



## **TÍTULO V: EXTINCIÓN, SUSTITUCIÓN Y CONSTITUCION DE CARGAS Y OPERACIONES REGISTRALES RECOMENDADAS.-**

### **V.1.- EXTINCIÓN, SUSTITUCIÓN Y CONSTITUCIÓN DE CARGAS.-**

#### **A.- Extinción de cargas.-**

En las fincas iniciales existen determinadas cargas y gravámenes que deben ser objeto de extinción, en algunos casos por resultar incompatibles con el planeamiento y, en otros, por no adjudicarse parcela de reemplazo al propietario de la finca gravada.

En estos términos, se solicita expresamente la extinción de la totalidad de las cargas especificadas que gravan las fincas iniciales aportadas a la reparcelación, a excepción de las especificadas en el apartado siguiente de “*sustitución de cargas*”.



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

En este sentido, las servidumbres que gravan las fincas iniciales, son objeto de extinción por resultar incompatibles con el planeamiento y la ordenación que ha sido aprobada.

Las servidumbres que gravan las fincas iniciales y que son objeto de cancelación por resultar incompatibles con el planeamiento son las que se indican a continuación:

Pedio Sirviente	Pedio Dominante
1254	1947- Hoy Finca 2002
1354	1947- Hoy Finca 2002
2002	1254 1324
25.982	204- Hoy Finca 1169
28.157-B	28.159-B Matriz dividida horizontalmente en : 28.461-B 28.463-B 28.465-B 28.467-B 28.469-B 28.471-B 28.473-B 28.475-B 28.475-B



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

		28.477-B
671		670
143	595,Matriz dividida en:	28.513-B 255 143 1335
1335		1.335 28.513-B 143
1.018		255 107 28.513-B 1335 28.513 1.286 28.513-B
459		28.513
29.533	Fincas 1020, 1021, 1009, Hoy:	255 107 28.513-B 1286 1335 991 459
28.513-B	Fincas 1020, 1021, 1009, Hoy:	255

---



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

	107
	28.513-B
	1286
	1335
	991
	459

Las fincas identificadas, se encuentran incluidas en la certificación de títulos y cargas que se acompaña al presente Proyecto.

**A.- Sustitución de cargas.-**

De acuerdo con lo previsto en el art. 11 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, regulador de régimen de las titularidades limitadas y de los derechos y gravámenes inscritos sobre la fincas de origen, determina la aplicación de las siguientes reglas:

*“1.- Las titularidades condicionales, derechos y cargas inscritos sobre las fincas de origen, que el proyecto declare incompatibles con la ordenación urbanística, siempre que en dicho proyecto se solicitase expresamente, con especificación de la*



---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

*indemnización que, en su caso haya de satisfacerse a su titular y siempre que conste que se ha pagado o consignado su importe, serán objeto de cancelación.*

*2.- Cuando dichas titularidades, derechos y cargas no fuesen declaradas expresamente incompatibles con las determinaciones del planeamiento, se considerarán compatibles y el Registrador las trasladará de oficio, por subrogación real, a las fincas de resultado que se adjudiquen a los titulares de las primeras, con cumplimiento de lo dispuesto en las reglas siguientes.*

*3.- Si al titular de una finca de origen se le adjudica una única finca de resultado, bastará para el traslado que el proyecto mencione su existencia sobre la finca de origen.*

*4.- Cuando al titular de una finca de origen le correspondiera por subrogación real la adjudicación de varias fincas de resultado, se aplicará lo dispuesto en el apartado 3 que antecede, sin que sea necesario que el proyecto distribuya entre estas últimas la carga o derecho trasladado.*

*5.- Cuando al mismo titular de dos o más fincas de origen le correspondiera la adjudicación de una única finca de resultado, el proyecto deberá determinar respecto de ésta la cuota porcentual que corresponde a cada una de las de origen. Determinada dicha cuota, el Registrador trasladará los derechos o cargas preexistentes sobre cada*



---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

*una de las fincas de origen sobre la cuota porcentual que corresponda a aquélla en la finca de resultado.*

*6.- Cuando al mismo titular de varias fincas de origen le correspondiera la adjudicación de distintas fincas de resultado, se tendrán en cuenta las reglas contenidas en los apartados 3, 4 y 5, en cuanto fuesen aplicables al caso.*

*7.- Cuando el proyecto mencionase la existencia de cargas o derechos no dominicales inscritos con fecha posterior a la de la nota marginal de iniciación de expediente y de los que el órgano actuante tenga conocimiento durante su elaboración y tramitación, se aplicara a su traslado lo dispuesto en los apartados 3 y 4, sin que sea necesaria la fijación de la cuota a que se refiere el apartado 5.*

*8 Cuando mediare acuerdo unánime de todos los titulares activos y pasivos de los derechos preexistentes sobre las fincas de origen en orden a su subsistencia, distribución, concreción en determinadas fincas de resultado o especificación de su rango, el Registrador inscribirá el traslado conforme a lo pactado. Dicho acuerdo podrá formalizarse mediante comparecencia de todos los titulares interesados en el expediente o en virtud de escritura notarial complementaria."*

Por lo tanto, cuando las titularidades condicionales, derechos y cargas fuesen compatibles con el planeamiento, el Registrador los trasladará de oficio por



---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

subrogación a las fincas de resultado, aplicando las reglas anteriormente citadas. Si dichas titularidades condicionales, derechos y cargas fueren incompatibles con el planeamiento, o su titular no fuera adjudicatario de la parcela de reemplazo, se transformarán en un derecho de crédito por el importe pendiente de satisfacer frente al saldo resultante asignado en la cuenta de liquidación provisional.

En relación con el traslado de las cargas de las fincas propiedad de Margen Derecha, S.L., la finca inicial nº 17.901 se halla gravada con hipoteca del Banco Popular Español, y las fincas 27.454/A, 3.566 y 2.002, con hipotecas a favor del BBVA.

El presente Proyecto, redactado con las determinaciones derivadas, en otros, de la estimación de la alegación formulada por el Banco Popular Español, establece una cuota porcentual equivalente al 34,2%, derivado de la finca registral nº 17.901 (hipotecada por el Banco Popular Español) y 65,8% derivada del resto de las fincas (27.454/A, 3.566 y 2002, hipotecadas por el BBVA).

Tal porcentaje deberá ser aplicado a carga hipotecaria trasladada a las fincas adjudicadas a la Compañía Margen Derecha, S.A.



## **B.- Constitución de cargas.-**

### **a.- Cargas legales.-**

De acuerdo con lo preceptuado en el artículo 45.1.c) de la Ley 2/2006 y a efectos de lo dispuesto en el artículo 19 del Real Decreto 1093/1997, 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 parcelas del presente proyecto que se señalan en la descripción deberán afectarse, a tenor de la legislación hipotecaria, al exacto cumplimiento de las cargas y pago de los gastos inherentes a la urbanización.

La afección se efectuará en función del porcentaje correspondiente a cada parcela resultante y la cifra de la garantía es la que se establece en su descripción, en el epígrafe "*afección real*".

## **V.2.- OPERACIONES REGISTRALES RECOMENDADAS PARA LA INSCRIPCIÓN DEL PRESENTE PROYECTO.-**

### **A.- Inscripción de superficie real.-**





---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

De conformidad con lo establecido en el indicado artículo 8 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, se solicita la rectificación de la superficie de las fincas iniciales que figura inscrita en el Registro de la Propiedad por la superficie real que figura expresada en la ficha descriptiva de cada una de ellas.

**B.- Segregación para la constitución de las fincas iniciales.-**

Se solicita la práctica de las segregaciones descritas en la descripción de aquellas fincas iniciales parcialmente afectadas por la delimitación de la UE-1.

**C.- Cancelación, o en su caso traslado, de la descripción registral de las edificaciones.-**

Se solicita la cancelación de la descripción de las edificaciones e instalaciones existentes en las fincas registrales afectadas por el presente Proyecto de Reparcelación, al encontrarse fuera de ordenación expresa y ser objeto de derribo, a excepción de aquellas que expresamente se indica en la finca inicial que se ubican fuera de la Unidad de Ejecución en el resto de finca matriz no



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

afectado por la delimitación del Sector o bien se afectan pero se trasladan a la descripción de las parcelas resultantes.

Se solicita el traslado de la descripción de las edificaciones e instalaciones existentes en las fincas registrales afectadas por el presente Proyecto de Reparcelación, a las parcelas de resultado dotacionales que se indican a continuación:

<b>FINCA INICIAL</b>	<b>FINCA RESULTADO TRASLADO DESCRIPCION EDIFICACION.</b>
3	EQ-3
21	RZ-8
23	RZ-8
24	RZ-10
25	RZ-11
134	el edificio que se conserva se sitúa sobre la parcela ahora denominada EL-SI-1
146	el edificio que se conserva se sitúa sobre la parcela ahora denominada EL-SI-1



PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

188	el edificio que se conserva se sitúa sobre la parcela ahora denominada EL-SI-1
37	RD-10
39	se mantiene la nave situada más al Norte
40	EQ-9
41	EQ-9
42	EQ-9
54	RD-2
92	EQ-11

**D.- Agrupación instrumental.-**

El presente Proyecto de Reparcelación, utiliza la técnica de agrupación instrumental previsto en el art. 7.5 y 18.2 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio por el que se aprueban las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística.



---

PROYECTO DE REPARCELACIÓN DE LA UE 1 DE LA AI-1 DEL AREA MIXTA DE ZORROTZAURRE

---

No siendo preciso por lo tanto, la determinación de la correspondencia entre las superficies o aprovechamientos aportados en el Proyecto y las fincas de resultado adjudicadas.

La totalidad de las fincas aportadas a la presente reparcelación se agrupan instrumentalmente formando una única finca registral con una superficie total de 389.654 m<sup>2</sup> que incluye por un parte los terrenos que conforman la Península de Zorrotzaurre, a excepción del ámbito incluido en la Unidad de Ejecución 2 y la Actuación Integrada 2, y por otra los terrenos situados en la zona San Ignacio y Deusto que lindan con Avenida Zarandoa, Avenida Madariaga y Calle Morgan, lindando el ámbito además con la Ría de Bilbao.

**E.- Segregación de las parcelas resultantes.-**

Las fincas agrupadas en el punto anterior se segregan de forma ajustada al planeamiento, con la descripción de las mismas que se realiza en las fichas incorporadas al Título Tercero del presente Proyecto.