

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

5299 *Resolución de 21 de marzo de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 13, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación.*

En el recurso interpuesto por don M. R. G. V., en nombre y representación de las entidades mercantiles «Fomento de Inversiones 2005, S.L.» y «Goizueta 15 Construcciones, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 13, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, por la que se suspende la práctica de un asiento de rectificación.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 21 de noviembre de 2018 por don M. R. G. V., en nombre y representación de las entidades mercantiles «Fomento de Inversiones 2005, S.L.» y «Goizueta 15 Construcciones, S.L.», se solicitó la rectificación del error cometido en las inscripciones 6.ª y 7.ª en la que se hacía constar una inexistente segregación de parte de la finca registral número 2.136 del Registro de la Propiedad de Madrid número 13, existiendo dos porciones de fincas, descrita la segunda a favor de la entonces expropiada como un resto no expropiado de la finca matriz. El error, por tanto, consistía en entender, como resultaba de la inscripción 5.ª, que no se expropió parte de la finca, sino que en realidad se expropió toda ella.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 13, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Registradora de la Propiedad número trece de Madrid.

Solicitud de rectificación de error conforme a los artículos 40, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria.

Asiento 1772 diario 117.

Hechos

1. M. R. G. V. presenta a las 10,01 horas del 22 de noviembre de 2018, instancia suscrita en Madrid, el veintiuno de noviembre del año dos mil dieciocho, en representación de Goizueta 15 Construcciones, S.L. y de Fomento de Inversiones 2005, S.L., en unión de complementarios y de segunda copia de escritura autorizada el día doce de marzo de dos mil quince por el notario de Madrid don Juan Diez Herrera, protocolo n.º 102/15, por la que, al amparo del artículo 40, 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, solicita la rectificación del error cometido en la inscripción 7.ª de la finca sita en Calle (...) finca registral 2136 de Madrid, tras la segregación de la urbana: en calle (...) finca registral n.º 60403 de Madrid.

2. No se justifica la representación alegada por don M. R. G. V. Aunque en la instancia se hace mención a escritura de poder en copia y original, las mismas no se acompañan. No consta la legitimación de la firma del solicitante.

3. La finca número 2.136 figura inscrita en su inscripción 4.^a de fecha 10 de abril de 1972, a favor de doña M. F. V. D., por título de herencia, en virtud de instancia de heredero único y auto de declaración de herederos de fecha 28 de febrero de 1959 del Juzgado de Primera Instancia número 4 de Madrid, con la siguiente descripción:

"Urbana Casa habitación situada en esta Capital y su calle (...) Consta de planta baja compuesta de dos dormitorios, pasillo, comedor, cocina, W.C. y cobertizo, el cual tiene también puerta de entrada por la calle (...) Tiene una extensión superficial la casa de cuarenta metros ochenta y dos decímetros cuadrados, teniendo por tanto una extensión total la finca de ochenta y dos metros ochenta y dos decímetros cuadrados, equivalentes a mil sesenta y seis pies setenta y dos centésimas de pie cuadrado. Linda: al norte o frente, con la calle de su situación, derecha entrando u oeste, en dos líneas formando ángulo recto, una de 5,80 metros, con semiancho de la calle (...), y otra de 10,20 metros, con terreno propiedad de don I. G. G.; izquierda o este, en tres líneas, una de 5,78 metros, formando ángulo recto con otra de 1,71 metros, y ésta, a su vez, formando también ángulo recto con otra de 5,60 metros: y por el sur o fondo, en línea de 2,30 metros, con terreno propiedad de don M. D. G."

4. En la inscripción 5.^a de expropiación a favor del Ayuntamiento de Madrid, sujeto a derecho de reversión, extendida el 20 de febrero de 2006 en virtud de acta suscrita el 25 de noviembre de 2005 por don Arsenio Ruiz Sáenz de Miera, Director General de Gestión Urbanística, la finca se describe de la siguiente forma:

"Urbana. Finca situada en el barrio (...) con forma de polígono irregular de seis lados y superficie plana y horizontal que encierra entre sus lados sesenta y dos metros veintinueve decímetros cuadrados. Linda: al norte, con la calle de su situación; al sur, con terreno propiedad de don M. D. G.; al este, con terreno de propiedad desconocida y al oeste con calle (...) y terreno propiedad de don I. G. G. La finca de encuentra libre de edificaciones, al haber sido éstas demolidas el 14 de julio de 2004."

5. El documento expropiatorio, por tanto, hace referencia a una finca de 62,29 m² únicamente, no de 82,82 m² con los que consta inscrita en la inscripción 5.^a, que era la vigente en el momento de la expropiación, practicándose la inscripción de expropiación con la superficie y linderos que constan en el acta de expropiación, por cuyo motivo en la inscripción 6.^a de cancelación del derecho de reversión se hace referencia a que esa diferencia de metros, 20,53 m², no constan segregados y, por tanto, siguen inscritos como parte de la finca número 2.136.

6. En virtud de la escritura autorizada el 12 de marzo de 2015 por el notario de Madrid, don Juan Díez Herrera, protocolo 122/2015, una vez cancelado del derecho de reversión que constaba inscrito en la 5.^a, el Ayuntamiento de Madrid segrega una porción de terreno de 25,47 m², de la parcela descrita en la inscripción 5.^a de expropiación, es decir, de los 62,29 m², formando la finca número 60.403, que en el mismo documento vende a las sociedades Fomento de Inversiones 2.015, S.L. y Goizueta 15 Construcciones, S.L. Asimismo se inscribe la representación gráfica georreferenciada de la finca segregada coordinada con la catastral, en virtud de certificación catastral descriptiva y gráfica de fecha 29 de noviembre de 2017, figurando en Catastro con un superficie de 25,00 m².

7. En virtud de la expresada segregación se extiende, con la misma fecha, en la finca número 2.136, la inscripción 7.^a de descripción de resto y bases gráficas, quedando descrita la finca de la siguiente forma:

"Urbana. Porción de terreno, calificada de vía pública, en el término municipal de Madrid, calle (...) Tiene una superficie de treinta y seis metros ochenta y dos decímetros cuadrados y treinta y siete metros cuadrados catastrales, y linda: al norte, en línea recta de 6,75 metros, con la calle (...); sur, en línea recta de 11,40 metros, con finca segregada de la matriz; este, en línea recta de 3,98 metros con la finca (...) y oeste, línea recta de 5,80 metros, con la calle (...) Referencias catastrales: 1211817VK4711A0001SE de la porción

de 36,82 m² antes descrita y 1211817VK4711A0001XE de la porción de 20,53 m² que resulta de la 4.^a La porción de finca descrita es el resto de la porción expropiada por la 5.^a de 62,92 m², después de la segregación de 25 m². La porción restante de la finca de este número, que figura inscrita en la 4.^a queda con una superficie registral de veinte metros cincuenta y tres decímetros cuadrados y catastral de veintiún metros cuadrados, siendo la relación de coordenadas de dichas representaciones gráficas, accesibles a través del C.S.V.: (...), las siguientes: Multipolygon 441153.58 4470935.17, 441153.63, 4470933.29, 441151.16, 4470933.16, 441148.67, 4470933.11, 441146.28, 4470930.6, 441142.23, 4470934.75, 441153.58, 4470935.17."

Como consta en la misma inscripción, la finca tiene dos referencias catastrales, la correspondiente a la porción de 36,82 m², catastrada a nombre del Ayuntamiento de la Madrid, y la correspondiente a la porción de 20,53 m², catastrada a favor de V. D. M. F. (Herederos de), tal y como consta en las respectivas certificaciones descriptivas y gráficas emitidas por Catastro, y en virtud de dichas certificaciones de ambas porciones, de fechas 29 de noviembre de 2017 y 2 de febrero de 2018 se inscribe la representación gráfica georreferenciada de la finca, coordinada con la catastral.

Fundamentos de Derecho

1. Poder y legitimación firma.

En cuanto a la representación alegada debe justificarse la misma, conforme al artículo 224 de la Ley de Sociedades de Capital. Es necesaria la legitimación de la firma de solicitante, artículo 259 del Reglamento Notarial.

2. Rectificación.

Toda la doctrina elaborada a través de los preceptos de la Ley y Reglamento Hipotecarios y de las resoluciones de la DGRN relativa a la rectificación del Registro parte del principio esencial de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud. Por ello, la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del registrador y del titular registral y de aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del Registro, entre otros, en su apartado e) la nulidad o error de algún asiento y, en su apartado d), la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiera motivado el asiento y, en general de cualquier otra causa no especificada en la Ley.

La legislación hipotecaria diferencia dos procedimientos para la rectificación de los errores de concepto: el que exige el acuerdo unánime de los interesados y del registrador o, en su defecto resolución judicial, y el que permite la rectificación de oficio por parte del registrador cuando el error resulte claramente de los asientos practicados o, tratándose de asientos de presentación y notas, cuando la inscripción principal respectiva baste para darlo a conocer.

En el presente supuesto, el solicitante, que no es titular registral de la finca, sino de la segregada de la misma, justifica la procedencia de la rectificación en la forma errónea de practicar la inscripción de descripción de resto de la finca número 2.136, al considerar que no procede la referencia a que queda un resto de finca de 20,53 m², después de la segregación y venta a su favor de una porción de 25,47 m². Asimismo, se solicita la supresión de un párrafo que menciona la no constancia de una segregación.

La descripción de resto que consta en la inscripción 7.^a, cuya rectificación parcial se solicita, resulta, en primer lugar, de la descripción que consta en la inscripción 4.^a de herencia, en la que figura inscrita con 82,82 m², ya que ésta es la superficie de donde se

tiene que restar necesariamente la única segregación inscrita, la porción de 25,47 m² que origina la finca número 60.403. Al ser el Ayuntamiento de Madrid dueño únicamente de una superficie de 62,29 m² por la citada inscripción 5.^a, es por lo que se especifica que la segregación se resta de esa misma superficie, ya que el resto hasta los 82,82 m² primitivos, no han sido objeto de segregación, como correctamente se menciona en la inscripción 6.^a, mención de la que también se solicita rectificación. Y en segundo lugar de las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas relacionadas, que confirman la existencia catastral de dos porciones de terreno en la misma finca resto, catastradas a nombre de los mismos titulares registrales, certificaciones en base a las cuales se inscribió la representación gráfica georreferenciada coordinada con Catastro, y sin cuya coordinación no hubiera sido posible la inscripción de la segregación.

Pero ello no puede entenderse la rectificación solicitada, que pondría en duda los certificados catastrales de la parcela resto, que han sido aportados junto con la escritura de segregación y venta inscrita, con el fin de permitir la coordinación catastro-registro y, en definitiva de la inscripción del documento, ya que en todo caso y como resulta de varias Resoluciones de D.G.R.N., en especial la de 6 de mayo de 2016 y 16 de mayo de 2018, la constancia en el Registro de los datos de identificación catastral es una circunstancia más de la inscripción, conforme al artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria. La certificación catastral permite la constancia registral de la referencia catastral que es el código alfanumérico identificador que permite situar el inmueble inequívocamente en la cartografía oficial del Catastro. En este caso hay una total identidad entre la titularidad de las referidas catastrales y su identificación con la finca resto.

La pretensión del solicitante tiene por objeto únicamente eliminar los 20,53 m² que quedan como resto de los primitivos 82,82 m² inscritos a favor de M. F. V. D., lo que perjudica los derechos de un titular inscrito y protegido por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, contradiciendo el contenido del Registro, cuya integridad y exactitud se presumen, conforme al artículo 38 de ley Hipotecaria, aparte de que sería necesario el consentimiento de todos los titulares registrales, el Ayuntamiento de Madrid y doña M. F. V. D. o herederos, en su caso.

Por todo lo expuesto. y conforme a los artículos 34, 38, 40, 214, 217 y 218 de la Ley Hipotecaria, 322 a 327 de su Reglamento y concordantes, resoluciones de 7 de abril de 2011, 23 de enero de 2018, 22. de octubre y 7 de noviembre de 2018 de la D.G.R.N., y demás resoluciones citadas anteriormente, no procede la rectificación solicitada. ya que no se observa la existencia de errores a que se refiere la solicitud, En todo caso hay una presunta inexactitud, si es que realmente existe una discordancia entre la realidad física y la inscripción registral, que tendría su origen en el acta de expropiación que originó la inscripción 5.^a, que es la que, en su caso, debería rectificarse, estando sujeta dicha rectificación al requisito de la obtención del consentimiento de todos los interesados. Por ello, lo procedente sería tramitar el correspondiente procedimiento para la rectificación del documento de expropiación objeto de la inscripción 5.^a, sin perjuicio de que sea en el procedimiento judicial correspondiente donde deba ventilarse la cuestión debatida.

Madrid, 13 de diciembre de 2018 (...) La registradora.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. R. G. V., en nombre y representación de las entidades mercantiles «Fomento de Inversiones 2005, S.L.» y «Goizueta 15

Construcciones, S.L.», interpuso recurso el día 11 de enero de 2019 en virtud de escrito en el que, resumidamente, señalaba lo siguiente:

«Fondo del recurso:

Primero.

No se recurre el punto primero de la calificación, referente a la acreditación del apoderado.

Segundo.

En cuanto a la pertinencia de la rectificación del error por la registradora de la propiedad, entendemos que cabe la rectificación por ella misma, sin necesidad de acudir a la intervención de terceros ni a la tutela judicial, como se indica en la nota de calificación, al amparo del artículo 40 LH, por el procedimiento establecido en los artículos 211 y siguientes de la misma norma, ya que se trata de un error de concepto definido en el artículo 216 y manifiesto, a los que se refiere el párrafo segundo del artículo 217.

El cual, además, sólo se refiere a contradicciones con las inscripciones, no en las inscripciones con la información catastral, lo que, anteriormente hemos desarrollado en los hechos y se aprecia comparando la inscripción 5.^a y la 6.^a y 7.^a

La necesaria rectificación deviene también de la circunstancia de que, en otro caso, y de seguir la tesis de la registradora, la inscripción 5.^a debería ser nula al amparo del artículo 30 LH por no contener todas las circunstancias esenciales comprendidas en el artículo 9, como serían, la no constancia de cotitularidad en la finca [apartados b) y e)], y respecto a porciones que no aparecen identificadas por sus linderos ni de otra forma en la misma inscripción [artículo 9 a)].

E igualmente, por no aparecer reflejada correctamente la extensión del derecho circunstancia exigida también por la regla 6.^a del artículo 51 RLH, ni por no indicar la porción ideal que correspondería a cada condueño, exigida por el artículo 54.1 RH.

Lo cual de nuevo vuelve a acreditar la expropiación total de la finca, no de una parte.

Además, ya por resolución de la DGRN de fecha 10 de Marzo de 1978 se indicaba que los errores padecidos en un título inscribible pueden ser comprobados plenamente a través de documentos auténticos, que por su naturaleza sean independientes de la voluntad de las partes y que pongan de manifiesto la falta de armonía entre Registro y la realidad jurídica, bastara la extensión de asiento a instancia del interesado con la presentación de los mismos y sin que sea necesario entonces acudir a los procedimientos legalmente establecidos.

Así ocurre en nuestro caso, en que aportamos testimonios de los documentos del expediente expropiatorio que acrediten cuanto decimos, y por tanto, pueden dar lugar a la rectificación solicitada.

Insistimos en que la viabilidad de la rectificación solicitud por esta parte y a efectuar por la señora registradora es perfectamente posible en el caso que nos ocupa, cuestión que ya fue resuelta por la resolución de esa DGRN de fecha 19 de mayo de 2014, en la cual se decía literalmente:

"Así, resulta igualmente de lo dispuesto por el artículo 40.c) de la Ley Hipotecaria, conforme al cual 'cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII', lo que en este caso nos remite a la regulación sobre la rectificación de los errores de concepto que se contiene en el artículo 217, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria, según el cual 'los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectifican sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene', por lo que interpretado a 'sensu contrario', si el error resulta claramente de la inscripción o de otros asientos registrales referidos a ella sería posible la

rectificación por el registrador como señaló la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 28 de febrero de 1999. Pero para ello es imprescindible que el hecho básico que desvirtúa el asiento erróneo sea probado de un modo absoluto con documento fehaciente, independiente por su naturaleza de la voluntad de los interesados (cfr. Resoluciones de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 7 de marzo, 15 de octubre y 2 de diciembre de 2011 y 18 de enero y 3 de octubre de 2012), y en el presente caso tal circunstancia no concurre al no haberse presentado los respectivos títulos causantes de las inscripciones que se pretenden rectificar."

Y en igual sentido la resolución de esa DGRN de fecha 19 de octubre de 2016, que decía:

"Así lo ha interpretado también el Tribunal Supremo en su Sentencia de 28 de febrero de 1999 al hacer la exégesis del citado artículo 217 de la Ley Hipotecaria –en un caso en que se expresó en la inscripción que la finca estaba libre de cargas, cuando en realidad estaba gravada con una sustitución fideicomisaria condicional– afirmando que a ‘sensu contrario’ si los errores de concepto de los asientos resultan claramente de los mismos (como ocurre en el tema que nos ocupa si contrastamos las inscripciones primera, segunda y tercera) la rectificación sigue pautas mucho más sencillas; no es preciso reunir ese cónclave entre los particulares y el Registrador, ni tampoco acudir a la autoridad judicial. Basta con que el registrador, como encargado de la oficina, compruebe la equivocación padecida y la subsane mediante la oportuna diligencia. Esto hubiera sido suficiente en su día, sin tener que provocar todo el estrépito judicial de la acción ejercitada."

Por lo que este motivo de la denegación debe ser desestimado, estando autorizado la señora registradora para la rectificación solicitada.

Tercero.

El error padecido en las inscripciones 6.^a y 7.^a ha sido causado no por coordinar registro y catastro, sino por encajar el catastro en el registro, por lo que la lectura de la inscripción 5.^a, junto con las dos indicadas, más el acta de ocupación no dan lugar a dudas.

Lo que se hace es crear una porción de finca sobre la realidad, por una inadecuada interpretación del [sic].

Insistiendo en que la nota de calificación sólo habla de la coordinación catastral y gráfica pero no contrasta el resultado de las inscripciones cuya corrección se solicita con la 5.^a y el título y calificación registral del mismo de que trate causa, que es el acta de ocupación, aportados ambos con nuestro escrito solicitando la rectificación del error.

En el acta de ocupación no se habla de expropiación de una parte, basta con ver que los linderos son los mismos de la finca 2136, y que esa acta va precedida de una valoración con comprobación de la superficie (también aportada con nuestro escrito de solicitud de rectificación) y un plano en el cual se marca la finca que se expropia.

Ese plano (...) es el resultado de la comprobación del inmueble que constituye la finca 2136, con su superficie y determinación, y en el cual no está incluida, porque no formaba parte de la finca, la superficie que ahora se incluye como de propiedad de la expropiada (...)

Si los servicios urbanísticos del ayuntamiento dicen que la finca 2136, como consta al margen del plano, tiene esa forma y una superficie de 62'29 m², no hay más superficie, ni se extiende más allá de lo marcado.

Y hace estéril la manifestación contenida al final de la calificación de que la solución que da la registradora es que debe tramitarse de nuevo el procedimiento administrativo para la rectificación del documento de expropiación, y acudir al procedimiento judicial.

Nos preguntamos ¿qué más tenía que poner el Ayuntamiento en el acta de ocupación? Si ya dice que expropia la finca, no una parte, una porción,... sino "la".

(...) informe de la Dirección General de Gestión Urbanística, de 25 de Julio de 2018, referente a la expropiación de la finca 2136, en el cual, en su párrafo tercero, se hace constar claramente:

Conforme así consta en el expediente expropiatorio tramitado al efecto con n.º713/2003/4330, la Finca Registral 2136 del Registro de la Propiedad n.º 13 contaba con una superficie de 62,29 m2, sin que en el Acta expropiatoria suscrita se hiciese referencia alguna a un resto de superficie registral de la indicada finca. A estos efectos, mediante Nota Interna de la Subdirección General de Gestión Urbanística de este Ayuntamiento de fecha 9 de mayo de 2008 se indica que la finca fue objeto de expropiación en su totalidad.

Más claro imposible.

Lo que no hace sino ratificar que no debe extenderse la interpretación del acta más allá de su contenido. A este respecto, la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en su sentencia de fecha 28 de enero de 2005 (sec. 4.ª, n.º 62/2005, rec. 1542/2003) indicaba la integridad del acta de ocupación, diciendo:

"Segundo.

Según los términos del art. 53 de la Ley de Expropiación Forzosa el título traslativo del dominio en dicha institución jurídica es el Acta de ocupación. Además, en las expropiaciones urgentes, la ocupación tiene lugar tras las indemnizaciones y el depósito previo que establece el artículo 52, según determina el apartado 6.ª de dicho precepto. En suma el Acta de ocupación en que, en el caso de autos, se transformó el Acta previa, con conformidad de las partes, al ser el título traslativo del dominio ha de respetarse en su integridad so pena de devenir nula la propia transmisión de la finca pues es obvio que el cumplimiento de la carga expropiatoria al que vienen constitucionalmente obligados los ciudadanos está condicionado a los términos que se establecen en el propio documento mediante el que aquéllos se ven legítimamente desprovistos de su propiedad."

Consecuencia, por lo demás evidente: lo que se expropia es lo que contiene el acta de ocupación. Y el registrador que la calificó e inscribió, indudablemente no tenía duda de que se expropiaba toda la finca, o en otro caso habría requerido o señalado el defecto de no concretar la parte no expropiada, su localización...

En este sentido, la Resolución de esa Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 4 de noviembre de 2000, ha reiterado que la descripción de las fincas en los títulos es un elemento esencial en un sistema de folio real como el español.

La interpretación efectuada por la señora registradora al extender las inscripciones 6.ª y 7.ª obvia toda la regulación sobre cotitularidad de bienes, al presumir la existencia de una copropiedad que no consta, sino que debe inferirse a partir de una operación aritmética, por diferencia entre la superficie la inscripción 4.ª y 5.ª Y, además, también olvida el preceptivo consentimiento en la segregación, consecuencia de la situación en proindiviso que entiende la señora registradora, porque claramente no consta en la inscripción 5.ª, y que sería imprescindible ya que la descripción de la finca por sus linderos en la inscripción 4.ª y 5.ª es la misma.

Lo que constituye uno de los elementos más chocantes de su calificación, porque de la simple lectura de la inscripción 5.ª ratificada por la información remitida para el otorgamiento de la escritura que causa la presente, no puede deducirse otra cosa de la publicidad registral más que el Ayuntamiento de Madrid es el único propietario de la finca 2.136.

Si la señora registradora estaba en lo cierto, la segregación, para determinar el emplazamiento de la porción de Doña M. F. habría requerido su consentimiento, porque de las inscripciones no era posible determinarlo. Lo que no se exige. E insistimos los linderos de la 4.ª y de la 5.ª son los mismos, sin indicación en la 5.ª (ni en el acta de ocupación) que

la finca expropiada linde por ningún aire con la parte que restaría a Doña M. F. Lo que es lógico porque no existía esa parte.

No sólo se basa en un dato no respaldado por el registro, como es la medida de la finca, sino que crea una situación de cotitularidad no expresamente publicitada, infringiendo el principio de legitimación y de fe pública registral, en abierta infracción de los artículos 34 y 38 LH.

Cuarto.

En relación con lo anterior, a nuestro juicio se está también mezclando una situación de titularidad con una de superficie, y así, la señora registradora considera un dato esencial que la finca 2136, según la inscripción 4.^a tenía 82,82 m².

Es innecesario decir que, entre otras muchas, el Tribunal Supremo en su Sentencia de 12 de abril de 2005 (Sala 3.^a, sec. 6.^a, rec. 5253/2001) ha señalado, en interpretación entre otros del artículo 38 LH que:

"Cuarto.

Esta Sala y Sección en Sentencia de catorce mayo de dos mil cuatro y aplicando el art. 38 de la Ley Hipotecaria en relación con el 3.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, y 6.1, 7 y 19 del Reglamento de la misma, declaró que los titulares registrales están amparados por la presunción 'iuris tantum' de legalidad de que gozan los asientos del Registro de la Propiedad de acuerdo con lo establecido por el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, asientos que están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos, mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley». Ahora bien esa presunción de titularidad no se extiende a los datos de hecho que en relación con las fincas inscritas puedan figurar en el Registro de la Propiedad, como son los relativos a la superficie o cabida de la finca inscrita, los cuales, según reiterada doctrina jurisprudencial, no se encuentran amparados por el principio de legitimación registral."»

En el mismo sentido las sentencias del Tribunal Supremo de fechas 6 de febrero de 1987 y de 3 y 15 de junio de 1989.

Pues bien, dar valor a la superficie de la inscripción 4.^a, que no es un dato protegido, contra el título de la inscripción 5.^a con el apoyo en el catastro, que tampoco sirve para acreditar titularidades, supone infringir esa doctrina hipotecaria consolidada. Y darle prevalencia a un dato que es sumamente aleatorio, sobre los propietarios colindantes, es inadmisibile.

Baste recordar que la inscripción 1.^a de esta finca 2.136 tenía 133'02 m² y en el momento expropiatorio tenía 62'29 m². A nadie le extrañara ese dato, por la antigüedad de la inscripción 1.^a

Pero, qué comprobación ha hecho el catastro para llegar a una superficie ¿Un vuelo aéreo? ¿Y esa medición debe sobreponerse a una comprobación real efectuada por el Ayuntamiento? ¿Y a los títulos de los colindantes?

Por qué si el Ayuntamiento transmite el remanente de la finca 2136 que no necesita para su [sic] fines, no transmite a mi mandante más que 20'53 m²? [sic] Porque no hay más metros en la finca y lo sabe porque lo han comprobado los servicios técnicos. En cualquier caso, la esencia del negocio jurídico es que el Ayuntamiento de Madrid se quedaba con la porción de finca afín a sus intereses, enajenando a los colindantes el sobrante (artículo 7 del RD 1372/1986 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales), Esta esencia es la que altera la Registradora.

Es absurdo pensar que expropie una finca en ruina y deje una parte, sin acceso a la calle, sin expropiar. ¿Para qué va a dejar sin expropiar una parte que no tiene ninguna utilidad, pues es inedificable con esa superficie de menos de 21 m²?

Lo que deja en evidencia el error denunciado y la pertinencia de su corrección.

Quinto.

La inscripción efectuada que da lugar a las 6.^a y 7.^a, además, ha conllevado una infracción del procedimiento de coordinación catastral y registral, del artículo 9 b), y 199 LH.

Las inscripciones han cambiado la descripción literaria de la finca y, a través de ello, sus linderos y superficie: los linderos, en contra de las inscripciones anteriores, al crear la parte de finca que realmente está inmatriculando.

Y la superficie, porque en abierta contradicción con la inscripción 5.^a le da mayor superficie a la finca de la que consta en esa inscripción, para crear la porción a favor de la expropiada.

Afectando a las fincas colindantes de mis mandantes, dando lugar a que, como hemos visto, hace surgir un enclave sin acceso a la vía pública, rodeado en todos sus aires por las propiedades de mis mandantes, sobre la cual, y en abierta confrontación con lo que resultaba de la inscripción 5.^a y de la información facilitada por el registro al notario autorizante de la escritura, no existía.

Creando una indefensión manifiesta, con vulneración del artículo 24 de la Constitución Española, al vulnerar el procedimiento establecido, en el cual, al menos, y como está regulado se les podría haber oído.

Trámite obviado que conduce a esta situación tan esperpéntica de una porción de finca que no existía en el registro, y sí en el catastro, pero no en la realidad, y que invade la propiedad de mi representada Fomento de Inversiones 2005 S.L. y le avoca, en caso de no prosperar este recuso, a una vía judicial larga para acreditar lo que es indiscutible, como es que esa porción a nombre de la expropiada no existe.»

IV

La registradora suscribió informe el día 21 de enero de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los 1.3.º, 17, 18, 19 bis, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de Registros y del Notariado de 10 de marzo y 5 de mayo de 1978, 6 de noviembre de 1980, 26 noviembre de 1992, 20 de octubre de 2001, 10 de septiembre de 2004, 13 de septiembre de 2005, 1 de marzo de 2006, 25 de febrero de 2008, 9 de marzo y 22 de mayo de 2009, 19 de junio de 2010, 7 de marzo, 11 de octubre y 23 de agosto de 2011, 6 de marzo, 20 de julio y 1 de agosto de 2012, 12 y 16 de junio, 4 de julio y 15 de septiembre de 2014, 20 de febrero, 27 de marzo y 13 y 16 de octubre de 2015, 12 de febrero, 14 de marzo, 5 de abril y 5 de julio de 2016, 29 de junio de 2017 y 29 de noviembre de 2018.

1. Se discute en este expediente si es inscribible una instancia privada por la que se solicita la rectificación del Registro al constar en el mismo una segregación de parte de la finca 2.136, de la que resultan dos porciones de fincas, quedando inscrita una de ellas a favor de la entonces expropiada, como un resto no expropiado de la finca matriz. El error, por tanto, consiste en entender, a juicio del recurrente, que no se expropió parte de la finca, sino que en realidad se expropió toda ella.

La registradora señala como defecto que el recurrente no es el titular registral de la finca y que para acceder a la rectificación pretendida es necesario consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial. En cuanto al otro defecto alegado no ha sido objeto de recurso.

El recurrente afirma que es claro el error producido en la inscripción, ya que del documento de expropiación resulta que se expropió toda la finca registral.

2. Hay que recordar que constituye un principio básico en nuestro derecho hipotecario que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y

producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria).

Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Este principio se consagra en el artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria referido a las inexactitudes del Registro que procedan de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en todas éstas, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial. Por tanto, si el recurrente entiende que la titularidad reflejada en el Registro de la Propiedad es inexacta y la rectificación no puede obtenerse con el consentimiento unánime de todos los interesados, debe instar la correspondiente demanda judicial.

De acuerdo con lo anterior, ha afirmado este Centro Directivo de forma reiterada que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), por tanto, conforme a esta doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita.

En conclusión, no es posible rectificar el Registro sin el consentimiento de todos aquellos que se verían afectados con la inscripción de la rectificación o sin demandar a aquellos judicialmente, y ello con independencia de que la práctica de la inscripción sea acertada o errónea.

3. En el concreto supuesto de este expediente, el recurrente señala que el error procede de la inscripción de la expropiación, ya que ésta fue de la totalidad de la finca registral 2.136 no pudiendo haber un sobrante no expropiado de 20,53 metros cuadrados a favor de la expropiada.

En el documento expropiatorio se hacía referencia a la expropiación de 62,29 metros cuadrados, siendo así que la finca expropiada tenía 82,82 metros cuadrados, por lo que registralmente quedaba un resto de 20,53, si bien el recurrente manifiesta que en el documento expropiatorio se decía que se expropiaba la totalidad de la finca. Sin embargo, esta cuestión no puede ser resuelta en el presente recurso. Hay que recordar que el asiento está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria) y la rectificación del error alegado deberá realizarse conforme el procedimiento del artículo 40 de la misma ley, y en consecuencia exigir el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial que no se han obtenido en este caso.

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

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, 21 de marzo de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.