

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**12136** *Resolución de 11 de febrero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife n.º 4, por la que se suspende la inscripción de la cesión de parte de una finca acordada por Ayuntamiento en cumplimiento de una obligación contenida en un convenio urbanístico.*

En el recurso interpuesto por don F. G. L., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Candelaria, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, doña Paula Calvo Sánchez, por la que se suspende la inscripción de la cesión de parte de una finca acordada por el Ayuntamiento en cumplimiento de una obligación contenida en un convenio urbanístico.

#### Hechos

I

Mediante certificado emitido el día 25 de noviembre de 2024 por el secretario General del Ayuntamiento de Candelaria, se certificaba, en el número de expediente 1611/2024, «la aprobación definitiva de la aceptación de la cesión de bienes por la entidad Amador Díaz Ramos, S.L a favor del Ayuntamiento de Candelaria y el convenio anexo relativa a los bienes vinculados al sector (...)», referente «a la parcela dotacional sanitario entre la C/ (...) y C/ (...)».

La finca se describía registralmente como: «Urbana: Trozo de Terreno sito en término municipal de Candelaria, donde dicen (...)», actualmente en la Calle (...), que mide según títulos sesenta áreas, cuarenta y dos centiáreas, si bien, según reciente medición y conforme a Certificación Descriptiva y Gráfica del Catastro, su superficie es de cinco mil metros y sesenta y cinco decímetros cuadrados, y linda: al Oeste, con la Autopista (...); Este, tierras de M. T., hoy, Comunidad de Propietarios de la Calle (...) y solar de M. J. C. P.; Norte, con (...); y al Sur, con (...) Referencia Catastral:5677865CS6357N0001JW. No coordinado con catastro».

La finca se encuentra inscrita a nombre de la entidad «Amador Díaz Ramos, S.L.», que adquirió el pleno dominio de la totalidad de la finca por título de compra.

De la finca descrita se pretendía la segregación de la siguiente finca: «Urbana: Parcela dotacional sanitario en la intersección entre la calle (...) y Calle (...), sita en término municipal de Candelaria, con una superficie es de mil seiscientos setenta y cinco metros y treinta y ocho decímetros cuadrados, siendo las coordenadas U.T.M. de la representación gráfica georreferenciada (...)».

Asimismo, se pretendía la inscripción de la porción segregada a favor del Ayuntamiento por título de cesión obligatoria en cumplimiento de una obligación contenida en un convenio urbanístico previo con el propietario único titular registral.

Para justificar la procedencia de la inscripción se aportaba diversa documentación, en particular:

– certificado de inscripción en el Inventario de Bienes de la Corporación, incorporando las actualizaciones oportunas según la ficha que se adjunta correspondiente a la parcela dotacional sanitario entre la C/ (...) y C/ (...).

– certificado del secretario general del Ayuntamiento de Candelaria sobre el «cumplimiento de los requisitos previstos en el artículo 31.2 y 31.3 RD 1093/1997, de 4 de julio».

– convenio urbanístico de fecha 12 de abril de 2000 de donde proceden las obligaciones tanto del Ayuntamiento de Candelaria como del único titular registral, la entidad mercantil «Amador Díaz Ramos, S.L.».

Del contenido del convenio de fecha 12 de abril de 2000 suscrito por ambas partes, resulta que la propiedad asumió la obligación de ceder «el suelo correspondiente al viario, así como una superficie del 20% del ámbito de zona verde y equipamiento», así como la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento que se materializaría en la entrega de un local municipal.

Asimismo, la propiedad se comprometió a resolver la urbanización del viario con las redes de infraestructuras correspondientes, a cuyo fin se tramitaría el correspondiente proyecto de urbanización.

Por su parte, el Ayuntamiento se comprometió a tramitar la correspondiente modificación puntual de las normas subsidiarias vigentes para adaptar la ordenación del «ASU (...)» al nuevo trazado de la vía de servicio y a que dicha ordenación pormenorizada del «ASU (...)» se incorporara al nuevo Plan General en fase de redacción.

En la estipulación sexta del convenio se estableció que «la eficacia del presente convenio quedará supeditada a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias y del correspondiente Plan General de Ordenación de este municipio por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias».

Al convenio se adjuntaban las fichas del «ASU (...)» según las del año 1987 y según el Plan General de Ordenación de Candelaria en redacción.

– el día 11 de mayo de 2001 se aprobaba definitivamente la «Modificación Puntual NNS. 2001 ASU (...)».

– con fecha 7 de junio de 2001, la Comisión de Gobierno Local aprobaba proyecto de urbanización del ámbito, expediente número 2001/185. Se encontraba ejecutado, pero sin recepcionar por parte del Ayuntamiento.

– por decreto número 1595/2001, de 2 de agosto de 2001, del Ayuntamiento de Candelaria (expediente número 21/2001), se aprobaba la agrupación de cuatro parcelas y posterior segregación en seis parcelas solicitada por la sociedad «Amador Díaz Ramos, S.L.», parcelas afectadas por el ámbito delimitado del «Sector ASU (...)».

– el Plan General de Ordenación de Candelaria de 2007 fue aprobado definitivamente el día 20 de julio de 2006. En el mismo, el ámbito «ASU (...)» desaparecía y queda clasificado y categorizado como suelo urbano consolidado, modificando sustancialmente la ordenación de las Normas Subsidiarias del año 2001.

El vigente Plan General de Ordenación de Candelaria fue publicado en el «Boletín Oficial de Canarias» de fecha 10 de mayo de 2007 y en el «Boletín Oficial de la Provincia» de fecha 17 de mayo de 2007, y fue objeto de modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento en sesiones ordinarias de fechas 26 de marzo de 2009, 29 de diciembre de 2011 y 27 de diciembre de 2023, publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» de Santa Cruz de Tenerife los días 17 de junio de 2009, 3 de febrero de 2012 y 15 de enero de 2024, respectivamente.

Tras la modificación puntual aprobada definitivamente el día 27 de diciembre de 2023, publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» de Santa Cruz de Tenerife de fecha 15 de enero de 2024, la parcela se califica con destino zona verde-dotacional sanitario.

Con la documentación presentada, se pretendía formalizar e inscribir la cesión de la parcela dotacional a favor del Ayuntamiento.

## II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La Registradora que suscribe, previo examen y calificación de la escritura que más abajo se reseña en los hechos, de conformidad con los artículos 18 y 19.bis de la Ley Hipotecaria, ha dictado la siguiente resolución:

## Hechos:

I. A las diez horas y cuarenta y tres minutos se presenta certificado emitido el día veinticinco de noviembre del año dos mil veinticuatro, por el Registro General del Ayuntamiento de Candelaria, con el número 1611/2024 de expediente, remitida vía telemáticamente a las diez horas y cuarenta y tres minutos del día veintisiete de marzo del año dos mil veinticinco, por la que se certifica la aprobación definitiva de la aceptación de la cesión de bienes por la entidad Amador Díaz Ramos, S.L a favor del Ayuntamiento de Candelaria y el convenio anexo relativa a los bienes vinculados al sector (...) Parcela dotacional sanitario entre la C/ (...) y C/ (...)

Dicho documento ha sido presentado el día veintisiete de marzo del año dos mil veinticinco bajo el Asiento 611 del Libro Diario 2025.

## Fundamentos de Derecho:

Con arreglo al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro, y demás preceptos concordantes del Reglamento Hipotecario en concreto el artículo 98 que expresamente dispone que: “El Registrador considerará, conforme a lo prescrito en el artículo 18 de la Ley, como faltas de legalidad en las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, las que afecten a la validez de los mismos, según las leyes que determinan la forma de los instrumentos, siempre que resulten del texto de dichos documentos o puedan conocerse por la simple inspección de ellos. Del mismo modo apreciará la no expresión, o la expresión sin la claridad suficiente, de cualquiera de las circunstancias que, según la Ley y este Reglamento, debe contener la inscripción, bajo pena de nulidad”.

I. El precedente expediente del art. 199 LH (as. 611/2025) ha sido presentado con la finalidad de inscribir una segregación de la finca registral 13558 de Candelaria. A tal efecto se presentó inicialmente informe de validación gráfica alternativo con CSV (...), de 26 de marzo de 2025. Por contener únicamente la base gráfica de la finca segregada, y no de la finca matriz, se presentó nuevo informe de validación gráfica alternativo con CSV (...), de fecha 28 de mayo de 2025, del que resultan como coordenadas a inscribir las siguientes:

Para la porción segregada: (...)

Para la finca resto: (...)

Se muestra a continuación superposición de la base gráfica a ortofotografía urbana de alta resolución:

[se inserta imagen]

Y superposición a ortofotografía del año 2009:

[se inserta imagen]

II. Concluido el procedimiento previsto en el art. 199 LH, no consta oposición de colindantes, ni tampoco del titular registral de la finca 13558, sobre la que se practicará la segregación.

III. No constando oposición de colindantes ni del propio titular registral de la finca matriz, y respetando la base gráfica lo que parecen claramente los contornos de la calle y parcela colindante (existe un muro al este al que la base gráfica se ajusta totalmente), parece que la base gráfica presentada a inscripción sí debiera acceder al Registro.

IV. Si bien al concluir el expediente del art. 199 LH el análisis debiera limitarse al ajuste de la base gráfica a la descripción literal de la finca registrada, y no es por tanto este el momento en que se debe entrar a calificar la idoneidad jurídica del documento para acceder al Registro, lo cierto es también que debe evitarse el acceso al Registro de documentos que adolezcan de defectos. Así, en resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de uno de marzo de 2023 esta señala que la emisión por el registrador de una nueva calificación, aun bajo el mismo asiento de presentación, es admisible, pues por encima de la exigencia de que la calificación haya de ser global y unitaria está el superior principio de legalidad, que impide la inscripción cuando, en una segunda calificación, se observan defectos no apreciados en la primera. La presunción de exactitud y validez de los asientos registrales supone necesariamente que el principio superior ha de ser en todo caso el respeto a la legalidad, y que los negocios jurídicos que accedan al Registro sean plenamente válidos, y ello por los importantes efectos derivados de la inscripción en el Registro. En el mismo sentido, la resolución de veintiocho de septiembre de 2016 entiende que el principio de calificación global y unitaria no puede prevalecer sobre el principio de legalidad, lo que obliga al registrador a calificar todos los títulos que se le presenten, poniendo en su caso de manifiesto los defectos que en ellos observe, aun cuando ello sea extemporáneamente.

V. En el presente caso consta presentado un convenio urbanístico fechado el 12 de abril del año 2000 entre el titular registral de la finca 13558 de Candelaria y el Ayuntamiento. En él se recogen, entre otras, que el particular “cederá el suelo correspondiente al viario, así como una superficie del 20% el ámbito de zona verde y equipamiento”.

No se identifican en el propio documento ni las fincas afectadas por el convenio ni las fincas resultantes del mismo. Si bien es cierto que se acompaña un plano, no se identifican en él fincas registrales, ni tampoco se acompañan documentos que contengan una descripción literaria de las fincas, ni de las incluidas en el convenio ni de las que serán objeto de cesión.

Al referido convenio se acompaña un certificado expedido el 25 de julio de 2024 relativo a la propuesta de la Alcaldesa-Presidenta de fecha 12 de abril de 2024 al Pleno de aprobación definitiva de la aceptación de la cesión de bienes por la entidad Amador Díaz Ramos, S.L. a favor del Ayuntamiento de Candelaria y el convenio anexo relativa a los bienes vinculados al sector (...)

En la referida certificación consta un informe de la funcionaria Técnico de la Administración General, conformado por el Secretario General, de fecha 19 de julio de 2024 (pg 1) quien indica que en el pleno del Ayuntamiento de fecha veinticinco de abril de 2024 se aprobó inicialmente la aceptación de la cesión de bienes por la entidad Amador Díaz Ramos (pg 2 del referido certificado), constando alegaciones efectuadas por la propia entidad en fecha dieciocho de junio de 2024 (pg 2 del referido certificado), informe del interventor municipal de fecha doce de julio de 2024 oponiéndose a la solicitud de la entidad (pg 4 y siguientes del referido certificado) e informe técnico de dieciocho de julio de 2024 reiterando el informe emitido el uno de abril de 2024 que se transcribe (pgs 5 y siguientes, en las que se enumeran y describen los distintos bienes que serán objeto de cesión, entre otros, la finca del presente procedimiento registral). En este informe de uno de abril de 2024 (pg 7) se indica que “El ámbito de (...), se encuentra completamente ejecutado, abierto al tráfico rodado público y puesto en servicio por parte del Ayuntamiento desde octubre de 2010, estando pendiente la recepción definitiva por parte de éste, y no estando ejecutado el resto de la Vía de

Servicio entre (...) y la c/ (...) frente a las parcelas de VPO. Si bien el desplazamiento de la Vía de Servicio viene motivado por imperativo de la obra promovida por la Consejería de Obras Públicas, la justificación de la Revisión Parcial, aprobada en diciembre 2023 deviene de la necesidad de ajustar urbanísticamente la alineación de la vía de servicio que ha obligado a reajustar las zonas verdes del sector, debiéndose justificar expresamente que se mantienen sus superficies y su localización correspondiente”.

En el apartado “Fundamentos de Derecho” (pg 55 del referido certificado de veinticinco de julio de 2024) se indica que “En el presente expediente estamos ante una cesión gratuita de bienes por la entidad Amador Díaz Ramos, S.L, siendo dichos bienes de facto dominio público tales como viario, zonas verdes, parque, plaza, etc. Pero que jurídicamente no han sido recepcionados por la Administración, ya que, a pesar de ser de titularidad privada, son gestionadas y financiadas por el Ayuntamiento de Candelaria desde hace décadas tales como los servicios de limpieza viaria, recogida de residuos, el servicio de abastecimiento de agua así como el mantenimiento de las vías y obras públicas porque dan servicios a los vecinos. Nunca se ha tramitado por la Concejalía de Urbanismo el procedimiento de recepción del viario, parcelas, parque, plaza y zonas verdes según se adjunta en el plano que consta en el expediente”. Se acude en consecuencia a los arts. 15 y 16 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como al art. 110 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales (que trata del caso inverso, esto es, cesión gratuita de bienes del Ayuntamiento), desestimándose las alegaciones presentadas por el titular registral, aprobando la cesión gratuita de bienes a favor del Ayuntamiento, así como formalizando y aprobando el correspondiente convenio de cesión (pg 57). El diecinueve de julio de 2024 consta la propuesta de la Alcaldesa Presidenta al Pleno, que reitera el expresado informe.

En certificado del Secretario del Ayuntamiento firmado el dieciocho de marzo de 2025 consta la aprobación de la cesión de la totalidad de las fincas (incluyendo la que es objeto del presente expediente) por el pleno del Ayuntamiento el veinticinco de julio de 2024, notificándose al titular registral el veintiuno de agosto de 2024 (véase la pg 2 del certificado). En este certificado del Secretario del Ayuntamiento firmado el 18 de marzo de 2025 se indica además que al titular registral se le notificó “el acuerdo de cesión firmado electrónicamente por la Alcaldesa-Presidenta el 21 de agosto de 2024 a los efectos de su firma electrónica, sin embargo 7 meses después sigue pendiente de firma en el circuito electrónica de firma”.

En el referido certificado de dieciocho de marzo de 2024, en el que se hace alusión a la aplicación de los arts. 31.1 y 31 del RD 1093/1997, de 4 de julio consta que “El promotor que no firma el convenio, sin embargo, sí que ha hecho actos por los que se da por enterado de la existencia del acuerdo del pleno de la aceptación gratuita de los bienes ya que interpuso fuera de plazo recurso de reposición contra el acuerdo plenario de 25 de julio de 2024 y dicho recurso fue inadmitido por acuerdo plenario de 31 de octubre de 2024”, por ser extemporáneo. “Por tanto, el acuerdo del pleno de 25 de julio de 2024 es firme en vía administrativa (no cabe recurso de reposición al estar fuera de plazo el ya presentado) y es firme en vía contencioso-administrativa”. “La cesión de los viales y dotaciones cuya recepción aprobó el Pleno de 25 de julio de 2024 no es una mera opción sino que es una obligación del promotor y titular registral derivada del convenio sinalagmático firmado por el ayuntamiento y la propiedad y de la propia normativa vigente en ese entonces que era la Ley 6/1998, de Suelos y Valoraciones que en cuanto a las obligaciones de los propietarios del suelo urbano sin desarrollo del Plan parcial”, citándose a tal efecto el art. 14.2 de la referida Ley así como el art. 18.1.ª del R.D. Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo y Rehabilitación Urbana.

VI. De lo enumerado en el apartado anterior resulta que en fecha de doce de abril de 2000 se firmó un convenio urbanístico entre el titular registral de la finca 13558 de Candelaria y el Ayuntamiento, en el que no se enumeraron ni se describieron las fincas sobre las que se ejecutaría lo acordado en el convenio, ni tampoco se enumeraron y describieron las fincas que serían objeto de cesión, y en el que consta que “La eficacia

del presente Convenio quedará supeditada a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las vigentes Normas subsidiarias y del correspondiente Plan General de Ordenación de este municipio por la comisión de ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.)".

Iniciadas en 2024 por el Ayuntamiento las actuaciones tendentes a recepcionar el suelo objeto de cesión obligatoria (no solo la finca objeto de este expediente, sino todas las demás que conforman el ámbito del sector [...]), el titular registral se opuso formalmente, alegación que fue desestimada por el Ayuntamiento. El pleno del Ayuntamiento de veinticinco de julio de 2024 aprobó la cesión, el particular no firmó el acta aprobada por el pleno, el acuerdo del referido pleno es firme en vía administrativa (el recurso presentado fue inadmitido por extemporáneo) y es firme en vía contencioso-administrativa (pg 3 del certificado de dieciocho de marzo de 2025).

VII. Con carácter general en resolución de 18 de julio de 2007 la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública señaló que "el registrador ha de limitarse a calificar los actos de trascendencia jurídico-real que contengan los documentos presentados, sin que su labor calificadora pueda alcanzar a extremos que carezcan de dicha trascendencia". Tratándose de documentos administrativos, la Registradora que suscribe se limitará a calificar, tal y como resulta del art. 99 del Reglamento Hipotecario la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, la relación de éste con el titular registral y los obstáculos que surjan del Registro.

En el presente caso nos encontramos con la solicitud de inscripción a favor del Ayuntamiento de una porción de terreno segregado de la finca 13558 de Candelaria, derivada de las obligaciones de cesión obligatoria que asumió su titular con la firma de un convenio urbanístico en el año dos mil.

El convenio es un documento de naturaleza administrativa, que se concreta en un acto de aprobación por la Administración competente, en la posibilidad de alegaciones ante esta aprobación, y en la inscripción en un Registro especial, de carácter administrativo, cuyos pronunciamientos (simplemente dotan de un efecto de transparencia al contenido del pacto). Si contiene todas las determinaciones necesarias para su inscripción directa, conforme al art. 2.2 del RD 1093/1997, será directamente inscribible en el Registro de la Propiedad. Pero si el convenio carece de tales determinaciones, será un acta de cesión o de un documento notarial el que recoja tales circunstancias en los términos señalados en el art. 30.3 del RD 1093/1997. Este último será directamente inscribible en el Registro de la Propiedad.

En el presente caso el convenio firmado en el año dos mil no indica ni las fincas sobre las que se ejecutará lo pactado, ni tampoco el número de fincas que serán objeto de cesión ni por su puesto su identificación con linderos y superficie. Parece por tanto, como se ha indicado en el párrafo anterior, que será preciso un acta de cesión el que recoja tales previsiones.

Si bien el Ayuntamiento indica que la obligación de ceder deriva no solo del propio convenio urbanístico, sino de la obligación legal de cesión plasmada, entre otros, en el art. 14 de la Ley 6/1998, de Suelos y Valoraciones (vigente a la firma del convenio urbanístico), lo cierto es que el origen específico de la obligación de ceder ciertos terrenos es, en el presente caso, el convenio urbanístico firmado en el año dos mil y en el que no se especificaron ni las fincas afectadas ni las fincas objeto de cesión.

En tanto el origen inmediato de las obligaciones de cesión es un convenio urbanístico en el que ni se indican las fincas registrales incluidas en el sector (ni se indica su numeración ni se indica su descripción) ni se indican tampoco las fincas que se entregarán al Ayuntamiento (se incorpora plano, pero no se indica al menos su descripción literaria), se hace necesaria en todo caso la intervención del particular para la determinación de tales extremos. Esto es, es preciso un acta de cesión que lo complemente, y ello porque por su propia naturaleza, el convenio urbanístico participa de la naturaleza contractual en mayor medida que otras figuras jurídicas (caso extremo

sería el de la expropiación forzosa), por lo que se exige que la determinación de su cumplimiento y correspondiente entrega de lo ejecutado se formalice por ambas partes.

Es cierto que en última instancia el convenio urbanístico es el medio de ejecución de las previsiones legales contenidas en un plan debidamente aprobado, pero en tanto que el origen inmediato de las obligaciones de cesión no deriva del planeamiento, sino de un convenio, es preciso formalizar la entrega de lo ejecutado mediante un documento firmado por ambas partes, no pudiéndose entender que la obligación de cesión deriva directamente de la Ley.

También es cierto, como señala el Secretario del Ayuntamiento, que “La cesión de los viales y dotaciones (...) no es una mera opción sino que es una obligación del promotor y titular registral derivada del convenio sinalagmático firmado por el ayuntamiento y la propiedad y de la propia normativa vigente en ese entonces que era la Ley 6/1998, de Suelos y Valoraciones que en cuanto a las obligaciones de los propietarios del suelo urbano sin desarrollo del Plan parcial”, pero en tal caso, de negarse el promotor al otorgamiento del acta de cesión, sería preciso constreñirle a ello ante los Tribunales.

VIII. El certificado del dieciocho de marzo de 2025 se remite a los arts. 31.1 y 31.4 del RD 1093/1997. Estos artículos son aplicables al supuesto previsto por el art. 30.2, que dispone que “La inscripción de las cesiones obligatorias se efectuará por los siguientes títulos: (...) 2. Las superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada podrán inscribirse a favor del órgano actuante, sin que medie el consentimiento del titular registral, en virtud de la certificación a que se refiere el artículo siguiente”.

El art. 31.1 y 4 dispone que “(...) en la certificación expedida por el órgano actuante deberá constar: 1. La resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan. (...) 4. Que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión”.

Ninguno de los documentos presentados en este Registro contiene “(l)a resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas” ni por supuesto la firmeza de la misma. Estos son los dos requisitos exigidos en los apartados citados, y ello precisamente por la gravedad de una cesión obligatoria realizada sin la intervención del obligado a ello. Estos dos requisitos no se cumplen en el presente caso, pues ni se aporta la resolución de ocupación unilateral de las fincas ni se declara su firmeza. Es más, la alusión a la firmeza que se realiza en el certificado de dieciocho de marzo de 2025 no lo es a la firmeza de la “resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral” (requisito formal exigido por el art. 31.4 del RD 1093/1997), sino que cuando en el certificado de dieciocho de marzo de 2025 se alude a la firmeza lo es a la firmeza del acuerdo del pleno que aprobó “la aceptación de la cesión gratuita” y “la aprobación del convenio de cesión gratuita”.

IX. Por todo ello la Registradora que suscribe acuerda suspender la inscripción de la segregación solicitada por ser precisa la presentación de un acta de cesión, firmada por el titular registral de la finca 13558 y el Ayuntamiento, que complemente el convenio urbanístico y que identifique debidamente tanto las fincas objeto del convenio como las fincas que son objeto de cesión por el particular, con expresión de su superficie y linderos. Es aconsejable también la constancia de las coordenadas delimitadoras de las fincas en los casos en que sea preciso formalizar segregaciones o agrupaciones, pudiendo emplearse para esto último informes de validación gráfica alternativa o certificaciones catastrales descriptivas y gráficas, si estas últimas se ajustan a la realidad.

Es preciso también indicar expresamente que ha quedado cumplida la condición suspensiva contenida en el convenio urbanístico (“Sexta.–Eficacia del Convenio. La eficacia del presente Convenio quedará supeditada a la aprobación definitiva de la

modificación puntual de las vigentes Normas subsidiarias y del correspondiente Plan General de Ordenación de este municipio por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.AC.).

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación Paula Calvo Sánchez, Registradora titular del Registro de la Propiedad de Santa Cruz de Tenerife Número Cuatro, acuerda:

1.º Calificar parcialmente el referido documento presentado, en los términos que resultan de los fundamentos jurídicos antes expresados.

2.º Suspender la práctica de la inscripción solicitada en cuanto a la finca registral perteneciente a esta demarcación registral, hasta la subsanación de los defectos observados.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y a la autoridad que lo ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 40 y 42 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación expresado, por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el párrafo precedente.

Contra esta calificación negativa, cabe lo siguiente: (...)

Santa Cruz de Tenerife, La Registradora Paula Calvo Sánchez Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Paula Calvo Sánchez registrador/a titular de Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz Tenerife a día dos de octubre del dos mil veinticinco».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don F. G. L., abogado, en nombre y representación del Ayuntamiento de Candelaria, interpuso recurso el día 12 de noviembre de 2025 en el que argumentaba lo siguiente:

«Fundamentos Jurídicos.

I. Sobre el carácter obligatorio y legal de la cesión y la suficiencia de la documentación aportada.

La parcela cuya cesión se pretende inscribir se corresponde con una dotación urbanística obligatoria establecida por el planeamiento en el sector (...) Según la legislación urbanística aplicable al momento del convenio (Ley 6/1998, de Régimen del Suelo) y la vigente (Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015), los propietarios de suelo urbanizable o urbano no consolidado tienen el deber legal de ceder al Ayuntamiento, sin coste, los terrenos destinados por el plan a sistemas locales (viales, zonas verdes, equipamientos) en la proporción que fijen las normas.

Por su parte, el artículo 50 de la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y Espacios Naturales de Canarias:

“1. Las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán los siguientes deberes:

a) Ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo

y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

b) Ceder gratuitamente el suelo necesario para la ejecución de los sistemas generales que el planeamiento general, en su caso, incluya en el ámbito correspondiente.

c) Ceder gratuitamente al ayuntamiento, en parcelas urbanizadas, y en concepto de participación de la comunidad en las plusvalías, la superficie de suelo precisa para la materialización del 10% del aprovechamiento urbanístico del ámbito correspondiente con destino al patrimonio público del suelo. Esta cesión podrá sustituirse por el abono en dinero al ayuntamiento de una cantidad que, en ningún caso, será inferior al valor de mercado; dicho abono tendrá lugar con carácter preferente cuando se genere un proindiviso en el que deba participar la Administración.

d) Proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

e) Costear y, en su caso, ejecutar la urbanización.

f) Usar la edificación en los términos establecidos en el planeamiento urbanístico o en la legislación específica.

g) Prestar garantía para asegurar la correcta ejecución de la actuación, que incluirá el pago de los justiprecios que correspondan y que no podrá ser inferior al 15% del coste previsto para las obras en el proyecto de urbanización.

Nos encontramos, por tanto, ante una transmisión de dominio imperativa por ministerio de la ley, cuyo cumplimiento es presupuesto ineludible para la ejecución del planeamiento.

Esta naturaleza cogente de la cesión se refleja en el artículo 29 del Real Decreto 1093/1997 (normas reglamentarias sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística), que dispone que “Los terrenos que en cumplimiento de las Leyes hayan de ser objeto de cesión obligatoria, se inscribirán a favor de la Administración actuante y para su afectación al destino previsto en los planes de ordenación”.

Es decir, la normativa estatal hipotecaria- urbanística ordena la inscripción de estos terrenos a favor del Ayuntamiento correspondiente, como consecuencia necesaria del cumplimiento de la ley.

En el mismo sentido, el artículo 65.1.b) del Texto Refundido de 2015 de la Ley de Suelo incluye entre los títulos inscribibles en el Registro de la Propiedad las “cesiones de terrenos con carácter obligatorio en los casos previstos por las leyes”. A su vez, el artículo 66 del mismo Texto Refundido prevé que tales actos urbanísticos –incluidas las cesiones obligatorias– “podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad mediante certificación administrativa expedida por el órgano urbanístico actuante”, siempre que en ella consten las circunstancias de personas, fincas y derechos exigidas por la legislación hipotecaria.

En el presente caso, la documentación aportada por el Ayuntamiento cumple sobradamente con esos requisitos: la certificación administrativa expedida por el Secretario General municipal (de fecha 18 de marzo de 2025) recoge el acto firme de la Administración actuante (acuerdo plenario) que aprueba la cesión de la finca destinada a dotación pública, haciendo constar la identidad del titular registral obligado, la identificación registral, catastral y física de la parcela cedida (descripción, superficie, linderos y coordenadas georreferenciadas) y el destino urbanístico de la misma (dotación sanitaria local).

Esto es, la formalización de la cesión se concreta en la certificación administrativa expedida por el secretario anteriormente mencionada siendo innecesario acuerdo o acta entre cedente y cesionario. Certificación con la que se da pleno cumplimiento a lo previsto en el artículo 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997.

Por tanto, concurre el título administrativo inscribible exigido por la normativa para practicar la inscripción de la transmisión de dominio a favor de este Ayuntamiento, sin que falte ninguno de los requisitos exigidos en el artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, en particular el exigido en los apartados 1 y 4 del precepto referenciado.

II. Inaplicabilidad del requisito de otorgamiento por el titular registral en este supuesto de cesión obligatoria firme.

La Sra. Registradora basa su suspensión en el apartado 3 del artículo 30 del RD 1093/1997, según el cual –fuera de los casos de cesión en reparcelaciones o en supuestos de ocupación directa por consolidación– se requiere “el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa (...) o en escritura pública”. En principio, esta regla busca asegurar el principio registral de tracto sucesivo (art. 20 LH) en las transmisiones voluntarias, exigiendo el consentimiento del titular registral al acto dispositivo. Sin embargo, debe advertirse que nos encontramos ante un caso especial de transmisión impuesta por la ley, en el que el consentimiento del particular no es el origen de la transmisión, sino el cumplimiento forzoso de un deber legal.

La propia normativa contempló que en determinadas situaciones análogas no sería necesario el consentimiento expreso del titular para la inscripción, dada la existencia de un título administrativo suficiente.

Así, el artículo 30.2 del RD 1093/1997 permite inscribir a favor del Ayuntamiento, sin consentimiento del titular registral, las cesiones obligatorias de suelo “delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada”, mediante la certificación administrativa prevista en el artículo 31.

Esta excepción reglamentaria responde a la idea de que, en ciertos supuestos, la transmisión al Ayuntamiento resulta automática por efecto de la ley y del planeamiento, pudiendo la Administración documentarla unilateralmente cuando concurren garantías suficientes (por ejemplo, imposibilidad de repacerla por consolidación urbana, con notificación previa a los interesados y firmeza del acuerdo de ocupación, conforme exige el art. 31 RD 1093/1997).

Es importante señalar que el legislador en esta materia quiere evitar que un formalismo impida la inscripción de terrenos que ex lege pertenecen al dominio público municipal. En el caso que nos ocupa, la cesión obligatoria trae causa tanto del planeamiento urbanístico como de un convenio urbanístico formalizado en 2000. Nos encontramos en la situación prevista en el artículo 30 del RD 1093/1997, con la particularidad de que el sector es de un único propietario en el que no ha sido necesaria la reparcelación (por haberse convenido otra forma de distribución de beneficios), supuesto en el cual procede tramitar un expediente específico para determinar los terrenos de cesión obligatoria (determinando las parcelas y describiendo las superficies a ceder) Ese expediente es precisamente el tramitado por el Ayuntamiento en 2024, que culminó con la determinación administrativa de la parcela cedida. Dicho procedimiento ha ofrecido todas las garantías: notificación al titular, información pública, posibilidad de alegaciones y resolución motivada. Su resultado es un acto administrativo firme que concreta la obligación de cesión en una finca determinada.

No estamos, por tanto, ante un “mero compromiso de transmitir” sin ejecución, sino ante una transmisión en vía de ejecución forzosa ya perfeccionada por la Administración.

A este respecto, cabe citar la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado (DGRN) de 22 de febrero de 2007, relativa a la inscripción de un convenio urbanístico, declaró que: “los Convenios Urbanísticos son inscribibles en el Registro de la Propiedad siempre que su objeto sea susceptible de inscripción conforme al artículo 2 de la Ley Hipotecaria y 1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, y cumplan además con las exigencias de la legislación local y urbanística que le son propias, así como con las impuestas por la legislación sustantiva e hipotecaria”. Si bien, en aquel caso se denegó la inscripción porque el convenio se limitaba a obligar a una cesión futura sin concretar las fincas ni consumir la mutación de dominio. Sin embargo, a diferencia de aquel supuesto, en el caso presente la Administración sí ha concretado e implementado la transmisión de dominio mediante un acto firme (autotutela ejecutiva administrativa) y ha aportado la descripción detallada de la finca cedida. La “mutación jurídico-real” se

encuentra consumada por efecto del acuerdo administrativo firme de 25/07/2024, que produce la entrega jurídica del inmueble al patrimonio municipal.

Procede traer a colación, la Resolución de la DGRN de fecha 9 de octubre de 2018 que, en un supuesto extrapolable al presente, declaró que “la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción en favor de esta entidad de tales terrenos, siempre que en la misma se dé fe –como en ese supuesto ocurría– de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionada cesión.

En este sentido el título presentado, en cuanto por él se acredita la ejecución forzosa en vía administrativa de un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución.

La Resolución de 3 de octubre de 1996, en un supuesto de hecho que también guarda semejanza con el presente, afirma: “La viabilidad del procedimiento de ocupación que aquí se contempla fue abordada por la Resolución de este Centro directivo de 12 de enero de 1988, vigente la legislación anterior y ante un supuesto en que el sistema de ejecución seguido era el de cooperación. Aun cuando allí se debatía en torno a la idoneidad del título formal o documento que se pretendía inscribir, fue necesario abordar la cuestión de fondo, la existencia de un acto o título traslativo del dominio que se pretendía inscribir. Y la conclusión fue que, si durante el proceso de gestión urbanística se había producido un acto que tuviera legalmente reconocida aquella aptitud traslativa, la falta de formalización voluntaria en un título formal idóneo para la inscripción podía ser suplida acudiendo subsidiariamente a la ejecución administrativa. No desvirtuó esta doctrina la posterior Resolución de 27 de abril de 1993 pues si bien en la misma se rechazó la inscripción del acto administrativo de ocupación lo fue por la falta de datos suficientes en el documento presentado a tal fin”.

Finalmente, la Resolución de 11 de junio de 2012, en un supuesto en el que, como en el presente, existía un previo convenio urbanístico se afirma: “En el presente caso, la cesión resulta de convenio urbanístico complementado por la correspondiente acta administrativa de entrega de bienes, por lo que la cuestión es si debe considerarse donación sujeta al requisito formal de la escritura pública o es inscribible a través del documento administrativo”, para concluir que: “El artículo 32 presupone que el supuesto de convenio urbanístico tipificado en la legislación del suelo admite la inscripción mediante acta administrativa pues lo equipara al de las cesiones obligatorias, para las cuales el artículo 30 prevé el acta administrativa, y excluye la escritura pública”.

En definitiva, resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento (vid. Resoluciones de 12 de enero de 1988 y 31 de mayo de 2017, entre otras), no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la inscripción solicitada.

El hecho de que entre el titular registral y la Administración cesionaria existiese un convenio urbanístico en el que se previó el otorgamiento de escritura pública para formalizar la cesión no obsta a lo hasta ahora expuesto. Es precisamente la falta de otorgamiento de la escritura pública la que justifica que el Ayuntamiento, en ejercicio de sus competencias, lleve a cabo de forma unilateral la formalización de cesión de un terreno que, materialmente ya le pertenece, a fin de modificar el contenido del Registro de la Propiedad.

Así lo autorizan expresamente los artículos 29 a 32 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, para las cesiones de terrenos que tengan el carácter de obligatorias (artículos 65.1.b) y 66 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley del Suelo). Limitado el objeto de este expediente a la idoneidad formal del documento presentado y resultando la misma de lo hasta ahora expuesto no cabe sino revocar la nota de defectos en cuanto a este motivo (...)

En definitiva, sin perjuicio de las consecuencias administrativas y, en su caso, judiciales que resulten de la pretensión del particular, lo cierto es que resultando que el

terreno objeto de este expediente se encuentra sujeto a cesión obligatoria como consecuencia de las previsiones del planeamiento y que la aprobación definitiva de la modificación del Plan a que se condicionó se produjo efectivamente, la inscripción en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento no puede quedar afectada por aquél. Tiene razón la recurrente cuando en su escrito de recurso pone de manifiesto que la existencia de dicho procedimiento no empece la viabilidad del contenido de la certificación emitida de conformidad con el artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio. Y es que no es el acta de ocupación a que se refiere el artículo 32 del Reglamento Hipotecario la que ha sido objeto de presentación sino el certificado de solicitud de inscripción de terrenos de cesión obligatoria de continua referencia. Procede la estimación del motivo de recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador" (...)

Insistimos en que el promotor inicialmente prestó su consentimiento a la cesión mediante el convenio urbanístico del año 2000 –instrumento de naturaleza contractual-administrativa–, obligándose a transmitir las parcelas dotacionales resultantes del plan. Es cierto que dicho convenio no describía pormenorizadamente las fincas porque estaban pendientes de la ordenación definitiva, la cual se produjo en 2023 y además se tramitó (para mayor aclaración y a fin de cumplir las indicaciones del registro) el expediente de aceptación en 2024, en el cual se completó la determinación de los bienes a ceder. En este sentido, puede afirmarse que el convenio urbanístico contenía un consentimiento tácito o anticipado del propietario a materializar la cesión de los terrenos que correspondieran conforme al planeamiento; y el acto plenario de 2024 vino a ejecutar ese pacto con todos los detalles técnicos necesarios. Por tanto, exigir ahora un nuevo otorgamiento por parte del particular equivale a duplicar un consentimiento ya otorgado y, peor aún, a supeditar el cumplimiento de la ley a la voluntad unilateral de quien está obligado.

En apoyo de lo anterior, conviene recordar que la legislación de régimen local y de procedimiento administrativo reconoce a las Administraciones mecanismos de autotutela ejecutiva para la ejecución de sus actos cuando contienen obligaciones de dar bienes. El artículo 99 de la Ley 39/2015, de Procedimiento Administrativo Común, contempla la ejecución forzosa de los actos administrativos, incluyendo la compulsión directa sobre las personas y bienes cuando una ley así lo autorice. En materia de urbanismo, el Texto Refundido de la Ley de Suelo 2015, en su art. 59, prevé también supuestos de ejecución forzosa. Además, la jurisprudencia ha admitido ciertos privilegios de autotutela en casos análogos: v.gr., para la resolución de cesiones gratuitas incumplidas, se ha entendido que procede la reversión automática del bien al Ayuntamiento mediante acuerdo administrativo ejecutorio, dada la naturaleza administrativa del negocio (STS de 31 de octubre de 1995, entre otras, citada por la Resolución DGRN de 8 de noviembre de 2018). Si bien el Registrador debe velar por el principio de legitimación registral del titular inscrito, incluso la DGRN ha reconocido que existen “supuestos de autotutela expresamente admitidos por la Ley” que excepcionan la regla general.

En nuestra opinión, el presente caso es uno de ellos: la ley impone la cesión gratuita y el ordenamiento prevé que, cumplidos ciertos trámites, el Ayuntamiento puede declarar y ejecutar esa cesión.

No permitir la inscripción registral tras todo el procedimiento llevado a cabo equivaldría a frustrar la eficacia de la actuación administrativa firme y del propio planeamiento urbanístico. Supondría, en la práctica, otorgar al particular renuente una capacidad de veto sobre el destino jurídico de unos terrenos que –tanto por imperativo legal como por compromiso contractual– pertenecen ya al Ayuntamiento. Tal resultado sería contrario a la finalidad de la norma urbanística y al interés público. Hay que tener presente que el Registro de la Propiedad tiene como función dar publicidad y seguridad jurídica a las situaciones jurídicas inmobiliarias; en este caso, la situación jurídica real (derivada de un acto administrativo firme y consentido) es que el Ayuntamiento de Candelaria es dueño de la parcela dotacional cedida. Negar la inscripción equivaldría a

mantener en el Registro una titularidad contradictoria con la realidad jurídica y material, creando inseguridad tanto para la Administración como para terceros.

Por último, debe destacarse que no existe perjuicio alguno para el titular registral inicialmente inscrito, pues su derecho ha sido debidamente respetado durante el procedimiento: fue notificado, tuvo oportunidad de alegar (aunque lo hizo tarde), e incluso interpuso recurso fuera de plazo que fue inadmitido. El acuerdo de cesión es firme también en la jurisdicción contenciosa, lo que significa que el interesado no ejerció (o no prosperó en) su derecho a tutela judicial en plazo. Nos hallamos, por tanto, ante una situación consolidada e irreversible. Ningún derecho del antiguo propietario subsiste sobre la parcela, excepto - en su caso- el derecho a recibir el aprovechamiento urbanístico o compensaciones previstas si no hubiera cumplido voluntariamente (cuestión económica que no afecta a la transmisión del dominio del suelo). Además, conforme al art. 18 LH, la Registradora ya ha calificado la competencia del órgano y la congruencia y legalidad del procedimiento administrativo seguido, no oponiendo tacha alguna en esos aspectos.

En resumen y definitiva, la única objeción es de índole formal (falta de firma del obligado), la cual, a la luz de todo lo expuesto, entendemos que debe decaer al existir título legal suficiente.

III. Sobre la constancia de la condición suspensiva del convenio y la delimitación gráfica registral.

Señala también la Sra. Registradora la necesidad de indicar expresamente el cumplimiento de la condición sexta del convenio urbanístico (aprobación definitiva del planeamiento por COTMAC). A este respecto, dicha circunstancia consta cumplida en el propio expediente municipal (el planeamiento fue aprobado en su día mediante el Acuerdo del Pleno de 27 de diciembre de 2023 (publicado en el BOC de 22 de enero de 2024, dando lugar a la ejecución del convenio).

No obstante, para mayor claridad, nada obsta a que, al practicar la inscripción, se haga referencia en la inscripción a que el convenio urbanístico quedó eficaz tras la aprobación urbanística, según consta en el certificado administrativo.

En cuanto a la operación de segregación registral de la finca cedida, cabe señalar que ya ha sido debidamente tramitada conforme al art. 199 LH, con la aportación de la representación gráfica georreferenciada tanto de la porción segregada como del resto, habiendo quedado coordinadas dichas descripciones con el Catastro.

Por tanto, el Registro dispone de todos los elementos para abrir folio registral independiente a la finca dotacional cedida e inscribirla a nombre del Ayuntamiento, sin incertidumbre alguna sobre su ubicación o delimitación lo cual ya ha sido acreditado en el expediente registral y que a mayor abundamiento recalcamos en esta instancia con el Informe Técnico (...)

Por todo lo expuesto,

Solicito, que teniendo por presentado este escrito, junto con la documentación que se acompaña, se digne admitirlo, tenga por formulado en tiempo y forma recurso contra la nota de calificación negativa de 2 de octubre de 2025 del Registro de la Propiedad n.º 4 de Santa Cruz de Tenerife, y previos los trámites legales oportunos, en su día se dicte resolución por la que, estimando el recurso, se ordene la inscripción inmediata de la cesión gratuita de la finca dotacional del sector (...) a favor del Ayuntamiento de Candelaria, sin necesidad de un acta de cesión suscrita por el titular registral, por resultar título suficiente la certificación administrativa del acuerdo municipal firme acompañada de la documentación técnica que completa el convenio urbanístico, dejando por tanto sin efecto el defecto señalado en la nota de calificación de 2 de octubre de 2025 del Registro de la Propiedad número 4, y se practiquen los asientos registrales solicitados conforme a la documentación presentada, ello con todo lo demás a que en derecho haya lugar».

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.3.º, 18, 20, 38, 34 y 40 de la Ley Hipotecaria; 99 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; 99 del Reglamento Hipotecario; 29, 30 y 31 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; las Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989, y de, Sala Primera, 4 de octubre de 2017; la sentencia de Tribunal Superior de Justicia de Canarias de 27 de febrero de 2025, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2020 y 27 de junio de 2022 y las en ella citadas.

1. En el presente expediente se plantea la inscripción de la cesión de parte de la finca registral 13.558 destinada a dotación pública en virtud de un acuerdo municipal de cesión y aceptación unilateral. Las circunstancias particulares del caso son las siguientes:

– En fecha 12 de abril de 2000 se suscribió un convenio urbanístico entre el propietario único de los terrenos del Sector ASU (...) y el Ayuntamiento de Candelaria.

Dicho convenio se suscribió para facilitar la ejecución de la Actuación en Suelo Urbano número (...), prevista en las entonces vigentes Normas Subsidiarias de Planeamiento aprobadas el día 17 de noviembre de 1987.

– Dicha norma de planeamiento contemplaba para el ámbito una serie de cesiones de zona verde y equipamiento en torno al 20% del suelo, así como la obligación de urbanizar y ceder las calles.

– En ese momento estaba en fase de proyecto la ejecución de la ampliación de una autovía, lo que provocaba cambios en el viario y localización de cesiones, lo que hacía necesario tramitar una modificación puntual de las normas subsidiarias de 1987 entonces vigentes.

– Atendiendo al contenido del convenio de fecha 12 de abril de 2000 suscrito por ambas partes, la propiedad asumió la obligación de ceder «el suelo correspondiente al viario, así como una superficie del 20% del ámbito de zona verde y equipamiento», así como la preceptiva cesión del 10% del aprovechamiento que se materializaría en la entrega de un local municipal.

Por su parte, el Ayuntamiento se comprometió a tramitar la correspondiente modificación puntual de las normas subsidiarias vigentes para adaptar la ordenación del «ASU (...)» al nuevo trazado de la vía de servicio y a que dicha ordenación pormenorizada del «ASU (...)» se incorporara al nuevo Plan General en fase de redacción.

En la estipulación sexta del convenio se estableció que «la eficacia del presente convenio quedará supeditada a la aprobación definitiva de la modificación puntual de las vigentes Normas Subsidiarias y del correspondiente Plan General de Ordenación de este municipio por la Comisión de Ordenación del Territorio y Medio Ambiente de Canarias (C.O.T.M.A.C.)».

– El vigente Plan General de Ordenación de Candelaria, fue publicado en el «Boletín Oficial de Canarias» de fecha 10 de mayo de 2007 y en el «Boletín Oficial de la Provincia» de fecha 17 de mayo de 2007, y fue objeto de modificaciones puntuales, aprobadas definitivamente por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento, en sesiones ordinarias de fechas 26 de marzo de 2009, 29 de diciembre de 2011 y 27 de diciembre de 2023, publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» de Santa Cruz de Tenerife de

fechas 17 de junio de 2009, 3 de febrero de 2012 y 15 de enero de 2024, respectivamente.

Tras la modificación puntual aprobada definitivamente el día 27 de diciembre de 2023, publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» de Santa Cruz de Tenerife el día 15 de enero de 2024, la parcela se califica con destino zona verde-dotacional sanitario.

– Durante el año 2024, constatado que el promotor no había formalizado la cesión de los terrenos obligatorios, el Ayuntamiento inició el expediente administrativo para la recepción forzosa del suelo objeto de cesión obligatoria en el Sector «ASU (...)». En este expediente constan: el convenio urbanístico citado, un proyecto de delimitación de las parcelas objeto de cesión (con planos topográficos y referencias catastrales), informes técnico y jurídico municipales acreditando la procedencia de la cesión y la identificación de las fincas, informe de la Intervención municipal, y se sometió el asunto a información pública.

– Se notificó el trámite al titular registral de la finca afectada, quien formuló alegaciones fuera de plazo, las cuales fueron inadmitidas por extemporáneas.

– El expediente concluyó con la aprobación definitiva, por el Pleno Municipal de fecha 25 de julio de 2024, de la aceptación de la cesión gratuita de las fincas dotacionales correspondientes al Sector «ASU (...)» a favor del Ayuntamiento, así como del convenio urbanístico anejo donde se plasma dicha cesión (ya completamente delimitada).

A la vista de la diversa documentación aportada, la registradora suspende la inscripción solicitada por ser precisa la presentación de un acta de cesión, firmada por el titular registral de la finca 13.558 y el Ayuntamiento, que complemente el convenio urbanístico y que identifique debidamente tanto las fincas objeto del convenio como las fincas que son objeto de cesión por el particular, con expresión de su superficie y linderos. A su juicio, es preciso también indicar expresamente que ha quedado cumplida la condición suspensiva contenida en el convenio urbanístico.

De igual modo, hace constar que la documentación inicialmente presentada tenía por objeto la práctica de una segregación de la finca registral 13.558 de Candelaria, registralmente inscrita a favor de la entidad «Amador Díaz Ramos, S.L.» y su posterior cesión al Ayuntamiento. Tal y como se indica en la diligencia resolutoria que puso fin al expediente, se aportaron informes de validación gráfica alternativos tanto para la finca segregada como, tras su solicitud el día 16 de abril de 2025, de la finca resto. El titular registral fue notificado del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y no se opuso.

El recurrente argumenta que la parcela cuya cesión se pretende inscribir se corresponde con una dotación urbanística obligatoria establecida por el planeamiento en el «Sector ASU (...)». Según la legislación urbanística aplicable al momento del convenio (Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo) y la vigente (texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015), los propietarios de suelo urbanizable o urbano no consolidado tienen el deber legal de ceder al Ayuntamiento, sin coste, los terrenos destinados por el plan a sistemas locales (viales, zonas verdes, equipamientos) en la proporción que fijen las normas.

Nos encontramos, por tanto, ante una transmisión de dominio imperativa por ministerio de la ley, cuyo cumplimiento es presupuesto ineludible para la ejecución del planeamiento.

No estamos, por tanto, ante un «mero compromiso de transmitir» sin ejecución, sino ante una transmisión en vía de ejecución forzosa ya perfeccionada por la Administración.

A su juicio, la documentación aportada por el Ayuntamiento cumple sobradamente con esos requisitos: la certificación administrativa expedida por el secretario general municipal (de fecha 18 de marzo de 2025) recoge el acto firme de la Administración actuante (acuerdo plenario) que aprueba la cesión de la finca destinada a dotación pública, haciendo constar la identidad del titular registral obligado, la identificación registral, catastral y física de la parcela cedida (descripción, superficie, linderos y coordenadas georreferenciadas) y el destino urbanístico de la misma (dotación sanitaria local).

Esto es, la formalización de la cesión se concreta en la certificación administrativa expedida por el secretario anteriormente mencionada siendo innecesario acuerdo o acta entre cedente y cesionario. Certificación con la que se da pleno cumplimiento a lo previsto en el artículo 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Asimismo, argumenta que en el mismo acuerdo plenario se desestimaron formalmente las alegaciones presentadas por la mercantil promotora, por extemporaneidad y falta de fundamento, dejando firme la decisión municipal, no sin antes añadir un dato que considera de suma importancia. El promotor, aunque no firme el acta de cesión, reconoce expresamente la titularidad municipal de las citadas parcelas, si bien solicita que se establezca como fecha de los efectos el día 28 de septiembre de 2011.

Igualmente recuerda que ya se encuentran las parcelas edificables que integraban en el «Sector ASU (...)», totalmente edificadas, por tanto, el aprovechamiento privado del mismo por parte del promotor está completado.

Respecto del cumplimiento de la condición sexta del convenio urbanístico, expresa que dicha circunstancia consta cumplida en el propio expediente municipal [el planeamiento fue aprobado en su día mediante el Acuerdo del Pleno de fecha 27 de diciembre de 2023 (publicado en el «Boletín Oficial de Canarias» de fecha 22 de enero de 2024), dando lugar a la ejecución del convenio].

2. En el presente expediente se vuelve a plantear el tratamiento de las cesiones de suelos calificados por el planeamiento para su uso o servicio público cuando no comparece su propietario para prestar su consentimiento a la cesión.

La cesión de suelo para usos o servicios públicos efectuada por sus propietarios con el objeto de contribuir al desarrollo urbanístico de un determinado ámbito es contemplada ya en las primeras normas embrionarias del modelo urbanístico español, tal y como lo conocemos en la actualidad.

En las primeras leyes de ensanche se trataba de un régimen de «cesiones estimuladas» que pretendía armonizar las necesidades del acuciante proceso urbanizador con la garantía del derecho de propiedad por parte de la legislación civil. No es casual que en la misma época se publicaran las primeras leyes de ensanche, la Ley Hipotecaria o el propio Código Civil.

En particular, en la última Ley de Ensanche, de 26 de julio de 1892 –cfr. artículo 28– se estableció un régimen que ponderaba los beneficios otorgados a la propiedad en función del alcance de las cesiones.

La Ley sobre el régimen del suelo de 1956 consagra y vigoriza la cesión obligatoria como instrumento necesario para urbanización, si bien, como explica su Preámbulo «se considera la reparcelación como una pieza fundamental (...)». En el denominado sistema de cesión de terrenos viales –artículo 129– los propietarios debían ceder al Ayuntamiento los terrenos viales y los destinados a parques y jardines, mientras que los terrenos destinados a edificios y servicios públicos habían de ser adquiridos, atendida su finalidad, por quien corresponda, mediante indemnización.

Posteriormente, el artículo 54 del Decreto 1166/1960, de 15 de junio, por el que se establece un régimen especial para el Municipio de Barcelona, reguló un procedimiento particular para la inscripción de las cesiones obligatorias –en términos similares el artículo 70 del Decreto 1674/1963, de 11 de julio, por el que se aprueba el texto articulado de la Ley que establece un régimen especial para el Municipio de Madrid–.

Dicho procedimiento se basaba en la necesidad de adoptar un acuerdo de ocupación y notificarlo al interesado quien podía solicitar la reparcelación en los veinte días siguientes.

En caso de no solicitar en plazo la reparcelación, el Ayuntamiento podía proceder a la ocupación de los suelos de cesión obligatoria.

En la fecha acordada y previo deslinde, se verificaba la ocupación documentándose en acta cuya certificación constituía título de la transmisión de dominio de las fincas e inscribible en el Registro de la Propiedad.

Por su parte, el texto refundido de la Ley del suelo de 1976 reguló expresamente el deber de los propietarios del suelo urbano de ceder gratuitamente a los Ayuntamientos respectivos los terrenos destinados a viales, parques, jardines públicos y centros de Educación General Básica al servicio del polígono o unidad de actuación correspondiente, de modo que el reparto equitativo de las cargas se efectuara a través de reparcelaciones.

El acuerdo aprobatorio del proyecto de reparcelación producía, según el artículo 100, el efecto de la cesión de derecho al municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al Patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan.

No obstante, el Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 desarrollaba esta norma y contempló supuestos en los que no era necesaria la reparcelación, como en suelo urbano, cuando la totalidad de los terrenos del polígono o unidad de actuación pertenezcan a un solo propietario, cuando se trate de la ejecución de un Plan que afecte a una superficie anteriormente reparcelada, sin alterar el equilibrio económico entre los propietarios o cuando todos los propietarios afectados renuncien expresamente a ella –cfr. artículo 73–.

A su vez, el artículo 188 señalaba que cuando la reparcelación fuera innecesaria, los costes de urbanización se distribuirían entre los propietarios en proporción al aprovechamiento de sus respectivas fincas y el acuerdo de la Administración por el que se declare innecesaria la reparcelación producía el efecto de la cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria para su incorporación al patrimonio del suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el plan.

Por su parte, el posterior texto refundido de la Ley del Suelo de 1992 dedica ya un capítulo específico a la obtención de suelos dotacionales –Capítulo IV, artículo 199 y siguientes– contemplando figuras como la expropiación, la transferencia de aprovechamiento urbanístico o la ocupación directa, entendida ésta última como obtención de terrenos afectos por el planeamiento a dotaciones públicas mediante el reconocimiento a su titular del derecho a integrarse en una unidad de ejecución con exceso de aprovechamiento real.

No obstante, los terrenos afectos a dotaciones públicas de carácter local incluidos en unidad de ejecución se consideraban de cesión obligatoria y gratuita y la misma se producía, por ministerio de la Ley, con la aprobación definitiva de los instrumentos redistributivos de cargas y beneficios –artículo 205–.

En la misma línea, la posterior Ley 6/1998, vigente al tiempo de celebrarse el convenio urbanístico analizado en este expediente, reconoció que los propietarios de terrenos de suelo urbano que carezcan de urbanización consolidada debían asumir el deber de ceder obligatoria y gratuitamente a la Administración todo el suelo necesario para los viales, espacios libres, zonas verdes y dotaciones públicas de carácter local al servicio del ámbito de desarrollo en el que sus terrenos resulten incluidos.

En lo que respecta a la legislación canaria, el Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, regulaba en su artículo 109 el convenio urbanístico de gestión concertada necesario para el establecimiento del sistema de concierto.

La aprobación de los convenios urbanísticos de gestión concertada con motivo del establecimiento del sistema determinaba, igualmente, la transmisión al Ayuntamiento por ministerio de la Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita.

Los convenios urbanísticos de gestión concertada debían contener las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y, en todo caso los establecidos por la norma, entre otros, la distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, cuando proceda, en los mismos términos y condiciones que los prescritos para la reparcelación.

Por otra parte, en su artículo 131 regulaba el sistema de ejecución forzosa por el que el Ayuntamiento concluye subsidiariamente la actividad de ejecución aún pendiente

conforme a cualquiera de los sistemas de ejecución privada, en sustitución, por cuenta y cargo de los propietarios y de la persona o personas directamente responsables de esta ejecución. En dicho sistema de ejecución forzosa, desde la aprobación del proyecto de reparcelación será posible la inscripción en el Registro de la Propiedad, en favor del Ayuntamiento, del suelo de cesión obligatoria y gratuita, conforme a la determinación que se haga en el proyecto de reparcelación.

A su vez, el Reglamento de gestión y ejecución del sistema de planeamiento de Canarias, aprobado por el Decreto 183/2004, de 21 de diciembre, en su artículo 32 contemplaba como instrumentos de gestión con capacidad reparcelatoria que podían incluir operaciones de reparcelación urbanística los siguientes instrumentos de gestión: convenios urbanísticos de gestión concertada, proyectos de compensación, convenios urbanísticos de ejecución empresarial y los proyectos de reparcelación.

Por su parte, el artículo 148 señalaba que, con carácter general, la obtención de suelo para sistemas locales se llevaría a cabo a través de las cesiones obligatorias y gratuitas que, de acuerdo a la ordenación urbanística, deban hacerse al Ayuntamiento en la gestión y ejecución de ámbitos de suelo urbano no consolidado, sectores de suelo urbanizable o unidades de actuación de suelo rústico.

No obstante, cuando no estuviera prevista en el planeamiento, ni fuera precisa ni conveniente la delimitación de unidades de actuación, la obtención de suelo para dotaciones en suelo urbano consolidado o en suelo rústico se produciría por cesión gratuita en virtud de convenio urbanístico o expropiación u ocupación directa.

En la vigente Ley 4/2017, de 13 de julio, su artículo 50 señala que las personas propietarias de suelo urbano no consolidado tendrán, entre otros, el deber de ceder gratuitamente al ayuntamiento el suelo necesario, de acuerdo con la ordenación urbanística, para los viales, parques y jardines, zonas deportivas y de recreo y expansión públicos, dotaciones culturales y docentes y los precisos para la instalación y el funcionamiento de los restantes servicios públicos previstos.

Asimismo, tienen el deber de proceder a la distribución equitativa de los beneficios y cargas derivados del planeamiento con anterioridad al inicio de la ejecución material del mismo.

El desarrollo de la actividad de ejecución requerirá la delimitación de unidades de actuación, estando la totalidad de los terrenos incluidos en ámbito o unidad de actuación afectos al cumplimiento de las obligaciones legales exigibles –cfr. art. 206–.

No obstante, la Administración podrá adquirir dichos suelos por expropiación previo pago de su justiprecio cuando sea procedente por no ser objeto del deber legal de cesión obligatoria y gratuita –cfr. artículo 319–.

La ejecución del planeamiento puede llevarse a efecto mediante distintos sistemas, regulándose como instrumento de gestión característico la reparcelación que puede tener como objeto tanto la regularización de las fincas existentes, la localización del aprovechamiento urbanístico en suelo apto para la edificación conforme al planeamiento, como la adjudicación al ayuntamiento de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita y, en su caso, de fincas resultantes constitutivas de parcelas o solares –artículo 280–.

No obstante, también será necesaria la presentación de un proyecto de reparcelación cuando las propiedades pertenezcan a un único propietario, al objeto de diferenciar las parcelas de aprovechamiento lucrativo y las cesiones obligatorias al ayuntamiento –artículo 280.3–.

Asimismo, también se contempla como instrumento de gestión el convenio urbanístico –artículo 288 y siguientes– que podrán contener todos los acuerdos, pactos, condiciones o compromisos a los que se obliguen las partes intervinientes que sean conformes con el ordenamiento jurídico y, en particular, la determinación de las condiciones de gestión y ejecución del planeamiento territorial y urbanístico que se consideren convenientes. El contenido jurídico real del convenio urbanístico de gestión será inscribible en el Registro de la Propiedad en los términos previstos en la legislación hipotecaria –cfr. artículo 218.3–.

El Decreto 183/2018, de 26 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión y Ejecución del Planeamiento de Canarias, desarrolla la ley urbanística canaria, estableciendo en su artículo 31 que las operaciones de equidistribución se realizarán a través del proyecto de reparcelación, único instrumento previsto en la Ley 4/2017, de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales protegidos de Canarias, para realizar tales operaciones, sin perjuicio de las singularidades que correspondan cuando se trate de operaciones en medio urbano o cuando su obligatoriedad venga impuesta para garantizar las cesiones obligatorias en favor del municipio, así como otras funciones a desarrollar sin efecto de equidistribución.

3. Como recordaron la Resoluciones de 31 de mayo de 2017, 5 de marzo y 18 de septiembre de 2018 y 5 de febrero de 2020, 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 éstos pasen al dominio público por tal razón, hasta tanto no exista el acto formal de cesión de tales terrenos.

En tal sentido, la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 1989, decía que la cesión obligatoria de terrenos no opera de modo automático, sino que la cesión, como cumplimiento de esa obligación impuesta a los propietarios por la legislación urbanística, se produce con la correspondiente acta de entrega y recepción, que produce la transmisión al Ayuntamiento de la titularidad dominical.

Más recientemente la Sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2017 destaca la aplicación en este ámbito sustantivo de la teoría del título y el modo del artículo 609 del Código Civil, exceptuando los supuestos en que la adquisición de los bienes cedidos se produce automáticamente «ope legis» como ocurre con la aprobación definitiva de un proyecto de equidistribución –artículo 23.1 de la Ley estatal de Suelo–.

El título es la cesión de bienes contemplada en la licencia como condición y aceptada expresamente por el promotor, por lo que se produjo un acuerdo de voluntades entre el mismo y el Ayuntamiento, siendo necesario además el requisito de la tradición, sin que el hecho de que no se formalice en ningún acta la toma de posesión excluya que se produzca la tradición. Nuestro sistema se basa en la separación entre el título de efectos obligacionales y la tradición, pero no requiere que esta última tenga lugar mediante la entrega material ni tampoco mediante un acto formal. En el caso enjuiciado, la tradición deriva, no del acuerdo de cesión, sino de los actos posteriores realizados en cumplimiento de tal acuerdo.

Como afirma el Tribunal, «lo cierto es que, aunque el otorgamiento de la escritura pública en principio equivale a la entrega (tradición instrumental), la escritura no es otra cosa que la formalización del acuerdo (en el caso, un acuerdo de cesión) y la tradición puede ser simultánea (lo será si el acuerdo se formaliza en escritura), pero puede otorgarse escritura y aplazarse la entrega y también puede haber existido tradición con anterioridad al otorgamiento de la escritura, de forma que se habrá producido la tradición y la transmisión de la propiedad aunque no se haya otorgado escritura».

Por su parte, la sentencia de 15 de abril de 2021 de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en un supuesto en el que no se discutía el destino dotacional de la parcela cuya expropiación se reclamaba, ni la falta de inclusión de la misma en alguna unidad de ejecución, no comparte el criterio de reconocer la titularidad dominical del Ayuntamiento sobre el terreno litigioso; titularidad que éste habría adquirido en virtud de convenio y ello por dos razones. En primer lugar, porque el mencionado convenio fue anulado judicialmente. En segundo lugar, «y lo que es más importante, porque atendido el sistema de transmisión de la propiedad acogido en nuestro ordenamiento jurídico –título y modo– la adquisición solo puede producirse (e inscribirse en el registro con efectos frente a terceros) mediante escritura pública o certificación administrativa equivalente que articule y sea el resultado del proyecto de reparcelación, convenio urbanístico o acuerdo de ocupación directa que constituya la

causa de la cesión. Esto significa que el convenio constituye requisito necesario pero no suficiente para que tenga lugar la adquisición dominical a favor del Ayuntamiento; siendo buena prueba de ello que – como se infiere de las notas simples obrantes a los folios 45 y siguientes del expediente– la finca litigiosa sigue apareciendo en el Registro de la Propiedad a nombre de las actoras».

4. Desde el punto de vista registral, como recordó la Resolución de 9 de octubre de 2018 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, procede afirmar la competencia de las normas estatales en materia de determinación de los requisitos necesarios para la documentación pública e inscripción registral de los actos urbanísticos sujetos a inscripción, sin perjuicio de la remisión a la normativa autonómica que regule la validez de aquéllos.

Respecto de la problemática de la inscripción de cesiones destinadas a viales o dotaciones públicas, con la aprobación Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, se regula expresamente la cuestión en los artículos 29, 30,31 y 32 dentro del capítulo IV.

Como advierte el Preámbulo «el capítulo IV regula la inscripción de las cesiones de terrenos con carácter obligatorio que resulten de los Planes de Ordenación. En el supuesto en el que dichas cesiones tengan lugar dentro de un proyecto de equidistribución o entre particulares concretos y la Administración no se plantean especiales dificultades, salvo en el supuesto de innecesiedad de la reparcelación en los casos de propietario único o de acuerdo sobre la localización del aprovechamiento que era necesario resolver. Sin embargo, el problema surge cuando no es posible contar con la titulación ordinaria o cuando por haberse producido con anterioridad la apropiación de todas las facultades urbanísticas a favor de los particulares deban entenderse transmitidas las superficies de cesión obligatoria previstas en el planeamiento. Para este caso se ha establecido un mecanismo que permite a la Administración la inscripción de las superficies de cesión obligatoria, si bien con la adopción de una serie de garantías y cautelas que evitan el que se acuda a este procedimiento cuando con él pudiese producirse a un particular un especial perjuicio, si la cesión obligatoria y el coste que ello supone debieren ser objeto de equidistribución».

La cuestión a efectos registrales, por tanto, no plantea discusión, en la medida de que siempre será necesaria la acreditación fehaciente del acuerdo de voluntades respecto al título y la propia existencia de tradición, pues de otro modo no habrá tenido lugar la modificación jurídico real que pueda tener acceso al Registro –cfr. artículos 9 y 33 del Reglamento Hipotecario–.

A este planteamiento responde también la regulación reglamentaria de los artículos 29, 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, tratándose de cesiones de terrenos que tengan legalmente el carácter de obligatorias o que resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, al establecer la regla general de exigencia de acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa o en escritura pública.

Sólo en el caso de proyectos de equidistribución o en el de superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento dirigidos a regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada –cfr. artículo 30.2–, se admite el procedimiento administrativo sin necesidad de consentimiento expreso del titular.

En el primer caso por tratarse de un efecto de la aprobación definitiva por ministerio de la ley y en el segundo porque el titular ha prestado su consentimiento tácito al materializar el aprovechamiento reconocido por el plan y para lo cual éste prevé como condición necesaria esa cesión obligatoria.

En este segundo caso, la garantía para el titular, que goza de la protección de la legitimación registral, se basa en la exigencia de que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión –cfr. artículo 31.4– lo que es coherente con la propia legislación hipotecaria –artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria–.

Por su parte, las cesiones de terrenos que no tengan legalmente el carácter de obligatorias o que no resulten de convenios urbanísticos tipificados en la legislación sobre el suelo, se ajustarán a los requisitos formales exigidos para las donaciones de bienes inmuebles como expresamente dispone el artículo 32 de la norma reglamentaria.

5. En la doctrina de este Centro Directivo se han estudiado diversos supuestos de cesiones de suelo para uso o servicios públicos.

En la Resolución de 27 de abril de 1993 estableció que: «Se debate pues sobre la formalización e inscripción en el Registro de la Propiedad de las cesiones obligatorias al Ayuntamiento de aquellos terrenos que, según el planeamiento urbanístico, son destinados a viales, parques y jardines. Como ya declarara este Centro Directivo (vid. Resolución de 12 de enero de 1988), la sola certificación del Secretario del Ayuntamiento respectivo, es título formal suficiente para la inscripción en favor de esta entidad de tales terrenos, siempre que en la misma se dé fe –como en ese supuesto ocurría– de los actos administrativos firmes a través de los cuales se opera la cuestionada cesión. En este sentido el título presentado, en cuanto por él se acredita la ejecución forzosa en vía administrativa de un posible deber urbanístico de cesión de viales, puede ser título suficiente para acreditar la traslación del dominio operada con esa ejecución».

Por su parte, en la Resolución de 3 de octubre de 1996 afirma: «La viabilidad del procedimiento de ocupación que aquí se contempla fue abordada por la Resolución de este Centro directivo de 12 de enero de 1988, vigente la legislación anterior y ante un supuesto en que el sistema de ejecución seguido era el de cooperación. Aun cuando allí se debatía en torno a la idoneidad del título formal o documento que se pretendía inscribir, fue necesario abordar la cuestión de fondo, la existencia de un acto o título traslativo del dominio que se pretendía inscribir. Y la conclusión fue que si durante el proceso de gestión urbanística se había producido un acto que tuviera legalmente reconocida aquella aptitud traslativa, la falta de formalización voluntaria en un título formal idóneo para la inscripción podía ser suplida acudiendo subsidiariamente a la ejecución administrativa. No desvirtuó esta doctrina la posterior Resolución de 27 de abril de 1993 pues si bien en la misma se rechazó la inscripción del acto administrativo de ocupación lo fue por la falta de datos suficientes en el documento presentado a tal fin».

En su Resolución de 22 de febrero de 2007, citada en el expediente, este Centro Directivo tuvo oportunidad de estudiar la aplicación de este precepto en relación con un expediente administrativo de adjudicación de finca, en ejecución forzosa, por incumplimiento de convenio urbanístico. En la citada resolución se resolvió que si de acuerdo con los términos del convenio, en el mismo se asume únicamente el compromiso de transmitir la propiedad, no se ha operado la mutación jurídico real inmobiliaria, por lo que no es inscribible en el Registro de la Propiedad, siendo así que de acuerdo con el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, solo se inscriben los títulos por los que se transmite la propiedad, pero no los meros compromisos de transmisión, siendo preciso exigir el cumplimiento judicial de dicho compromiso, no pudiendo acudir el Ayuntamiento al instituto de la autotutela.

En la posterior Resolución de 11 de junio de 2012, en un supuesto en el que, como en el presente, existía un previo convenio urbanístico se afirma: «En el presente caso, la cesión resulta de convenio urbanístico complementado por la correspondiente acta administrativa de entrega de bienes, por lo que la cuestión es si debe considerarse donación sujeta al requisito formal de la escritura pública o es inscribible a través del documento administrativo», para concluir que: «El artículo 32 presupone que el supuesto de convenio urbanístico tipificado en la legislación del suelo admite la inscripción mediante acta administrativa pues lo equipara al de las cesiones obligatorias, para las cuales el artículo 30 prevé el acta administrativa, y excluye la escritura pública».

Por su parte, en la Resolución de 9 de octubre de 2018 se concluyó que resultando de la certificación administrativa presentada que la finca a que se refiere está destinada por el planeamiento como terreno de cesión obligatoria, así como que se han cumplido los requisitos para la consumación de la adquisición en la persona del Ayuntamiento no cabe sino afirmar la idoneidad documental del título presentado para proceder a la

inscripción solicitada. En el certificado presentado de conformidad con los artículos 2.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997 se hacía constar que el convenio urbanístico firmado entre el titular y el Ayuntamiento por el que se acordaba la cesión de viales que constaban descritos en el propio convenio, hacía innecesaria la aprobación de proyecto de equidistribución.

Finalmente resulta procedente mencionar que sobre la aplicabilidad del artículo 31 del Real Decreto 1093/1997 en el marco de la legislación urbanística canaria se ha pronunciado recientemente el propio Tribunal Superior de Justicia de Canarias en su sentencia de 27 de febrero de 2025 de la Sala de lo Contencioso-administrativo (Sede de Las Palmas de Gran Canaria).

En dicha sentencia se estudia el recurso contra una sentencia dictada por el Juzgado de lo Contencioso-administrativo que desestimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra la resolución de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Pájara por la que se acuerda la ocupación de los terrenos de cesión obligatoria y gratuita del Plan Parcial Cañada del Río e inscripción registral.

En dicha resolución se acordó, en su parte dispositiva, literalmente, lo siguiente:

«Primero. Incoar procedimiento para la ocupación de las fincas objeto de cesión obligatoria dentro del ámbito urbanístico (...)

Tercero. Excluir la procedencia del trámite de equidistribución urbanística por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

Cuarto. Otorgar trámite de audiencia por plazo de diez días (...), a fin de que puedan aducir las alegaciones que estimasen por oportunas y aportar documentos u cualesquiera otros documentos de juicio de tuvieren por pertinentes».

El juez a quo analiza los dos motivos de impugnación alegados por la demandante y en concreto la posible vulneración del procedimiento contemplado en el artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, al no ser notificado de la incoación del procedimiento y no concedérsele plazo para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución.

Con respecto a la primera cuestión, declara que el acuerdo de incoación del procedimiento para la ocupación de las fincas objeto de cesión obligatoria dentro del ámbito urbanístico del área de planeamiento de desarrollo sí fue notificado a la entidad, sin que por ésta se presentase alegación alguna. Y con respecto a la no concesión de un plazo para solicitar la tramitación de un proyecto de equidistribución, considera que dicho trámite no es obligatorio, ya que el precepto aplicable termina con la «coletilla» de que dicho plazo será concedido al titular registral de la finca «si fuese oportuno»; y en este caso no era necesario otorgar plazo a tal efecto al haberse consolidado totalmente la urbanización permitida en el ámbito, de manera que la actora ya habría materializado sus derechos urbanísticos, restando por formalizar la cesión obligatoria, ya acaecida materialmente, de los terrenos dotacionales contemplados no sólo en el convenio urbanístico suscrito, sino en el Plan General de Ordenación Urbana y en el Plan Parcial.

El Tribunal desestima el recurso y comparte la argumentación del juzgado, analizando los requisitos regulados por los artículos 30 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio.

Señala el Tribunal que el artículo 31 antes visto no establece de forma obligatoria que se conceda un plazo a los titulares registrales de las fincas objeto de cesión para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, no siendo necesario cuando se haya consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

Consolidación que en el caso resultaba de las actuaciones seguidas ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 2 de Las Palmas de Gran Canaria (procedimiento ordinario número 31/2021), en el que la entidad titular solicitó la recepción tácita de las obras de urbanización en el ámbito.

A lo anterior se sumaba la constancia en el expediente administrativo de informe emitido por la secretaria general de la Corporación en el que se concluye que la

constancia registral de las fincas objeto de cesión obligatoria es algo a fecha actual de carácter meramente formal por haberse producido ya en el mundo jurídico la transmisión de las mismas y la consolidación de la edificación en la unidad de actuación habiendo patrimonializado la actora los derechos urbanísticos que le correspondían.

6. Hechas las consideraciones anteriores, procede recordar ahora tres cuestiones fundamentales en el entendimiento de la distribución de beneficios y cargas derivadas de la ejecución urbanística y su relación con los modos de adquirir el dominio.

En primer lugar, la patrimonialización de la edificabilidad se produce únicamente con su realización efectiva y está condicionada en todo caso al cumplimiento de los deberes y el levantamiento de las cargas propias del régimen que corresponda –artículo 11.2 de la Ley de Suelo estatal–.

La segunda cuestión fundamental es la garantía del cumplimiento de tales deberes estatutarios, que se concreta en la afección real de todos los terrenos incluidos en el ámbito de las actuaciones y los adscritos al cumplimiento de los deberes mencionados, sin perjuicio de que los mismos puedan legalmente presumirse cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización correspondientes –artículo 18.6 de la Ley de Suelo estatal–.

La tercera cuestión a destacar es la virtualidad del principio de subrogación urbanística –artículo 27 de la ley de Suelo estatal–, pues la transmisión de fincas no modifica la situación del titular respecto de los deberes del propietario conforme a la legislación de la ordenación territorial y urbanística aplicable o exigibles por los actos de ejecución de la misma. El nuevo titular queda subrogado en los derechos y deberes del anterior propietario, así como en las obligaciones por éste asumidas frente a la Administración competente y que hayan sido objeto de inscripción registral, siempre que tales obligaciones se refieran a un posible efecto de mutación jurídico-real.

Regla ésta última que permite diferenciar el régimen de subrogación ex lege en los deberes estatutarios del propietario y un régimen convencional que solo será oponible a tercero si las estipulaciones tienen efectos de mutación jurídico-real y han sido debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.

Sobre esta cuestión resulta de interés citar nuevamente la Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2017 sobre un caso similar al presente. En el caso, partiendo de que el Ayuntamiento era propietario de las fincas litigiosas objeto de convenio por haber acreditado la tradición, pero que no llegó a inscribir en el Registro de la Propiedad su titularidad, el Tribunal reconoce que el adquirente en la subasta pudo quedar protegido en su adquisición por aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria conforme a la doctrina sentada por la Sentencia del Pleno de 5 de marzo de 2007.

Sin embargo, a tenor de los hechos probados el tribunal considera que quedó destruida la presunción de buena fe de la demandada. Circunstancias como la descripción registral de las fincas litigiosas como destinadas a zona verde, vial, aparcamientos y ensanchamiento de una avenida, sugería que se trataba de terrenos sujetos a cargas urbanísticas y resulta motivo suficiente como para que la demandada tratara de cerciorarse de la situación posesoria que, de hecho, se oponía a la titularidad publicada en el Registro. Además, se trataba de una finca segregada y que en la inscripción de la obra nueva en la finca matriz figuraba la nota marginal de que la concesión de la licencia estaba sujeta a las condiciones de la misma.

En igual sentido, la Resolución de esta Dirección General de 5 de febrero de 2020 afirmó que el hecho de que la licencia que permitía la segregación de la finca luego transmitida expresara que ésta debía ser cedida al Ayuntamiento y ser destinada a zona verde pública, no impedía la inscripción en favor de un tercero, teniendo presente el efecto de la publicidad registral de la condición impuesta, sujeto, por tanto, a la eventual acción de la Administración para su cumplimiento.

Esta doctrina civil permite comprobar la importancia de diferenciar por un lado el alcance de la subrogación en los deberes urbanísticos derivados de una actuación de transformación hasta la completa ejecución y materialización del aprovechamiento cuya patrimonialización a estos efectos se encuentra condicionada a su cumplimiento y por

otro lado, el momento en que se considera transmitido el dominio de un suelo que, con independencia de su calificación urbanística, solo puede transmitirse por ley, por donación, por sucesión, por prescripción y por consecuencia de ciertos contratos mediante la tradición –artículo 609 del Código Civil–, sin perjuicio de la posibilidad de la adquisición por ocupación o por expropiación cuando sea procedente –artículos 349 del Código Civil y artículo 15 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas–.

A su vez, dicha transmisión puede estar supeditada la eventual existencia de un tercero protegido por la fe pública registral por el «efecto combinado de los principios de inoponibilidad y de fe pública registral que sacrifican el derecho real de quien no inscribió, pudiendo haberlo hecho, en beneficio de quien sí lo hizo después de haber confiado en el Registro», en palabras de la Sentencia del Pleno de 5 de marzo de 2007.

Protección registral del tercero que requiere a su vez del presupuesto de la buena fe que deberá ser valorada por el Tribunal competente a tenor de las circunstancias del caso y como recuerda la Sentencia del Tribunal Supremo número 1573/2011 de 21 de marzo, Sala Tercera, el conocimiento de las cuestiones referentes a la propiedad y sus formas de adquisición están reservadas exclusivamente al orden jurisdiccional civil.

No obstante, no debe olvidarse que, al margen de la inoponibilidad de los compromisos voluntarios no inscritos, como señala la Sentencia del Tribunal Supremo número 2486/2015, de 29 de mayo de, Sala Tercera, «es con la aprobación del proyecto de reparcelación o equidistribución cuando se produce la cesión al Ayuntamiento de los terrenos destinados al dominio y uso público. Y en los casos en los que la reparcelación no sea necesaria (por ej en los casos de propietario único) se requiere la aceptación de la Administración de la localización del aprovechamiento y la tramitación de un expediente en que se determinen las parcelas susceptibles de aprovechamiento y se describan las superficies que han de cederse obligatoriamente (artículo 30 del RD 1093/1997)».

En el supuesto de que no conste que se produjese el proceso de reparcelación ni de que se aceptasen las parcelas objeto de cesión, «no significa que el propietario de estos terrenos no siguiera obligado a cederlos para adquirir el aprovechamiento urbanístico que le correspondía como consecuencia del proceso de urbanización. De modo que no se adquiere la condición de suelo urbano ni se patrimonializa el aprovechamiento urbanístico hasta tanto procedan a realizar las cesiones obligatorias».

No resulta discutible «que el propietario de estos terrenos, en cuanto subrogado en las obligaciones urbanísticas que le correspondían a los anteriores titulares (artículo 18.1 de la Ley 8/2007, de 28 de mayo), estaba obligado a realizar las cesiones obligatorias y gratuitas si quiere adquirir el aprovechamiento urbanístico».

La conclusión no puede ser otra, afirma la Sentencia citada, «que sostener la improcedencia de la expropiación por ministerio de la ley de unos terrenos, que formaban parte de un sector de suelo urbanizable en el que materializar los beneficios y cargas para los propietarios, y que estaban sujetos a un deber de cesión obligatoria y gratuita en favor del Ayuntamiento». Si bien no se pronuncia, por ser una cuestión ajena al recurso, resolver sobre las vías necesarias para que la cesión se efectúe.

7. Pasando a resolver el supuesto planteado en el presente expediente teniendo en cuenta los fundamentos anteriores procede exponer las siguientes conclusiones.

En primer lugar, cabe afirmar sin ningún género de duda la carencia de efectos traslativos del dominio en el convenio urbanístico celebrado el día 12 de abril de 2000.

En el mismo se estipulan claramente compromisos a futuro, sujetos a condición suspensiva de una modificación de planeamiento y referentes a porciones de terreno sin describir, lo que lleva a negar su naturaleza jurídico real e inscribible –cfr. artículos 218.3 de la vigente Ley canaria y 65.1.h) de la Ley de Suelo estatal–.

En el presente caso, es el Ayuntamiento quien mediante un acuerdo de aceptación de cesión otorgado unilateralmente pretende concretar el objeto del convenio en cuanto a la cesión obligada y consumir sus efectos traditorios sin el consentimiento de la contraparte el propietario único y titular registral.

En segundo lugar, se trata de un suelo calificado en el planeamiento vigente como dotacional.

De la diversa documentación presentada cabe deducir que en la actualidad se trata de un ámbito de suelo urbano consolidado en el que la citada parcela dotacional, si bien se mantiene bajo titularidad privada, debió ser obtenida mediante su inclusión en un ámbito de actuación de propietario único, actual titular registral, que ya ha materializado sus correspondientes aprovechamientos urbanísticos.

En concreto, por decreto número 1595/2001 de 2 de agosto de 2001 del Ayuntamiento de Candelaria, se aprobó la agrupación de cuatro parcelas y posterior segregación en seis parcelas solicitada por el propietario único para su posterior edificación.

En dichas operaciones no se incluyó la obligada segregación y cesión de la superficie de suelo destinado a uso dotacional que sigue formando parte de la finca registral antes mencionada y a nombre del mismo propietario.

No se trata de un supuesto de reparcelación, dado que la normativa anterior a la vigente Ley de 2017 contemplaba su innecesariedad habilitando otros instrumentos de gestión como el convenio, por lo que no cabe reconocer en principio ningún efecto ex lege propio de la reparcelación.

Tampoco resultan acreditados los requisitos propios de los convenios urbanísticos de gestión concertada contemplados en el artículo 109 del anterior Decreto-Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, cuya aprobación determinaba, igualmente, la transmisión al Ayuntamiento por ministerio de la Ley y libre de cargas y gravámenes, de todos los terrenos de cesión obligatoria y gratuita. Entre esos presupuestos necesarios los convenios urbanísticos de gestión concertada debían contener las determinaciones y requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para permitir su inscripción registral y, en todo caso los establecidos por la norma, entre otros, la distribución de los beneficios y las cargas entre los propietarios, cuando proceda, en los mismos términos y condiciones que los prescritos para la reparcelación.

Por último, tampoco resulta acreditado el acuerdo de voluntades en un negocio jurídico con efectos traditorios ni ningún otro acto administrativo que legalmente lleve asociado el efecto de la cesión de derecho de la superficie destinada a dotación –cfr. por ejemplo el artículo 188 del Reglamento de Gestión Urbanística de 1978 sobre los efectos de la declaración de innecesariedad de la reparcelación y artículo 23 de la Ley de Suelo estatal sobre los efectos de los acuerdos aprobatorios de los instrumentos de distribución de beneficios y cargas–.

Resta, por tanto, analizar si en el presente expediente concurren los presupuestos definidos en los artículos 30.2 y 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que contemplan un particular supuesto de hecho que puede ser equiparable al tratado en el presente expediente.

El primer requisito que impone el precepto para habilitar la inscripción de la cesión en virtud de una resolución administrativa es que se trate de superficies de cesión obligatoria delimitadas por instrumentos de planeamiento, cosa que resulta acreditado en el presente caso tras la modificación puntual aprobada definitivamente el día 27 de diciembre de 2023, publicada en el «Boletín Oficial de la Provincia» de Santa Cruz de Tenerife de 15 de enero de 2024, por la que la parcela se califica con destino zona verde-dotacional sanitario.

El segundo requisito es que la cesión se encuentre causalizada en la necesidad de regularizar o a legalizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada.

Es decir, si la regla general es que el promotor debe cumplir sus deberes de equidistribución, incluido el de cesión antes de solicitar la licencia de obra que permite materializar su aprovechamiento, en el presente caso dicha cesión, aun cuando pudiera considerarse ya producida de hecho, no se formalizó debidamente.

Por razones que no vienen al caso (se alega por el Ayuntamiento la incidencia de la ordenación de una autovía) el propietario único pudo parcelar y obtener licencia de edificación sin verse compelido a formalizar previamente la cesión.

Por tanto, dicha cesión puede encontrar su causa y fundamento en la materialización del aprovechamiento mediante la edificación por parte de su propietario, a lo que resultaba obligado en virtud de los instrumentos de gestión concertados para la ejecución del ámbito de suelo urbano.

La ocupación unilateral de la parcela por parte del ayuntamiento puede considerarse legítima tratándose de una cesión gratuita y obligatoria, aunque no formalizada, conforme a la legislación urbanística aplicable en el momento de la promoción, sin que concurra vía de hecho por existir una ocupación legítima debida a una cesión gratuita en ejecución de su deber legal –así lo afirma la sentencia del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana número 511/2025, 13 de octubre–.

A tal efecto en el certificado del secretario general del Ayuntamiento de Candelaria, específicamente a los efectos del artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, haciendo constar que «la cesión de los viales y dotaciones cuya recepción aprobó el Pleno de 24 de julio de 2024 no es una mera opción sino que es una obligación del promotor y titular registral derivada del convenio sinalagmático firmado por el Ayuntamiento y la propiedad y de la propia normativa vigente en ese entonces que era la Ley 6/1998, de Suelos y Valoraciones que en cuanto a las obligaciones de los propietarios del suelo urbano sin desarrollo del Plan Parcial», en la que «no es necesaria la equidistribución o reparcelación al tratarse de un propietario único».

El tercer requisito consiste, a tenor del artículo, que en la certificación expedida por el órgano actuante se haga constar la resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas que han de ser objeto de cesión a favor de la Administración actuante, con especificación de su destino a cesión, conforme a las previsiones del plan.

Dicha resolución consiste según el certificado presentado en el acuerdo plenario adoptado en sesión ordinaria de fecha 25 de julio de 2024, que adoptó el «acuerdo de recepcionar los siguientes bienes inmuebles de forma expresa: (...) Segundo.–Aprobar la aceptación de la cesión gratuita realizada por la entidad Amador Díaz Ramos, S.L a favor del Ayuntamiento de Candelaria, relativa a los siguientes bienes vinculados al ASU (...), y formalizar el correspondiente convenio de cesión (...)».

En el mismo reconoce a su vez que se trata de «bienes de facto dominio público tales como viario, zonas verdes, parque, plaza, etc. pero que jurídicamente no han sido recepcionados por la Administración, ya que a pesar de ser de titularidad privada, son gestionadas y financiadas por el Ayuntamiento de Candelaria desde hace décadas tales como los servicios de limpieza viaria, recogida de residuos, el servicio de abastecimiento de agua así como el mantenimiento de las vías y obras públicas porque dan servicios a los vecinos. Nunca se ha tramitado por la Concejalía de Urbanismo el procedimiento de recepción del viario, parcelas, parque, plaza y zonas verdes según se adjunta en el plano que consta en el expediente».

Ciertamente, atendidos los hechos expuestos en la múltiple documentación aportada, podría considerarse justificada la aplicación del artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, pero como acertadamente advierte la registradora, ninguno de los documentos presentados contiene «[l]a resolución en la que se acordó la ocupación de las fincas» ni se expresa la necesidad de regularizar terrenos en los que la edificación permitida por el plan esté totalmente consolidada.

En la documentación aportada se hace referencia al «acuerdo de recepcionar los siguientes bienes inmuebles de forma expresa (...)» y «aprobar la aceptación de la cesión gratuita realizada (...) y formalizar el correspondiente convenio de cesión (...)», y que «la cesión de los viales y dotaciones cuya recepción aprobó el Pleno de 24 de julio de 2024 no es una mera opción sino que es una obligación del promotor y titular registral derivada del convenio sinalagmático firmado por el Ayuntamiento y la propiedad», por lo que parecen pretender la consumación unilateral del precedente convenio urbanístico

concertado con el propietario, sin la intervención de éste en la concreción de la obligación y entrega de la finca.

Dicha consumación del compromiso asumido en el convenio debe articularse mediante el acuerdo de los titulares registrales con la Administración actuante, formalizado en acta administrativa, o en escritura pública, sin perjuicio de poder exigir judicialmente su cumplimiento. Es decir, se trataría del supuesto regulado en el apartado tercero del artículo 30 del Real decreto 1093/1997.

No se cuestiona la procedencia de los presupuestos materiales del supuesto regulado en el apartado segundo del citado artículo y del artículo 31, pero para que resulte procedente el particular procedimiento previsto en dichos preceptos es preciso acreditar la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral de la finca con especificación de su destino a cesión, que la misma fue notificada al titular registral y que no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional.

Además, es preciso acreditar la resolución motivada en la que se exprese que no resulta procedente la equidistribución por haberse consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión.

En cuanto al requisito del plazo para solicitar la tramitación del proyecto de equidistribución, como señala el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en la sentencia de 27 de febrero de 2025 antes citada, no resulta necesario cuando se haya consolidado totalmente la edificación permitida o legalizada por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión, es decir, cuando se ha materializado los derechos urbanísticos, restando por formalizar la cesión obligatoria.

En el presente caso se hace constar expresamente la innecesidad de la reparcelación en el propio certificado expedido a los efectos del artículo 31 del Real Decreto 1093/1997, pero únicamente lo justifica en la existencia de propietario único sin referencia alguna a haberse consolidado totalmente la edificación permitida por el planeamiento.

El último requisito necesario consiste en que la resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral no es susceptible de recurso alguno, administrativo o jurisdiccional, salvo el posible recurso de revisión.

Dicha circunstancia resulta del certificado presentado en el que se deja constancia de que «el acuerdo del pleno de 25 de julio de 2024 es firme en vía administrativa (no cabe recurso de reposición al estar fuera de plazo el ya presentado) y es firme en vía contenciosa– administrativa ya que no cabe recurso contencioso-administrativo previsto en el artículo 46 de la ley 29/1998, de 13 de julio porque el acuerdo del pleno fue notificado al único interesado en este expediente el día 23 de agosto de 2024 y han transcurrido más de 6 meses sin que conste entrada alguna de oficio del Juzgado de lo contencioso– administrativo que por turno corresponda solicitando a esta Administración el expediente como determina el artículo 47 y 48 de la ley 29/1998, de 13 de julio».

Sin embargo, como apunta la registradora, la alusión a la firmeza que se realiza en el certificado de 18 de marzo de 2025 no lo es a la firmeza de la «resolución administrativa en la que se acordó la ocupación unilateral» (requisito formal exigido por el artículo 31.4 del Real Decreto 1093/1997), sino que cuando en el certificado de 18 de marzo de 2025 se alude a la firmeza lo es a la firmeza del acuerdo del pleno que aprobó «la aceptación de la cesión gratuita» y «la aprobación del convenio de cesión gratuita».

En definitiva, a juicio de este Centro Directivo, no se acreditan en este caso los requisitos previstos en el citado artículo 31 del Real Decreto 1093/1997 para la inscripción a favor del Ayuntamiento, sin necesidad de consentimiento del titular registral, de la finca destinada a uso dotacional sanitario.

En el presente caso parece pretenderse formalizar la adquisición a favor del Ayuntamiento de la finca que debió ser cedida en cumplimiento de los deberes vinculados a la ejecución del ámbito y regularizar su situación conforme a la última modificación puntual aprobada definitivamente el 27 de diciembre de 2023, por la que la parcela se califica con destino zona verde-dotacional sanitario.

Sin embargo, de la abundante documentación incorporada al expediente resulta que el mismo se ha tramitado como consumación de las obligaciones estipuladas en el previo convenio urbanístico, para lo que resulta imprescindible el consentimiento del titular registral y sin que el mismo pueda deducirse de su intervención o manifestaciones en el procedimiento administrativo dado que a efectos registrales no resultan admisibles consentimientos tácitos o presuntos – cfr. artículos 3, 20 y 38 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 27 de febrero de 2024–.

Cuestión distinta es que judicialmente pueda exigirse el cumplimiento de la obligación estipulada o incluso declararse el dominio municipal de la finca por considerar acreditada la tradición dominical sin necesidad formal de acta o escritura –como consideró la citada Sentencia del Tribunal Supremo de 4 de octubre de 2017–.

En definitiva, esta Dirección General no cuestiona la procedencia de los presupuestos previstos para la aplicación del citado artículo 31, como parece pretender el Ayuntamiento, lo que ocurre es que de la documentación aportada no resultan acreditados sus requisitos de inscripción, en particular en cuanto a la necesidad de una resolución administrativa firme que acuerde expresamente la ocupación unilateral de la finca para su cesión conforme al destino previsto en planeamiento y no resultar procedente equidistribución por haberse consolidado totalmente la edificación permitida por el planeamiento en cuya virtud se exige la cesión (resolución que sí se acordó con todos sus requisitos en el caso conocido por el Tribunal Superior de Justicia de Canarias en la sentencia de 27 de febrero de 2025 antes citada).

Como destaca el Preámbulo del Real Decreto 1093/1997, en el artículo 31 «se ha establecido un mecanismo que permite a la Administración la inscripción de las superficies de cesión obligatoria, si bien con la adopción de una serie de garantías y cautelas que evitan el que se acuda a este procedimiento cuando con él pudiere producirse a un particular un especial perjuicio, si la cesión obligatoria y el coste que ello supone debieren ser objeto de equidistribución».

Finalmente, cabe recordar que la calificación registral de documentos administrativos se extenderá, entre otros extremos, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y a la relación de éste con el titular registral –cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario–.

Dichos extremos deben resultar con toda claridad del título presentado a inscripción, por lo que debe confirmarse la calificación de la registradora.

En consecuencia,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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, 11 de febrero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.