóneo para el acceso de una eventualidad como la que recoge la carga no es, por tanto, el Proyecto, sino en todo caso la sentencia, pero esta no se podía inscribir en el momento en que se inscribió el Proyecto por falta de firmeza y, además, de ella no se deduce en modo alguno la interpretación que hace el Ayuntamiento de ella.

En todo caso, el efecto pretendido podría obtenerse a través de un título idóneo para ello, como sería la propia sentencia, mediante su certificación y, en su caso, el mandamiento judicial oportuno conforme al artículo 521 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, si bien en este caso la sentencia no era inscribible a la fecha de la inscripción del Proyecto por falta de firmeza, además de por no tener trascendencia jurídico-real. Si tuviera tal trascendencia, la sentencia podría acceder al Registro una vez declarada su firmeza, como sucede en la actualidad, pero ni se hizo en aquella fecha ni se ha hecho hasta hoy, sin duda por carecer su contenido de tal trascendencia al no contener ningún acto o negocio inscribible, por lo que tampoco cumpliría las exigencias del citado artículo 33 del Reglamento Hipotecario.

En última instancia, cabría que en un eventual incidente de ejecución de la sentencia el Ayuntamiento lograra convencer al órgano jurisdiccional de su interpretación sobre los efectos de la misma, en cuyo caso en el incidente de ejecución podría haberse obtenido judicialmente el título formal inscribible que, en su caso, determinara la obligación de efectuar la cesión de las fincas adjudicadas. Pero tal incidente no ha tenido lugar hasta la fecha.

Si concurrieran los requisitos en cada caso establecidos (lo cual es mucho imaginar), los títulos a los que acabamos de hacer referencia serían hábiles para provocar un asiento registral con el contenido de la carga, pero nunca lo sería el Proyecto de Reparcelación, que no es título adecuado para hacer constar meras expectativas o posibilidades que podrían derivarse de la interpretación errónea del Ayuntamiento sobre la sentencia a la que expresamente se refiere.

En teoría, el Proyecto tan sólo podría haber hecho constar registralmente esta expectativa mediante el establecimiento de una condición resolutoria expresa en favor del Ayuntamiento o bien, mediante una adjudicación fiduciaria al propietario particular, conforme al artículo 2.3 de la Ley Hipotecaria para la entrega a la Corporación en el caso de que se declarara la firmeza de la sentencia y siempre que esta determinara también de forma expresa el paso de los bienes a manos del Ayuntamiento, lo que en absoluto puede desprenderse de la misma como ya se ha justificado.

En definitiva, por todo lo expuesto entendemos que en este caso concurre esta tercera característica propia de las menciones, pues en el título reparcelatorio no se constituyó carga real alguna con el contenido pretendido por no ser título hábil para ello, de tal modo que el supuesto gravamen o carga real a que se refiere el asiento "se halla relacionado mas no constituido en el título que originó la Inscripción".

#### 4. Consecuencia jurídica.

La consecuencia jurídica de todo lo expuesto es la procedencia de la cancelación conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria.

Quinta. Sobre la supuesta "modalización" o delimitación del derecho inscrito, el artículo 47.6.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario.

La nota de calificación, tras descartar la consideración del contenido de la supuesta "carga", contenido que caracteriza como una mera posibilidad o expectativa según se ha visto, reconoce que no puede ser "objeto de un asiento propio como tal derecho constituido", ni "inscribirse como derecho independiente y separado", lo cual contrasta llamativamente con su inclusión en el apartado de cargas en la publicidad formal de manera independiente y como si se tratara de un verdadero derecho, carga o gravamen real, según resulta de la nota simple citada (...)

Seguidamente, la nota justifica el acceso al Registro de tal contenido expresando que "Se trata de. hacer constar tal posibilidad de cesión o reversión al Ayuntamiento de

Barakaldo y como tal no puede inscribirse como derecho independiente y separado, sino como una modalización del derecho inscrito".

Con todo ello parece estar haciéndose referencia al artículo 51 del Reglamento Hipotecario, según el cual "Para dar a conocer la extensión del derecho que se inscriba se hará expresión circunstanciada de todo lo que, según el título, determine el mismo derecho o límite las facultades del adquirente, copiándose literalmente las condiciones suspensivas resolutorias, o de otro orden, establecidas en aquél".

Frente a ello, debe tenerse en cuenta que la misma regla 6.ª del artículo 51 añade inmediatamente a continuación que no se harán constar ningún título o acto que carezca de trascendencia real, como sucede en el supuesto que contemplamos según lo ya expuesto por extenso en la alegación tercera.

Por tanto, en nuestra opinión, aun en el caso de que la supuesta carga no pudiera calificarse como mención sino como una modalización o delimitación del derecho, su falta de trascendencia jurídico real, determinaría igualmente la procedencia de su cancelación por aplicación directa del artículo 98 de la Ley Hipotecaria en cuanto se refiere a "Los derechos personales no asegurados especialmente" y establece como consecuencia jurídica de su constancia registral que "no tendrán la consideración de gravámenes a los efectos de esta Ley y serán cancelados por el Registrador a instancia de parte interesada".

Pretender atribuir al contenido de la "carga" el carácter de "modalización" del derecho inscrito equivaldría a sostener su carácter de condición presunta, en contra de la necesidad constancia expresa o terminante de las condiciones, lo cual no sucede aquí, como se ha visto.

Sexta. Consideraciones sobre las consecuencias sustantivas del principio de legitimación invocadas en la calificación recurrida: la salvaguarda judicial del contenido del Registro.

La calificación registral también deniega la cancelación de la supuesta "carga" partiendo del principio de legitimación registral y sus consecuencias sustantivas incluida la salvaguarda judicial del contenido del Registro en estos términos:

"El principio de legitimación registral se halla plenamente formulado en nuestra Ley Hipotecaria vigente, conforme resulta de la combinación de los artículo 38 (párrafo primero), 41 y 97 de la Ley, con el artículo 10 (párrafo tercero) de la misma. El párrafo primero del artículo 38 de Ley establece; 'A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles y derechos reales tiene la posesión de los mismos'.

El artículo 97 dispone que 'cancelado un asiento, se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiere'.

El párrafo tercero del artículo 1.º preceptúa que 'los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley'.

Que de la inscripción del Proyecto de Reparcelación resulta que dichas fincas quedaron afectas a la posible cesión obligatoria en ejecución de la Sentencia, y en base al principio de publicidad los asientos existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, sólo pueden cancelarse con el consentimiento de su titular, esto es, el Ayuntamiento de Barakaldo en virtud de resolución judicial firme, todo ello de conformidad con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria".

Frente a esta argumentación, debe tenerse en cuenta lo siguiente:

a) Que, conforme al artículo 29 LH "La fe pública del Registro no se extenderá a la mención de derechos susceptibles de inscripción separada y especial" precepto que R.

S., a pesar de su "técnica defectuosa", liga al principio de legitimación y no al de fe pública señalando que ha de interpretarse, en combinación con el artículo 98, en el sentido de que las menciones practicadas son nulas e ineficaces, considerándose a todos los efectos legales como no hechas y, debiendo ser, por consiguiente, canceladas de oficio o a instancia de parte interesada.

b) Como consecuencia de lo anterior, las menciones y derechos personales, al ser susceptibles de cancelación conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento, no quedan bajo la salvaguarda de los tribunales, a diferencia de lo que sucede con los asientos válidos o regulares ni, por tanto, amparados por el principio de legitimación, del que aquella salvaguarda constituye una consecuencia sustantiva. Como señala la Resolución de la Dirección General de Derecho y de Entidades Jurídicas de 29 de julio de 2009, "La vigente legislación hipotecaria establece claramente que los derechos reales sólo pueden ser objeto de inscripción con los títulos por los que se constituyen (artículos 1 y 2), En consecuencia, no deben pasar a los libros registrales menciones de otros derechos diferentes de los que son objeto del título presentado".

c) Las anteriores consideraciones son confirmadas por el citado artículo 353.3 del Reglamento hipotecario cuando establece que "Las menciones, derechos personales no se comprenderán en la certificación", añadiendo que "A este efecto, se entenderá también solicitada la cancelación que proceda por el solo hecho de pedirse la certificación, y se practicará mediante extensión de la correspondiente nota marginal cancelatoria, antes de expedirse aquélla. Del mismo modo podrá procederse cuando se practique cualquier asiento relativo a la finca o derecho afectado".

d) Por lo tanto, sólo quedan bajo la salvaguarda de los tribunales a que se refiere el artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria los derechos reales inscritos, pero no los derechos personales ni las menciones, los cuales son cancelables, conforme al artículo 98 de la misma y al 353.3 de su Reglamento, en virtud de simple instancia, solicitud de certificación o de la práctica de cualquier asiento, es. decir, sin someterse a la necesidad de constancia del consentimiento de la persona a cuyo favor figuran ni la resolución judicial subsidiaria a que se refiere el artículo 82 de la Ley, invocado en la nota de calificación.

En conclusión, parece indudable que el principio de salvaguarda judicial de los asientos, como consecuencia sustantiva del principio de legitimación, no alcanza ni a las menciones ni a los derechos personales consignados en el Registro, procediendo su cancelación sin otros trámites que los previstos en el artículo 98 de la Ley Hipotecaria y 353.3 de su Reglamento.

Así se deduce de la Resolución de 7 de julio de 1949 en que, a semejanza de lo que sucede en el caso objeto de este recurso, la calificación negativa de una solicitud de cancelación de determinada condición por la vía del artículo 98 de la Ley Hipotecaria se había denegado por entender que "no puede considerarse dicha cláusula como mención o derecho personal que pueda ser verificada su caducidad o extinción a instancia de parte interesada, como dispone el artículo 98 y la primera de las disposiciones transitorias de la vigente Ley Hipotecaria, puesto que es una estipulación del contrato, cuya finiquitación sólo puede ser acordada por ambas partes contratantes o en su defecto, por decisión judicial". Frente a esta idea, la Dirección General revocó la calificación registral afirmando que "especialmente porque en la esfera hipotecaria no debe obstar un tercero un acuerdo obligacional y de efectos puramente civiles entre las partes contratantes, se estima aplicable el repetido artículo 98 al problema planteado y en su consecuencia, procede cancelar en el Registro una estipulación que no se reputa condición resolutoria 'erga omnes' ni se estima constituya de un derecho real".

Por todo lo expuesto,  
Suplico

1.º Al Sr. Registrador de la Propiedad de Barakaldo, que tenga por presentado este escrito con sus documentos adjuntos y por interpuesto en tiempo y forma el presente recurso gubernativo y, con base en los fundamentos que anteceden, acceda a la práctica

de las cancelaciones de la carga que consta en el folio registral de las fincas 53.178, 53.180, 53.182, 53.184, 53.186 y 53.190 con el siguiente contenido: "La ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme, puede comportar que esta parcela sea de cesión obligatoria y gratuita y exenta de gastos de urbanización" y que, subsidiariamente, forme expediente de la documentación que conforma el recurso para su remisión a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en los términos previstos legalmente al efecto.

2.º A la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, que admita a trámite el presente recurso y, por los motivos contenidos en él, dicte finalmente su resolución por la que acuerde declarar la procedencia de las cancelaciones solicitadas revocando la nota de calificación.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 30 de noviembre de 2023 ratificando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 98 de la Ley Hipotecaria; 20 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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; 9 y 33 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de junio y 18 de octubre de 1991, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 de mayo de 1993, 6 de febrero de 1999, 17 de julio de 2000, 17 de enero de 2001, 15 de junio de 2010, 16, 21 y 28 de marzo, 8 de julio y 7 de diciembre de 2011, 20 de enero y 17 de mayo de 2012, 5 de septiembre de 2013, 8 de enero de 2016 y 29 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 10 de agosto de 2020 y 1 de junio de 2022.

1. Según el Registro, con relación a determinadas fincas, en virtud de un proyecto de reparcelación costa inscrita la siguiente carga:

«La ejecución de la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco de 3 de marzo de 2009 dictada en el Recurso Contencioso-Administrativo 594/07, que no es firme, puede comportar que esta parcela sea de cesión obligatoria y gratuita y exenta de gastos de urbanización.»

Dicha carga fue constituida sobre las citadas fincas registrales, resultantes del proyecto de equidistribución, en virtud del Proyecto de Reparcelación de la Unidad de Ejecución PERI-06 Sefanitro que fue aprobado definitivamente por el decreto número 5053 de 7 de julio de 2008, siendo firme en vía administrativa, y que motivó la inscripción 1.ª de las citadas fincas, practicadas el día 9 de junio de 2009, en virtud certificación de formalización del proyecto de reparcelación, expedida el día 15 de mayo de 2009 por don H. E. M., secretario general del Ayuntamiento de Barakaldo, con el visto bueno del alcalde-presidente, don Antonio Julián Rodríguez Esquerdo, la cual en unión de otra complementaria, comprensiva del decreto de Alcaldía número 4455 de 27 de mayo de 2009.

Se presenta ahora instancia solicitando la cancelación de esta carga por caducidad o bien al amparo del artículo 98 de la Ley Hipotecaria por constituir una mención.

El registrador entiende que dicha carga no puede considerarse como una mera mención, susceptible de cancelación de conformidad con el artículo 98 de la Ley Hipotecaria, dado que fue inscrita en virtud de un proyecto de reparcelación aprobado definitivamente por el decreto número 5053 de 7 de julio de 2008, y por tanto para su

cancelación es necesario el consentimiento del Ayuntamiento de Barakaldo o resolución judicial firme.

La recurrente entiende que sí procede la cancelación, por considerar que no debió inscribirse al no reunir los requisitos del artículo 33 del Reglamento Hipotecario, por no fundar inmediatamente un acto de trascendencia real, y que el principio de salvaguardia judicial de los asientos no se extiende a las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial, debiéndose cancelar ex artículo 98 de la Ley Hipotecaria por carecer de trascendencia real. Considera que en el proyecto de reparcelación no se funda «directa e inmediatamente» ningún derecho, ni siquiera la expectativa o posibilidad a que se refiere la «carga», sino que se trata de una mera eventualidad que surge de una interpretación personal del Ayuntamiento de una sentencia (no firme en el momento de la inscripción, aunque sí ahora, pendiente de ejecución) y que para poder producir efectos jurídicos requeriría de la interposición de diversos actos jurídicos tanto de orden judicial como administrativo hasta desembocar en un negocio jurídico bilateral de cesión.

2. Estamos por tanto ante la solicitud de cancelación de una previsión contenida en un título reparcelatorio firme en vía administrativa e inscrito en el Registro de la Propiedad.

Es cierto que, según doctrina de este Centro Directivo, el registrador puede, a instancia de interesado, cancelar las menciones de derechos carentes de trascendencia real o de derechos reales susceptibles de inscripción separada y especial, cuando no reúnan los requisitos que para la inscripción exige el artículo 33 del Reglamento Hipotecario, esto es, cuando no resulten directa e inmediatamente del título inscribible o tengan alcance puramente personal (véase artículos 98 de la Ley Hipotecaria y 9 del Reglamento Hipotecario).

Pero en el caso que nos ocupa, no está tan claro que carezca de trascendencia real la carga cuya cancelación se pretende. Antes bien, la posible consideración de las fincas de resultado como fincas de cesión obligatoria, tiene indudable interés para posteriores adquirentes de las fincas.

3. Cuestión distinta es si debió o no inscribirse el título reparcelatorio hasta la definitiva solución de la cuestión, o si en lugar de por asiento de inscripción, lo procedente hubiera sido la anotación preventiva del procedimiento judicial en que la cuestión se está dirimiendo ante los tribunales, puesta de manifiesto tanto en la nota de calificación como en el recurso. Pero esto son cuestiones en las que no puede entrar esta Dirección General y que en su caso debieron plantearse en vía administrativa en la tramitación del expediente reparcelatorio.

Es doctrina consolidada que no compete a este Centro Directivo pronunciarse sobre la posible nulidad de un título ni de las inscripciones ya practicadas que pudieran haber dado lugar, siendo materia reservada al poder judicial conforme las previsiones contenidas en el propio artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria.

Por tal motivo en ningún caso corresponde a esta Dirección General realizar manifestación alguna sobre la adecuación a la legalidad o no de la inscripción practicada, debiendo limitarse el recurso, conforme a las previsiones contenidas en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria sobre «las calificaciones negativas del registrador», limitando su contenido a «cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma» (artículo 326 Ley Hipotecaria).

4. En general una mera instancia privada no es título suficiente para solicitar la cancelación de un asiento registral, salvo que se trate de casos de caducidad o casos claros de pactos de alcance puramente personal, lo que no se da en el caso que nos ocupa.

En el caso presente, no se trata de cancelar por caducidad una afección al saldo de los gastos de urbanización, lo cual sería procedente de tener este carácter y haber transcurrido el plazo reglamentario (véase artículo 20 Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, 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). Así lo hizo el registrador en su primera calificación, respecto de las afecciones a los gastos de urbanización, que se cancelaron por transcurso del plazo. Pero no procede en este caso por tratarse de una carga de alcance bien distinto, que no supone afección alguna a gastos de urbanización, sino todo lo contrario, la caracterización de las fincas afectadas como de posible consideración de cesión obligatoria y por tanto con posibilidad de no estar sometidas a gastos de urbanización alguno.

5. Como se ha dicho, tampoco estamos ante una mera mención de un derecho de alcance obligacional. Lo que se dirime en el fondo es si se puede cancelar, en virtud de instancia privada, un asiento que según el recurrente no se debió haber practicado.

Esta cuestión ha sido resuelta por la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resolución de 28 de marzo de 2011) al entender que «la respuesta a la cuestión planteada ha de ser negativa y, por tanto, el recurso debe ser desestimado.

Al carácter excepcional del documento privado en el procedimiento registral que implica, como regla general, no sólo su falta de aptitud formal para la práctica de asientos en los libros de inscripciones del Registro, sino incluso la denegación de su presentación en el Libro Diario (cfr. artículos 3 de la Ley Hipotecaria, y 420.1 del Reglamento Hipotecario), se une el hecho de que practicado un asiento en el Registro, éste queda bajo la salvaguardia de los Tribunales y sólo puede ser rectificado o dejado sin efecto de acuerdo a los procedimientos legalmente previstos (cfr. artículos 1.2, 40, 82 y 83 de la Ley Hipotecaria), es decir, bien el consentimiento del titular registral, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquéllos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, sin que una mera instancia privada tenga virtualidad alguna, cualquiera que sea la causa que se invoque, para rectificar o cancelar una anotación».

En el mismo sentido se manifiesta en Resoluciones de 6 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2022 al disponer que «al tratarse de asientos que ya fueron practicados, no puede sino reiterarse la doctrina de este Centro Directivo en el sentido de que el recurso sólo cabe contra la calificación hecha por el registrador en la que se suspenda o deniegue el asiento solicitado, de modo que no procede cuando lo que se insta es la cancelación de un asiento ya practicado. Los asientos del Registro, una vez extendidos, quedan bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria) y producen sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley. Este principio reconduce al examen de los medios que para lograr la rectificación del contenido del Registro, cuando es inexacto, se recogen en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, medios entre los que no se contempla este recurso (cfr. Resoluciones de 7 de marzo de 1980, 18 de marzo de 1994, 31 de marzo de 2003, 16 de junio de 2005, 16 de enero de 2006 y 12 de marzo de 2009)».

Y la Resolución de 10 de agosto de 2020 señala en su fundamento de Derecho tercero que «el artículo 82 LH en su párrafo primero, y reiterando el criterio general del art. 3, exige para cancelar inscripciones o anotaciones practicadas en virtud de escritura pública, o bien sentencia firme o bien escritura o documento auténtico «en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción...»; y en su párrafo segundo, como excepción a la regla, permite la cancelación de inscripciones practicadas en virtud de escritura pública sin necesidad de sentencia firme, o nueva escritura pública o documento auténtico, si el derecho inscrito ha quedado extinguido por declaración de la Ley o «resulta así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». La posibilidad prevista en dicho párrafo 2.º hace referencia a aquellos casos en que el derecho ha quedado extinguido de una manera inequívocamente indubitada de tal modo que resulta innecesario un nuevo consentimiento, voluntario o forzoso, del titular del derecho que se cancela. Si la Ley declara que un derecho se extingue por confusión de derechos, bastará una instancia solicitando la cancelación, o que un usufructo (vitalicio) se extingue por muerte del usufructuario bastará el certificado de defunción y una instancia privada. Y si en la

escritura se pacta un plazo de caducidad del derecho, también será suficiente la instancia cuando se cumpla el término. En ninguno de estos casos se requiere que el titular del derecho que se cancele preste de nuevo el consentimiento. La extinción del derecho se produce de una manera automática y ajena a su voluntad e incluso a su capacidad».

6. Pero en el supuesto de hecho planteado no concurren ninguna de estas circunstancias.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 18 de enero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.