

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13613 *Resolución de 11 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 39, por la que se suspende la inscripción de la participación indivisa de una finca registral por título de compra.*

En el recurso interpuesto por don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 39, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de la participación indivisa de una finca registral por título de compra, por la razón de que debe concretarse la porción de la finca objeto de venta al haber sido parcialmente expropiada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, indicando la nota de calificación que la participación transmitida no se encuentra libre de cargas, como consta en la escritura de compraventa, sino que las cargas inscritas recaen sobre la totalidad de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 19 de diciembre de 2024 por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con el número 3.926 de protocolo, la entidad «Geshoque, SL» vendía a «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL» un 7,586 % de una finca de 568.426,8756 metros cuadrados, de los que 541.712,9208 metros cuadrados se identificaban con la finca registral número 3.979 del Registro de la Propiedad de Madrid número 39, manifestando expresamente que dicho porcentaje estaba libre de cargas, por recaer las hipotecas practicadas sobre la misma exclusivamente sobre el 92,4140 % restante, y se solicitaba expresamente la inscripción con los actuales datos registrales descriptivos de la finca, indicándose que «en modo alguno se han querido variar».

Del historial registral de la finca número 3.979 resultaba que «Geshoque, SL» constituyó varias hipotecas sobre el 92,4140 % indiviso del que era titular; posteriormente, de dicha finca se segregaron 35.487,0792 metros cuadrados y se formalizó la extinción de condominio, adjudicándose la finca resto en su totalidad a «Geshoque, SL», de modo que las cargas que gravaban el 92,4140 % del que la sociedad era titular pasaron a gravar la totalidad de la finca 3.979.

Asimismo, con posterioridad a la presentación de la escritura de compraventa, pero dentro del plazo de calificación y despacho de la misma, se presentó en el Registro oficio del Ministerio de Transportes que incorporaba certificado de la jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, para la inscripción de la expropiación parcial de la finca 3.979 en el seno del Proyecto (...).

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de Hecho:

Primero. Escritura pública compraventa otorgada el 19/12/2024 con protocolo n.º 3926/2024 ante el Notario de Celanova, Ángel Manuel Rodríguez Dapena presentada en este Registro el día 30/01/2025 motivando el asiento 315 del diario 2025, entrada 683/2025, acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado.

Segundo. Con fecha indicada al pie, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 98-3 de la ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular, las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas a declarar en el título en el que se formalice la transmisión, si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Otorgada la presente escritura con posterioridad a la entrada en vigor de la citada ley, se advierte omisión de la preceptiva declaración del propietario de la finca, en la escritura calificada, declaración de la que deberá dejarse constancia en el Registro por nota marginal, como prevé la misma norma citada.

2. Resulta necesario concretar el objeto de la presente venta ya que se advierten dudas fundadas de que el mismo pueda ser la totalidad de la finca inscrita y que se confirman con la identificación catastral que se hace en la escritura de la finca transmitida y que afecta a solo parte de la superficie inscrita.

La finca transmitida consta configurada como Resto de finca matriz por título de disolución de condominio que resultó aprobado en el Proyecto de Reparcelación denominado (...) como resto exterior a la Unidad de actuación en el que se concretaba la titularidad y cargas del 92,4140 % de Geshoque sobre la totalidad de la finca antes de la segregación de la parte de finca incluida en la Unidad de Actuación propiedad de terceros.

En las operaciones complementarias para la inscripción del citado Proyecto de Reparcelación, se puso de manifiesto que dicho Resto de finca matriz propiedad de Geshoque había sido objeto al menos de una expropiación por parte del Ministerio de Fomento Dirección General de Carreteras en expediente de expropiación de las fincas afectadas por el proyecto circunvalación a Madrid (...)

Dicha expropiación consta presentada en este Registro para su calificación y despacho con entrada el 6 de febrero de 2025 causando el asiento de presentación 446 del año en curso.

Al tiempo de la presente enajenación de la totalidad del Resto de finca matriz afectado en parte por dicha expropiación, y dado el carácter de bien de dominio público de la superficie expropiada y por tanto tratarse esta superficie de un bien inalienable, inembargable e imprescriptible, resulta necesario ampliar la descripción de la finca transmitida identificando cual es la porción de finca objeto de la venta (base grafica georreferenciada) y cuál es la superficie afectada por dicha expropiación (base grafica georreferenciada), que no puede entenderse comprendida en la venta, ya que lo contrario supondría la venta a un tercero, de un bien de dominio público previamente expropiado que no pertenece al transmitente al tiempo de la venta.

Identificada dicha superficie pendiente de previa segregación y expropiación se procederá de conformidad art 47 RH a su constancia por nota al margen para la posterior inscripción del expediente de expropiación ya presentado.

Todo ello de conformidad principio de especialidad art 9 Lh y 51 RH en cuanto a la necesaria identificación de la finca objeto del contrato, y régimen legal imperativo de los bienes de dominio público de la ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, art 6

y la protección registral que sus arts. 36 y 39 brindan al dominio público que no se limita al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador, y con el cual pudiera llegar a colisionar una finca de dominio privado cuya inscripción o inmatriculación se pretenda. Por ello, diversas leyes sectoriales (costas, montes, urbanismo...) obligan al registrador a recabar, con carácter previo a la práctica del asiento solicitado, informe o certificación administrativa acreditativa de que la inscripción pretendida no afecta al dominio público.

En esta línea, la Ley 13/2015 ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público (vid. arts. 9, 203 y 205 LH).

3. Aun cuando ello no impide la inscripción solicitada, se advierte que no resulta acertada la interpretación hecha en la escritura en cuanto a que la participación objeto de la presente venta esté libre de las cargas reseñadas. Dichas cargas se concretaban en el 92,4140% de la finca total previa a la segregación de la superficie incluida en el proyecto de Reparcelación, pero por subrogación real pasaron a gravar la totalidad del Resto de finca matriz en el que se concretó la titularidad de Geshoque en la disolución de condominio con el resto de copropietarios, de conformidad doctrina de la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre otras en resoluciones de 20 de enero de 2015 y 16 de marzo de 2016.

La liberación de responsabilidad por razón de las cargas que constan previamente inscritas, respecto de la participación ahora transmitida, exigiría en todo caso el consentimiento de los titulares de dichas cargas de conformidad principios hipotecarios de tracto sucesivo art 20 LH y de legitimación art 38 LH.

Parte Dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña María Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los defectos advertidos.

No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid 39 a día siete de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, notario de Celanova, interpuso recurso el día 17 de marzo de 2025 atendiendo a los siguientes argumentos:

«1) (...)

2) En cuanto al segundo defecto, relativo a la existencia de dudas fundadas sobre una expropiación no inscrita (...)

La exigencia de georreferenciar la finca carece de fundamento legal alguno. En efecto, no nos hallamos en ninguno de los supuestos prevenidos en el párrafo primero del art. 9.b) LH, sino en los supuestos de su párrafo segundo, es decir, la incorporación

de la representación tiene carácter potestativo, No se cita ningún precepto de ninguna ley sectorial aplicable al caso que contradiga lo dicho. No se puede convertir lo potestativo en obligatorio.

La sociedad vendedora es la titular registral, con todos los efectos que a ello le atribuye el ordenamiento jurídico. Es exigencia básica de nuestro ordenamiento jurídico la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (cfr. artículos 1, 20, 38, 40 y 82 LH). Es exigencia de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva (9,3 CE) la protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y en los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (arts. 38, 32 y 34 LH) (...)

No cabe denegar la inscripción de un título transmisivo por constar presentado con posterioridad un título transmisivo contradictorio. La expropiación forzosa es un título transmisivo (vid. R 8 octubre 2012,), no un título de anulación de otro título. Procede aplicar estrictamente el principio de prioridad registral, pues nos encontramos ante dos títulos de dominio incompatibles (17 LH) (...)

(...) En efecto, y de conformidad con el art. 17 LH, la escritura debe inscribirse, e inscrita no podrá inscribirse la expropiación forzosa, que es una transmisión, aunque de fecha anterior (vid. R 8 octubre 2012).

En el ámbito civil, y partiendo de la presunción de buena fe, si verdaderamente dentro de la descripción literaria de la finca se comprendiere un tramo expropiado para (...) lo más previsible es que no se planteará conflicto judicial alguno. Cabe pensar que ni el vendedor ni el comprador quisieron vender dicho tramo. Basta con acudir al artículo 1282 CC o al artículo 1283 CC (a cuyo tenor, "cualquiera que sea la generalidad de los términos de un contrato no deberán entenderse comprendidos en él cosas distintas y casos diferentes de aquéllos sobre que los interesados se propusieron contratar"). Y es igualmente previsible que el comprador prestará su consentimiento auténtico para que la Administración inscriba su título, si este fuere válido y recayere sobre la finca descrita literariamente, y ello para no incurrir, por ejemplo, en mala fe procesal.

En todo caso, la Administración, como todos, es responsable de su negligencia y el dominio público se halla protegido por sus esenciales cualidades de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad.

3) En cuanto al tercer defecto, relativo a que no resulta acertada la interpretación hecha en la escritura en cuanto a que la participación indivisa objeto de venta está libre de cargas, en mi opinión lo que no cabe es una interpretación diferente (...)

(...) Es de incontestable lógica jurídica que si todo lo que no está gravado está libre de cargas, si el 92,4140 % está gravado el 7,586 % está libre de cargas. Y es esa cuota indivisa no gravada lo que se transmite en la escritura (...)

Solicitud. Y solicita se admita este recurso y se ordene, si procede, la revocación de los tres defectos señalados y, a salvo el supuesto de que se certifique que los asientos del Registro están redactados en forma diferente a la información registral, la inscripción del documento calificado en el Registro de la Propiedad.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 17 de marzo de 2025, rectificando la calificación en cuanto al primero de los defectos y confirmándola en cuanto al resto, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 1.3.º, 9, 18, 20, 38, 34, 38, 40, 76, 79, 80, 82, 222, 225, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 3, 4 y 5 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre,

del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 47, 50, 98, 193 y 354 del Reglamento Hipotecario; 175 del Reglamento Notarial; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2012, 21 de marzo de 2018 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2020, 5 de febrero de 2021, 8 de septiembre y 14 de octubre de 2022 y 16 de junio y 23 de septiembre de 2023.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede practicar la inscripción de un 7,586 % de la finca 3.979 del Registro de la Propiedad de Madrid número 39 a favor de «Compañía Plaza Neptuno 2009, S.L.» por título de compra y libre de cargas, sin rectificar la descripción que consta en el Registro; estando presentado el título de expropiación parcial de la finca vendida por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid en el seno del Proyecto (...), y habiendo expedido la titular de la oficina nota simple de información continuada (incorporada a la escritura compraventa calificada) en la que consta que sólo un 92,4140 % de la misma está gravada con varias hipotecas, si bien, de los folios registrales resulta que, en realidad, las hipotecas pasaron a gravar la totalidad de la finca 3.979, como consecuencia de las operaciones de segregación y extinción de condominio formalizadas sobre la misma.

La registradora suspende la inscripción por entender que la inscripción de la compra del 7,586 % exige identificar la parte de finca sobre la que se concreta dicha participación, mediante la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, para acreditar que la parte expropiada no está comprendida en la venta, garantizando así la protección del dominio público, dado su especial régimen jurídico de inalienabilidad, inembargabilidad e imprescriptibilidad, y además, indica que la inscripción ha de practicarse sujeta a las cargas que gravan la finca, que son las que inicialmente gravaban un 92,4140 % de la finca 3.979, pero que tras las operaciones de segregación y extinción de condominio, pasaron a gravar la totalidad de la misma.

Por su parte, el recurrente alega que la compraventa de la participación del 7,586 % de la finca no es un supuesto de inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca y que, por aplicación del principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, al haberse presentado antes la compraventa, debe inscribirse en los términos expresados en la escritura, y que la inscripción posterior del título de expropiación exigirá el consentimiento de la sociedad titular, quien «previsiblemente prestará su consentimiento (...) para no incurrir en mala fe procesal», y que la compraventa se formalizó sobre la base de una información registral que establecía que la finca no estaba gravada con hipoteca en lo que excede del 92,4140 % de la misma, y es la cuota indivisa no gravada lo que se transmite en la escritura.

2. En cuanto a la cuestión de si es necesario, para practicar la inscripción del 7,586 % a favor de la sociedad compradora, acreditar la parte de la finca sobre la que se concreta dicha participación indivisa mediante la aportación de representación gráfica georreferenciada:

El artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria dispone que: «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

En el presente caso, estamos ante una escritura de compraventa que no implica una «reordenación de los terrenos» en los términos del citado artículo 9.b), puesto que se transmite una participación indivisa de una finca, que supone una cuota ideal que no se concretará sobre una porción de terreno en tanto no se efectúe la extinción de condominio, previa, en su caso, la correspondiente segregación, y además, los otorgantes manifiestan expresamente que no se pretende modificar la descripción de la finca y solicitan la inscripción con los datos registrales actuales.

Existe, sin embargo, en este supuesto, una particularidad, y es que parte de la finca objeto del expediente ha sido expropiada, estando presentado en el Registro el título formalizado por la Administración expropiante, en el que solicita que se proceda a la segregación de la porción expropiada y su inscripción como bien demanial de la Administración General del Estado, afecto al Ministerio de Transportes.

La exigencia de escritura pública para la segregación que exige, con carácter general, el artículo 50 del Reglamento Hipotecario, se exceptúa en el caso de expropiación, en el que es título inscribible la certificación administrativa del acto en que se efectúe la segregación y se describa la porción segregada con las circunstancias exigidas por la legislación hipotecaria, si bien, tras la reforma de la Ley 13/2015, de 24 de junio, a dicho título será imprescindible acompañar la representación gráfica georreferenciada de la finca para su inscripción. Así resulta de los artículos 9.b) y 206.5 de la Ley Hipotecaria y 32 del Reglamento Hipotecario.

Esta exigencia de representación gráfica georreferenciada, en el supuesto de expropiación, se limita a la parcela o parcelas expropiadas, lo que supone una excepción a la doctrina reiterada de este Centro Directivo, que exige, en los casos de segregación, representación gráfica tanto de la finca segregada como de la finca resto, y se justifica por el trato favorable que se dispensa al título expropiatorio, siempre que se trate de cuestiones accesorias y no esenciales de la inscripción. Y como reconoció la Resolución de 8 de octubre de 2012 en relación con el artículo 32.6.^a del Reglamento Hipotecario, este trato favorable también permite la inscripción de la segregación de la porción expropiada a pesar de que el título no contenga la descripción la finca resto.

El trato favorable que debe dispensarse al título de expropiación en la calificación registral para facilitar su inscripción debe enlazarse con el principio de protección del dominio público que los Registradores deben observar en el ejercicio de su cargo, tanto el inscrito como el no inscrito; principio defendido reiteradamente por este Centro Directivo, y reforzado por la Ley Hipotecaria expresamente en varios preceptos, tales como el 9, 199 o el 205, que imponen la denegación de la inscripción si el registrador tuviera dudas fundadas de la posible invasión o coincidencia con el dominio público, aunque no esté inmatriculado.

En definitiva, la calificación de los títulos de expropiación y la de los documentos notariales están presididos por principios distintos, pues en los primeros concurren razones de interés general y afectan con frecuencia a bienes demaniales, que tienen un régimen jurídico especial conforme al artículo 132 de la Constitución, de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, que deben prevalecer sobre los intereses privados de los particulares. Y ello, aunque ello pueda implicar, ocasionalmente, imponer al particular obligaciones o exigencias que, de no estar involucrada la Administración, no estaría obligado a colmar.

Así lo reflejan los artículos 98 y 99 del Reglamento Hipotecario, que regulan el ámbito de la calificación registral de los documentos notariales y administrativos, y para efectuar dicha calificación, el artículo 18 de la Ley Hipotecaria permite al Registrador emplear, entre otros medios «los asientos del Registro», tanto los del Libro de Inscripciones como los del Libro Diario.

3. En este caso, con ocasión de la expropiación parcial de la finca 3.979, una parte de ella fue segregada para su incorporación al Proyecto (...). Para ello, la Administración expropiante aporta exclusivamente la representación gráfica de la porción segregada, que es la que adquiere y que pasa a formar parte del dominio público viario. Pero, dado que la segregación está de hecho formalizada, la sociedad vendedora sólo continúa siendo propietaria de la finca resto, esto es, la parte no expropiada; y, esta sociedad, como titular registral de la finca, habrá sido parte en el expediente de expropiación, conforme a los artículos 3, 4 y 5 de la Ley sobre expropiación forzosa. Y por ello tiene razón el notario en su escrito de recurso, cuando dice que «cabe pensar que ni el vendedor ni el comprador quisieron vender dicho tramo» (el tramo expropiado). Es evidente entonces que, conociendo la sociedad vendedora la existencia de la expropiación y la parte de finca a la que afectaba, la compraventa formalizada tiene por

objeto exclusivamente la parte no expropiada, a pesar de que la escritura no identifique esa parte y se refiera a una participación indivisa de la finca matriz.

Hasta aquí, la interpretación de la registradora y el recurrente coinciden; la discrepancia surge porque la primera solicita que se identifique, por razones de seguridad jurídica, de protección del dominio público y de especialidad registral, la parte de la finca vendida; mientras que el recurrente entiende que debe practicarse la inscripción respecto de la participación consignada en la escritura, de modo que sea la Administración, como interesada en el título presentado con posterioridad, quien aporte las representaciones gráficas de las fincas segregada y resto, expropiada y no expropiada, para su inscripción, recabando el consentimiento de la sociedad compradora, que será titular registral de una parte de la finca 3.979 pero que no habrá sido parte en el expediente de expropiación.

4. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, en caso de expropiaciones no inscritas que hayan reducido la superficie de la finca, las operaciones que se formalicen sobre la finca resto son inscribibles, siempre que se identifique el resto mediante la aportación de su representación gráfica georreferenciada. Así, las Resoluciones de 24 de octubre de 2016, 21 de marzo y 11 de mayo de 2018 y 2 de enero de 2020, por citar sólo algunas, indicaron que, ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, siendo posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación siempre que se aporte la representación gráfica de esta porción.

En el presente caso, nos encontramos ante una expropiación parcial no inscrita (puesto que, como acertadamente indica el recurrente en su escrito, fue presentada con posterioridad a la compraventa), pero formalizada antes de la compraventa, pues del título de expropiación resultan fechas muy anteriores a la escritura, autorizada en diciembre de 2024, y de él resulta también que «Geshoque, S.L.», fue parte en el expediente de expropiación y por tanto conocía qué parte de finca fue expropiada. Se trata entonces de un negocio jurídico formalizado con posterioridad a una expropiación parcial, sobre la finca resto. Conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, «los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador»; y para identificar cada finca, como objeto jurídico exclusivo y excluyente del derecho de propiedad, la inscripción contendrá, en los supuestos de reordenación de terrenos, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

El recurrente entiende que el conflicto debe resolverse aplicado el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria, entendiendo que la expropiación presentada después es un título «de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real».

Sin embargo, de la documentación aportada al expediente, incluso de los propios términos empleados en el contrato de compraventa, se deduce que no se trata de un título incompatible, en la medida en que los otorgantes en ningún caso transmitieron la porción segregada, sino que era su intención limitar la venta al resto de la finca tras la expropiación.

Lo anterior, unido a la especial protección de que ha de ser objeto el dominio público, determina que no pueda accederse al razonamiento del recurrente, debiendo exigirse, para la inscripción de la compraventa, la concreción de la porción de finca sobre la que recae, es decir, la determinación de la finca resto tras una expropiación no inscrita, mediante la aportación de su representación gráfica georreferenciada. De este modo, podrá inscribirse la compraventa sobre la finca resto, reservándose la cabida objeto de expropiación para cuando la Administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación (en este caso, ya presentada), todo ello conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General antes citada.

En consecuencia, debe confirmarse la nota de calificación en cuanto al segundo defecto.

5. En cuanto a la cuestión de si puede practicarse la inscripción de la compra del 7,586 % de la finca libre de cargas: el párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria recoge como uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario la salvaguardia judicial de los asientos registrales, consecuencia necesaria del principio de legitimación, al disponer que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

El principio de legitimación impone la presunción de que los asientos del Registro son exactos y válidos, considerando al titular registral como legitimado para actuar en los ámbitos judicial y extrajudicial; en íntima conexión con el anterior, el principio de tracto sucesivo impide que acceda al Registro ningún título relativo a un derecho en el que no haya tenido intervención el titular del mismo. En particular, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria prohíbe la cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas si no es por sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

En el presente caso, del historial registral de la finca 3.979 resulta que las hipotecas inscritas inicialmente sobre el 92,4140 % del que era titular la sociedad vendedora pasaron a gravar la totalidad de la misma, por haberse segregado parte de la finca y formalizado la extinción de condominio, de modo que la vendedora pasó a ser titular del 100 % de la finca resto, y la responsabilidad hipotecaria se concretó en la finca adjudicada a la misma, quedando liberada de toda responsabilidad por tales hipotecas la porción segregada.

En consecuencia, ningún asiento que se practique con posterioridad sobre la finca 3.979 o sobre una participación indivisa de la misma, podrá afectar en modo alguno a los derechos de los acreedores hipotecarios, a menos que conste su consentimiento o sean previamente canceladas las hipotecas.

Esta afirmación no puede verse modificada por el hecho de que se expidiera nota simple en la que constara que las hipotecas sólo gravaban un 92,4140 % de la finca, a pesar de que la citada nota se emitiera después de haberse practicado la segregación y extinción de condominio, y aunque la misma sirviera de base para la formalización del negocio jurídico cuyo acceso al Registro se pretende ahora.

6. La circunstancia de que la publicidad registral, en forma de nota simple informativa, no reflejara de forma precisa la extensión de las citadas hipotecas, no es causa legal para cancelarlas en cuanto al 7,586 % objeto del contrato de compraventa, pues, de conformidad con los principios señalados, la cancelación sólo puede practicarse por las causas y con los requisitos que a estos efectos establecen la Ley y el Reglamento Hipotecario, entre las cuales no se encuentra la circunstancia de que dichas hipotecas no se hayan reflejado en la nota informativa expedida.

Como resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos», el principio de protección del titular registral de cualquier derecho inscrito o anotado no puede verse alterada por la posible emisión incorrecta de publicidad registral en la que se omita el referido derecho; es decir, la incorrecta emisión de la publicidad registral no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales, que, como se ha expuesto, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por todo ello, la inscripción de la participación indivisa del 7,586 % a favor de la sociedad compradora únicamente podrá practicarse con las cargas inscritas que la gravan, conforme a los principios de legitimación y tracto sucesivo. Debe por tanto confirmarse también el tercero defecto señalado por la registradora.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida.

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 junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.