

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCR009399

RESOLUCIÓN de 17 de enero de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 36, por la que se deniega la inscripción de un acta de pago y ocupación en procedimiento de expropiación forzosa.

(BOE de 6 de febrero de 2019)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Actas de pago y ocupación en expediente de expropiación forzosa. Descripción de la porción expropiada y del resto de la finca. Representación gráfica georreferenciada. Diferencia en la cabida por entenderse que se expropia una parte. Para proceder a la rectificación descriptiva de una finca minorando su cabida es preciso contar con el consentimiento del titular registral, lo cual deriva de los principios generales de tracto sucesivo y de legitimación. La identificación de la finca y la individualización de la parte expropiada hace necesaria la descripción por sus linderos de esa franja de terreno que se va a expropiar, así como la ubicación de la citada franja dentro del terreno sobre la que se practica la segregación; además, la identificación de la finca objeto del expediente es necesaria, habida cuenta del principio de folio real y registral. El principio de especialidad y el folio real imponen la identificación de la finca para la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad, identificación que ha de resultar del documento inscribible. Esta determinación de la concreta porción de finca que se va a expropiar debe hacerse ya al tiempo de expedir la certificación prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario. Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria exige, además, para los supuestos de expropiación forzosa, la aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices. De otro modo, si se tratase de una expropiación total, minorando la superficie de la finca, lo procedente hubiera sido la rectificación de las actas de pago y ocupación con la intervención de los interesados para expresar al tiempo de delimitar el objeto expropiado la nueva superficie que pretende asignarse a la finca.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 10, 20, 38, 40 y 198.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 32 y 51.

En el recurso interpuesto por don Juan Carlos Lasheras Merino, director general de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 36, don Enrique García Sánchez, por la que se deniega la inscripción de un acta de pago y ocupación en procedimiento de expropiación forzosa.

Hechos

I

Mediante actas de pago y ocupación expedidas por el Ayuntamiento de Madrid, de fecha 8 de junio de 2017 y 10 de mayo de 2018, se solicitó la inscripción de la finca expropiada, registral número 2.137, que constaba en Registro con una superficie de 613,11 metros cuadrados, en cuanto a la parcela 64-C del plano de expropiación, a favor del Ayuntamiento de Madrid. Por oficio de la Administración expropiante de fecha 24 de mayo de 2018, firmado por el jefe de la Unidad Técnica de Regulación del Suelo, don L. M. N., se solicitó la inscripción de la finca con una superficie de 450,27 metros cuadrados, agotando así la superficie de la finca en el Registro.

II

Presentados dichos documentos en el Registro de la Propiedad de Madrid número 36, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«N.º Entrada: 2764/2018. Asiento: 695. Diario: 57.

Documento presentado: Actas de Pago y Ocupación expedidas por el Ayuntamiento de Madrid, de fecha ocho de Junio de dos mil diecisiete y diez de mayo de dos mil dieciocho.

Concepto: Expropiación.

En relación con el documento presentado en el libro Diario de este Registro con el número arriba indicado, le comunico que no ha sido posible su inscripción en los términos solicitados por los motivos que se expresan en la siguiente nota de calificación; pudiendo recoger el título y subsanar la falta durante la vigencia del asiento de presentación o bien ejercitar los recursos correspondientes, sin perjuicio de hacer la anotación preventiva prevista en el art. 42 de la Ley Hipotecaria, si se solicita expresamente, de conformidad con el art. 19 de la citada Ley.

Hechos:

El punto tercero de la precedente nota de calificación ha sido subsanado gracias a la acreditación de la consignación del justiprecio correspondiente al titular registral que faltaba.

Punto 2.º: En cuanto a la obligatoria incorporación de la representación gráfica georreferenciada en los términos de los artículos 9 y 10 de la actual Ley Hipotecaria, dependerá de que sea necesaria la segregación o no por razón de la expropiación forzosa "que determine una reorganización de los terrenos" (art. 9.b de la Ley Hipotecaria), conforme a lo que se indica en el apartado siguiente.

Y en cuanto al punto 1 de la anterior nota de calificación registral:

1.º Descripción y superficie de la parcela expropiada:

"Del Registro resulta que en la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevenida en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, se hizo constar según la certificación municipal en la que se solicitó aquella, que se incoa expediente expropiatorio sobre la parcela 64-C del Proyecto de Expropiación del Barrio Baterías -PERI La Alegría- que está formada por una superficie de 450,27 metros cuadrados.

En el Acta de pago y ocupación presentada es objeto de expropiación la finca registral 2137, en cuanto a la finca 64-C.

Y de la documentación complementaria aportada resulta que en la descripción técnica de la finca expropiada a los efectos del artículo 26 LEForzosa, se hace constar una superficie de 450,27 metros cuadrados, según el plano que se adjunta.

La finca registral 2137 de este Registro tiene una superficie superior de 613,11 metros cuadrados.

Para la inscripción en favor del Ayuntamiento expropiante de la parcela objeto de expropiación de 450,27 metros cuadrados, ruego se haga constar en la forma fehaciente que se considere procedente por los Servicios Municipales, la descripción de la porción segregada, así como la descripción del resto de la finca matriz tras la segregación practicada, conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en relación con el artículo 51 del mismo Reglamento."

Y precisamente en el nuevo Acta de Pago y Ocupación de fecha 10 de mayo de 2018 se hace constar que "el objeto de la expropiación es 1/18 del pleno dominio y 1/36 de la nuda propiedad de la finca registral 2137 del Registro de la Propiedad 36 de Madrid en cuanto a la finca 64-C".

De la documentación obrante en el Registro aportada al tiempo de la solicitud de la certificación de dominio y cargas para el expediente de expropiación conforme artículo 32 del Reglamento Hipotecario, resulta:

- Que la sentencia firme de fecha 16 de septiembre de 2016, dictada por el TSJ Madrid, procedimiento interno 399/2015 relativa a la expropiación que nos ocupa, señalada que "es el proyecto de expropiación aprobado definitivamente el que define y concreta la superficie que debe ser objeto de expropiación".

- Y en la descripción técnica de la finca expropiada a los efectos del art 26 LEForzosa, se describe la misma con una superficie de 450,27 metros cuadrados, finca expropiada número 64-C, calle (...), siendo su

procedencia: Finca registral número 2.137 (fecha del oficio 25 de noviembre de 2014), firmado por la Jefe de Sección de la U.T de Valoraciones.

Y por último, la Resolución del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Ejecución de títulos judiciales 4/2017 del Procedimiento Ordinario 399/2015, auto número 1024/2018 del 14 de junio de 2018, dispuso que lo expropiado fueron 450,27 metros cuadrados y no la totalidad de la finca;

"Mantienen los recurrentes que el Fallo de la Sentencia se refiere a 'expediente de justiprecio n.º CP-1310 06/Pv00782.4/2014 del Proyecto de Expropiación 'Barrio de Baterías, PERI La Alegría', relativo a la finca n.º 64C, del término municipal de Madrid'; que en la sentencia se dice que lo que se expropiaron son 450,27 metros cuadrados; y que en ningún lugar de la sentencia se dice que dicha parcela 64C se corresponda con la finca registral 2137 -que en realidad tiene una cabida de 613,11m."

Pues bien, dicha alegación debe ser acogida pues lo que se expropió fueron 450,27 m² y no la totalidad de la finca".

2.º En cuanto a la descripción registral en relación con la representación gráfica de la finca expropiada sobre base cartográfica catastral.

Por oficio de la Administración Expropiante de fecha 24 de mayo de 2018 firmado por el Jefe de la Unidad Técnica de Regulación del Suelo, Don L. M. N. se solicita la inscripción de la finca con una superficie de 450,27 m², agotando así la superficie de la finca en el Registro:

"La finca tiene una superficie registral de 613,11 m² y se corresponde con la parcela 64-C del Proyecto de Expropiación 'Barrio Baterías. PERI La Alegría', que estaba formada por una superficie de 450,27 m².

No obstante, y a pesar de la diferencia existente entre ambas superficies, no se describe la superficie resto en las Actas de Pago y Ocupación toda vez que, a raíz de la representación gráfica y georreferenciada de la finca realizada sobre cartografía catastral se aprecia que la superficie real de la finca registral 2.137 es de 450,27 m².

Así mismo, y ateniendo a su delimitación, se observa que la misma es colindante por sus linderos norte, este y oeste con suelo de titularidad municipal y por su lindero sur con la calle (...), lo que imposibilita localizar y ubicar el exceso de superficie que la finca tiene inscrita en el Registro de la Propiedad."

La 1.ª inscripción de dominio o inmatriculación de la finca 2.137, folio 167, del libro 607 de la sección 1.ª, se practicó por escritura de compraventa en la que se hizo constar que los vendedores eran dueños de la finca, como procedente de otra de mayor cabida y fue identificada con la descripción literaria y perimetral siguiente:

"Urbana. Solar en Madrid, sito en la calle (...), con vuelta a la calle de (...). Linda: al norte o fondo, en línea de veintitrés, cincuenta metros, con (...); al Sur o frente, en línea de veintidós metros, con calle (...); al Oeste o izquierda, en línea de treinta y cuatro, noventa metros, con calle (...); al Este o derecha, en línea de diecinueve metros, con finca de los señores G. G. y T. M. Tiene una superficie de seiscientos trece metros once décimos cuadrados."

La finca registral 2.138 al folio 170, del libro 607 de la sección 1.ª y que es la el número (...) de la calle (...) procede de la venta por segregación de otra de mayor cabida de los mismos vendedores y con la descripción literaria y perimetral siguiente:

"Urbana. Solar en Madrid, sito en la calle (...), donde le corresponde el número (...), que linda: al norte o fondo, en línea de siete con treinta y cinco metros, con (...); al Sur o frente, en línea de seis metros, con calle (...); al Oeste o izquierda, en línea de once con treinta metros, con finca de los señores G. G. y T. M.; y al Este o derecha, en línea de siete con treinta y cinco metros, con (...). Tiene una superficie de treinta y tres metros y noventa décimos cuadrados."

Y la finca registral 1.050, folio 44, libro 533 de la sección 1.ª, que es el número (...) de calle (...), también por procedencia por segregación de otra de mayor cabida y cuya descripción literaria y perimetral es la siguiente:

"Urbana. Solar en Madrid, (...) Sección Primera, en la calle (...) donde le correspondió el número (...), que linda: al Norte, o fondo, en línea de veintidós metros treinta centímetros, con (...); al Sur o frente, en línea de veintidós metros, con la calle (...); al Oeste, o izquierda, en línea de diecinueve metros, con la finca de los señores G. G. y T. M.; y al Este o derecha, en línea de once metros treinta centímetros, con finca de los mismos señores G. G. y T. M. Tiene una superficie aproximada de trescientos treinta y tres metros treinta decímetros cuadrados."

Las tres fincas fueron inmatriculadas en este Registro al amparo de los artículos 205 Ley Hipotecaria y 298 de su Reglamento vigentes al tiempo de su inscripción, convertida la misma en definitiva por la devolución del Edicto publicado en el Ayuntamiento, sin ninguna controversia sobre su superficie y colindancia que conste en este Registro. Las fincas 2.138 y 1.050 han sido objeto de expropiación forzosa y figuran inscritas en favor del Ayuntamiento de Madrid; pero los linderos de la finca registral objeto del documento presentado son, según el Registro, los que constan en su descripción, lindando en la actualidad con las mismas fincas colindantes, si bien ahora, por razón de sus recientes expropiaciones, tales fincas sean de titularidad municipal, ya que en el Registro no consta practicada modificación hipotecaria alguna de las mismas (segregación, agrupación, división, etc...).

Se acompaña al Oficio indicado en este apartado, la representación gráfica de la finca expropiada sobre la base cartográfica catastral con superficie de 450,27 m², con Referencia Catastral: 5172512VK4757A0000XT.

3.º En relación con la identificación de la finca registral con la parcela catastral hay que indicar:

1. Que en el título presentado (Acta de pago y ocupación) se expresa que no consta referencia catastral individualizada para la finca objeto de expropiación, (lo mismo sucede en el Acta de ocupación y pago ulterior presentada, que es de fecha diez de mayo de dos mil dieciocho).

2. Mediante consulta telemática al Catastro, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca con la misma Referencia Catastral que la aportada por el Ayuntamiento resulta que figura con el número (...) de la Calle (...), y con una medida superficial de 411 m², mientras que en el Oficio aportado por el Ayuntamiento figura con una superficie de 450,27 m² y que es el número (...) de (...).

Y consultado los antecedentes de datos físico-económicos de la parcela catastral resulta que ha sido dada de alta nueva el 31 de enero de este año; y consultados los antecedentes en cartografía, antes de aquella fecha la finca procedía de la parcela catastral, número referencia 5172512VK4757A parcela de mayor cabida, esto es 2.595 m².

Para el Registro de la Propiedad, el despacho del precedente documento implicaría la inscripción traslativa del dominio en favor de la Administración expropiante previa rectificación de la descripción de la finca en cuanto a su medida superficial y linderos, sin el consentimiento, esto último, de los titulares registrales.

Existen dudas fundadas sobre la identidad de la finca en cuanto a su medida superficial; la superficie objeto de expropiación no se discute, son 450,27 m²; pero el Registro publica una medida superficial muy superior a ella, habiéndose extendido la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario para la expropiación sobre la finca registral 2.137, en cuanto a la parcela 64-C que está formada por una superficie de 450,27 m²; constando en la documentación archivada que por resolución judicial se hace constar que en ningún caso resulta que la parcela 64C se corresponde con la finca registral, habiéndose expropiado "la superficie de 450,27 m² y no la totalidad de la finca".

Y que la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral según los antecedentes consultados, se ha dado de alta en catastro a primeros de este año procediendo de otra referencia catastral de una superficie de mayor cabida.

Por el limitado ámbito de la calificación registral y sus medios (de lo que resulte del Registro y de los documentos presentados, conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecaria), y como consecuencia de los extremos anteriormente indicados se entiende que no es posible extender la inscripción solicitada.

Fundamentos de Derecho:

Artículos 18 y 33 de la Ley Hipotecaria; artículos 99 y 101 del Reglamento Hipotecario; artículo 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento en relación con el artículo 47 del mismo; Título VI Ley Hipotecaria: artículos 198 y siguientes, en particular, artículo 201 de la misma ley.



Artículo 99. Reglamento Hipotecario:

"La calificación registral de documentos administrativos se extenderá, en todo caso, a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro..."

Artículo 101. Reglamento Hipotecario:

"La calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del Juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento. Si la ejecutoria que en éste recayere resultare contraria a la calificación, el Registrador practicará el asiento solicitado, el cual surtirá sus efectos desde la fecha del de presentación del título, si se hubiere tomado la correspondiente anotación preventiva y ésta estuviese vigente."

Resolución 27 de octubre de 2017 (BOE 24-11).

"(R). Rectificación de los datos descriptivos de las fincas inscritas. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 (acaecida el 1 de noviembre de 2015), los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas pueden sintetizarse en tres grandes grupos: 1) Los que solo persiguen, y solo permiten, inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el art. 201.3. letras a y b, LH, que están limitados cuantitativamente a rectificaciones de cabida que no excedan del 10% o 5% de la cabida inscrita, respectivamente. Estos medios no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien el registrador, tras practicar la inscripción, habrá de notificarla "a los titulares registrales de las fincas colindantes". 2) El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones de cabida inferiores al 10% de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el art. 9.b LH, cuando, tras aludir al límite máximo del 10%, prevé que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación, rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constase en la descripción literaria". Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, "el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del art. 199 LH ya constase su notificación". Adviértase que el caso de rectificaciones de cabida inferiores al 10%, y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica, puede acogerse tanto al art. 201.3.a LH como a la del propio art. 9.b LH. 3) Y, finalmente, están los medios que persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (pues no en vano, como señala el art. 199 LH, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa). Y tales medios son el procedimiento regulado en el art. 199 LH y el regulado en el art. 201.1 LH, que a su vez remite al art. 203 LH (ver R. 27-10-2017, BCNR-47, BOE 27-11). Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda (garantías tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el BOE, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que a su defensa interese). Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos. (R. 17-11-2015, BCNR-24, BOE 9-12). Doctrina reiterada en R. 22-4-2016 (BCNR-30, BOE 2-6), R. 30-6-2016 (BCNR-31, BOE 27-7), R. 19-7-2016 (BCNR-33, BOE 19-9), R. 6-9-2016 (BCNR-33, BOE 30-9), dos RR., distintas, de 3-10-2016 (BCNR-34, BOE 18-10), R. 15-11-2016

(BCNR-36, BOE 2-12), R. 4-4-2017 (BCNR-40, BOE 19-4), R. 29-9-2017 (BCNR-46, BOE 24-10), R. 7-11-2017 (BCNR-48, BOE 2-12) y R. 23-4-2018, BCNR-53 (BOE 11-5). La R. 7-2-2018 (BCNR-50, BOE 14-2), la R. 21-3-2018 (BCNR-52, BOE 6-4) y la R. 16-5-2018 (BCNR-53, BOE 30-5) declaran que el procedimiento del art. 199 LH permite inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso de linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de superficie tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices; en fin, es el del art. 199 LH, en unión del regulado en el art. 201 LH, un procedimiento especialmente cualificado, que incluye entre sus trámites una serie de garantías que buscan la tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda."

Resolución DGRN 19 de julio de 2018, síntesis de Doctrina.

"Es reiterada y consolidada la doctrina de esta Dirección General en los supuestos en los que se pretende la inscripción de una representación gráfica y puede sintetizarse del siguiente modo: a- El registrador debe calificar en todo caso la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, que pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria; b- A tal efecto el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, las representaciones gráficas disponibles; c- El registrador, a la vista de las alegaciones efectuadas en el procedimiento, debe decidir motivadamente según su prudente criterio; e [sic]- El juicio de identidad de la finca por parte del registrador, debe estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, sin que basten expresiones genéricas o remitirse a la mera oposición no documentada de un colindante. En el presente caso resultan claramente identificadas y fundamentadas las dudas de la registradora en la nota de calificación, al identificar y exponer detalladamente las circunstancias de hecho que le llevan a concluir que la representación gráfica que pretende inscribirse puede coincidir siquiera parcialmente, con otra finca inmatriculada."

La Resolución de 16 de junio de 2003:

"La Resolución de 16 de junio de 2003 aludió a la necesidad de justificar las disminuciones de cabida y no sólo los excesos, cuando falte identidad, para evitar el peligro de desinmatriculación."

La Resolución DGRN 4 de abril de 2013:

"Según Resolución de 4 de abril de 2013(2.ª), la inscripción de un exceso de cabida stricto sensu sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, sin que pueda encubrir el intento de aplicar el folio de la finca a una nueva realidad física por adición de finca colindante."

Suspendida la inscripción del precedente documento:

1. Expropiación forzosa de una parcela que según resulta de la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, extendida en la finca registral 2.137, y de la propia declaración de la Administración actuante, tiene una medida superficial muy inferior a la cabida que consta en el Registro, sin que en el título presentado se haga constar la descripción de la porción segregada objeto de la expropiación, ni la descripción del resto de la finca matriz (artículos 47 y 51 Reglamento Hipotecario).

2. O bien que tratándose de un erróneo dato registral referido a la descripción de la finca inmatriculada, sin que suponga el intento de aplicar al folio de la finca una nueva realidad física por desinmatriculación (defecto de cabida), la rectificación de la descripción en la medida superficial y linderos de las fincas en el Registro, además de, en todo caso, mediante el procedimiento judicial contradictorio entre los interesados (artículo 101 Reglamento Hipotecario); podrá practicarse por alguno de los procedimientos señalados en el Título VI de la Ley Hipotecaria "De la Concordancia entre el Registro y la realidad jurídica", artículos 198 y siguientes.

En efecto conforme artículo 198 de la Ley Hipotecaria:



"Artículo 198.

La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos:

- 1.º La inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro.
- 2.º El deslinde registral de la finca.
- 3.º La rectificación de su descripción.
- 4.º La inscripción de plantaciones, edificaciones, instalaciones y otras mejoras incorporadas a la finca.
- 5.º La inmatriculación de fincas que no estén inscritas a favor de persona alguna.
- 6.º Las operaciones registrales sobre bienes de las Administraciones Públicas, en virtud de certificación administrativa.
- 7.º El expediente de reanudación del tracto sucesivo interrumpido.
- 8.º El procedimiento de subsanación de la doble o múltiple inmatriculación.
- 9.º El expediente de liberación registral de cargas o gravámenes extinguidos por prescripción, caducidad o no uso.

Los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos.

La desestimación de la pretensión del promotor en cualquiera de los expedientes regulados en este Título no impedirá la incoación de un proceso jurisdiccional posterior con el mismo objeto que aquél."

Suspendida la inscripción por los motivos indicados, conforme a la calificación registral precedente.

Para cualquier aclaración quedo a su disposición en el Registro a mi cargo, personalmente o al teléfono (...).

Contra la presente nota de calificación: (...)

Madrid, veintitrés de agosto de dos mil dieciocho. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Carlos Lasheras Merino, director general de Planeamiento y Gestión Urbanística del Área de Gobierno de Desarrollo Urbano Sostenible del Ayuntamiento de Madrid, interpuso recurso el día 18 de octubre de 2018 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero. Con fecha 28 de enero de 1991, se suscribió entre el Ayuntamiento de Madrid y el Ministerio Fiscal (actuando en representación de la familia C.) Acta de Pago y Ocupación de la finca registral 7.628 del Registro de la Propiedad 46 de Madrid, que se correspondía con la parcela 64-C del Barrio Baterías "PERI La Alegría" y que tenía una superficie de 450,27 m², consignándose el importe del justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación en la Caja General de Depósitos del Ministerio de Economía y Hacienda.

La finca fue inscrita en el Registro de la Propiedad a nombre del Ayuntamiento de Madrid el 10 de julio del año 1991.

Segundo. Una vez desapareció la causa que motivó la consignación del justiprecio en la Caja General de Depósitos, se procedió a abonar el importe íntegro a los titulares registrales de la citada finca mediante Acta de Pago suscrita el día 23 de abril de 1999, liquidándose y abonándose también el 3 de diciembre de 1999 los correspondientes intereses de demora devengados durante la tramitación del expediente.

Tercero. Fue una vez inscrita la finca en el Registro de la Propiedad a favor del Ayuntamiento de Madrid y abonado la totalidad del justiprecio e intereses a los expropiados cuando tuvo entrada en el Registro municipal un escrito firmado por Don A. T. C. por el que solicitaba, en su condición de copropietario de la finca registral 2.137, ser considerado titular de la finca 64-C del Proyecto de Expropiación PERI La Alegría "Barrio Baterías", solicitud que fue desestimada por resolución de 8 de febrero de 2012 de la entonces Directora General de Gestión Urbanística.

Cuarto. Al no estimarse sus pretensiones en la vía administrativa, interpuso recurso contencioso administrativo cuyo conocimiento recayó en el Juzgado de lo Contencioso Administrativo 17 de Madrid, que con fecha 11 de junio de 2013 dictó una sentencia en el PO 70/2012 por la que estimó el recurso interpuesto por la representación legal de Don A. T. C. y otros, ordenando el inicio del expediente expropiatorio de la finca registral 2.137 del Registro de la Propiedad 46 de Madrid, por entender el juzgador de instancia que se correspondía a pesar de la diferencia de superficies con la parcela 64-C del Barrio Baterías "PERI La Alegría".

Quinto. Consideró la sentencia como cuestión prejudicial civil y sobre la base de una prueba pericial aportada por el recurrente que la Administración expropiante vulneró el artículo 3 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa al entender que el suelo de la finca registral 7.628 (que ya fue expropiada por esta Administración como parcela 64-C con la familia C.) era distinto y diferente al de la 2.137, no habiéndose producido en ningún caso una doble inmatriculación.

Así, el fallo ordenó a la Administración expropiante iniciar el expediente expropiatorio respecto de la finca que se trata con los titulares registrales, lo que implica que aún como mera cuestión prejudicial, el juzgador de instancia entendió que el suelo de la parcela 64-C se correspondía en realidad con la finca registral 2.137 y no la 7.628 que ya había sido expropiada.

Sexto. Dicha sentencia devino firme al desestimarse por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid el recurso de apelación interpuesto por el Ayuntamiento por lo que esta Administración inició los trámites administrativos necesarios para expropiar la finca y llevar así a puro y debido efecto el pronunciamiento judicial.

Séptimo. Así, con fecha 23 de abril de 2016, el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid fijó el justiprecio de la finca expropiada en la cantidad de 335.922,13 € que coincide prácticamente con la valoración efectuada por este Servicio ya que, entre otras muchas consideraciones, se valoraron únicamente los 450,27 m² que formaban la parcela 64-C y cuya correspondencia con la registral 2.137 como cuestión meramente prejudicial fue reconocida por la sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 17 de Madrid.

Tras la interposición por los expropiados de recurso contencioso administrativo contra el fallo del JTEF, el Tribunal Superior de Justicia de Madrid fijó el justiprecio de manera definitiva en la cantidad de 419.902,66 €

Octavo. Una vez firme la sentencia, y ultimada la tramitación administrativa del gasto, comparecieron los titulares registrales de la finca en las dependencias municipales por sí o debidamente representados el día 8 de junio de 2017 para la suscripción del Acta de Pago y Ocupación, que se firmó de conformidad por ambas partes en los términos que se recogen en la misma al incorporar esta Administración en el documento numerosas indicaciones realizadas por los expropiados, abonándose en el acto el justiprecio fijado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

Como así consta en el Acta de Pago y Ocupación, y por causas únicamente imputables a los expropiados, la finca registral no tenía referencia catastral alguna hasta que ha sido recientemente catastrada por esta Administración, lo que sin duda ha dificultado enormemente durante toda la tramitación del procedimiento expropiatorio las labores de ubicación de la finca y determinación de su superficie real.

No obstante, no se refleja en el Acta de Pago y Ocupación resto alguno resultado de la expropiación toda vez que esta Administración entiende que la superficie real de la finca objeto de expropiación, resultado de las numerosas investigaciones técnicas realizadas sobre la misma es de 450,27 m², teniendo la finca registral 2.137 un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad.

Dicho Acta fue suscrita de conformidad entre el Ayuntamiento de Madrid y los titulares registrales de la finca, remitiéndose la misma junto con el resto de documentación al Registro de la Propiedad a efectos de que se inscribiese la finca a favor de la Administración expropiante con una cabida de 450,27 m², suspendiéndose la Inscripción por el Sr. Registrador por entender que la expropiación "tiene una medida superficial muy inferior a la cabida que consta en el Registro, sin que el título presentado haga constar la descripción de la porción segregada objeto de la expropiación ni la descripción del resto de la finca matriz".

Fundamentos de Derecho:

Primero. Como así consta acreditado en el relato de los antecedentes de hecho, la discrepancia que surge entre la Administración expropiante y el titular del Registro de la Propiedad 36 de Madrid versa sobre la superficie de su finca 2.137, toda vez que esta Administración entiende suficientemente acreditado que la superficie real de la misma es de 450,27 m², por lo que no es posible hacer constar ni la descripción de la porción segregada objeto de la expropiación ni la descripción del resto de la finca matriz como así se nos solicita por el Sr. Registrador en la nota de calificación negativa.



Segundo. Con carácter previo a entrar en el fondo de la cuestión, debemos traer a colación la descripción con la que la finca consta inscrita en el Registro de la Propiedad, cuyo tenor literal es el siguiente:

"Solar en Madrid, sito en la calle (...), con vuelta a la calle de (...). Linda al Norte o fondo, en línea de 23,50 metros, con (...); al Sur o frente en línea de 22 metros, con calle de (...); al Oeste o Izquierda, en línea de 34,90 metros, con calle de (...), y al Este o derecha, en línea de 19 metros, con finca de los señores G. G. y T. M. Tiene una superficie aproximada de seiscientos trece metros, once décímetros cuadrados".

Atendiendo a los linderos que constan en la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad que no han sido modificados desde que la misma fue inmatriculada, la finca registral 2137 del Registro de la Propiedad 36 de Madrid, coincidente según Sentencia con la finca 64C del Proyecto de Expropiación "Barrio Baterías. PERI La Alegría" se encuentra delimitada por suelo de propiedad municipal en los siguientes términos:

- Al norte, con el antiguo (...).
- Al sur, con la calle (...).
- Al este, con la finca 64 B. Acta de Pago y Ocupación de fecha 28/07/2006.
- Al oeste, con la finca 64 D. Acta de pago y Ocupación de fecha 21/02/1992.

Por tanto, al ser el (...) y la calle (...) linderos naturales de la finca y las fincas 64-B y 64-D del Proyecto de titularidad municipal por sendas Actas de Pago y Ocupación inscritas en el Registro de la Propiedad no existe la posibilidad de que la finca registral 2.137 tenga una superficie superior a la de 450,27 m², lo que nos lleva a concluir que no es posible acceder a las peticiones formuladas por el Sr. Registrador en su nota de calificación al no existir el ya mencionado resto.

Tercero. Dicha fundamentación técnica entronca con la extensa y prolija jurisprudencia del Tribunal Supremo que establece que la superficie o cabida de las fincas no se encuentra amparada por el principio de fe pública registral, que se recoge en el artículo 34 de la vigente Ley Hipotecaria en los siguientes términos:

El tercero que de buena fe adquiera a título oneroso algún derecho de persona que en el Registro aparezca con facultades para transmitirlo, será mantenido en su adquisición, una vez que haya inscrito su derecho, aunque después se anule o resuelva el del otorgante por virtud de causas que no consten en el mismo Registro.

La buena fe del tercero se presume siempre mientras no se pruebe que conocía la inexactitud del Registro.

Los adquirentes a título gratuito no gozarán de más protección registral que la que tuviere su causante o transferente.

En este sentido, se han pronunciado entre otras muchas las sentencias del Tribunal Supremo de 4 de junio de 2014 (recurso 6072/2011) o la de 16 de febrero de 2015 (recurso 3152/2012), que constituyen una consolidadísima jurisprudencia sobre la materia a la hora de determinar que la superficie que las fincas tienen consignada en el Registro de la Propiedad no se encuentra amparada por el citado principio.

Basta con traer a colación la sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Supremo, dictada en el recurso 1795/2013, en cuyo fundamento de derecho primero la sentencia de instancia recoge de manera taxativa la consolidada jurisprudencia sobre esta materia en los términos que a continuación se relacionan:

Sobre esta cuestión, nuestra doctrina jurisprudencial tiene declarado que corresponde a la adora acreditar los elementos fácticos que sustentan su pretensión, conforme a lo dispuesto en el artículo 217 de la LEC (STS de 26/11/2012), que una prueba pericial topográfica es el medio idóneo para ello (misma Sentencia); que la fe pública registral no alcanza a la extensión superficial de las fincas inscritas (STS de 08/06/1996): que ni los datos registrales ni los obrantes en el catastro pueden prevalecer sobre la superficie real, habiendo de estarse a ella en caso de discrepancia (STS 08/06/1996; y que la Administración puede y debe constatar sobre esa misma realidad la superficie y no limitarse a una mera constatación de unos planos que siempre están sujetos a la incertidumbre de la plasmación gráfica de fas propiedad (STSJ de Extremadura de 16/06/2010).

Queda claro por tanto a resultas de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que el Registro de la Propiedad no da fe de la superficie, no pudiendo prevalecer los datos fácticos que constan en sus inscripciones sobre la superficie real, que es como ya hemos mencionado de 450,27 m².



Cuarto.-En este sentido, queremos traer a colación también el procedimiento expropiatorio que se ha sustanciado en términos parecidos y con idénticos titulares respecto de la parcela 64-B del Barrio Baterías "PERI La Alegría", que se correspondía con la finca registral 2.138 del mismo Registro de la Propiedad de los de Madrid.

En este caso, la parcela del Proyecto tenía una superficie de 41,17 m², mientras que la registral 2.138 con la que se fijó su correspondencia tenía una superficie de 33,90 m², habiéndose expropiado la superficie real de 41,17 m² a pesar de que superaba con creces la superficie que la finca tenía consignada en el Registro de la Propiedad.

Ello nos lleva nuevamente a concluir que el principio de fe pública registral no extiende sus efectos a los elementos de carácter fáctico como es la superficie, ya que en este caso concreto se tuvo en cuenta una vez más la superficie real a pesar de que los expropiados tenían inscritos menos metros cuadrados en el Registro de la Propiedad de los que finalmente se les abonaron.

Quinto. Sí les ampara en todo caso la presunción iuris tantum de legalidad de los asientos practicados en el Registro de la Propiedad; que recoge el artículo 38 del mismo cuerpo legal en los siguientes términos:

A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos (...).

Dicha presunción tiene carácter iuris tantum, lo que implica que la presunción de exactitud de la superficie inscrita en el Registro de la Propiedad puede ser desvirtuada por prueba en contrario, entendiéndose que los argumentos esgrimidos por esta Administración han acreditado suficientemente que la superficie real de la finca registral 2.137 es de 450,27 m² y no de 613,11 m², siendo imposible por tanto acceder a lo solicitado por el Sr. Registrador de la Propiedad en su nota de calificación negativa donde solicitaba a esta Administración que describiese el resto de la finca matriz y la porción segregada de la misma.

Así se desprende además del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que establece que "siempre que se segregue parte de una finca inscrita para formar una nueva, se inscribirá la porción segregada con número diferente, expresándose esta circunstancia al margen de la inscripción de propiedad de la finca matriz, así como la descripción de la porción restante, cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la segregación. En la inscripción de la nueva finca se expresará la procedencia de ésta y los gravámenes vigentes de la finca matriz."

Es decir, es la propia normativa hipotecaria la que determina la necesidad de inscribir la porción segregada y el resto de finca matriz sólo cuando ello fuere posible, no siendo éste el caso ante el que nos encontramos ya que consta sobradamente acreditado que la finca tiene un exceso de cabida en el Registro de la Propiedad que no existe en la realidad física.

Sexto. Como bien expusimos en los antecedentes de hecho del presente informe, fue una sentencia del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 17 de Madrid la que, como mera cuestión prejudicial, estableció la vinculación entre la parcela 64-C del "PERI La Alegría. Barrio Baterías" y la finca registral 2.137 del Registro de la Propiedad 36 de los de Madrid, iniciándose por tanto la expropiación de dicha parcela en ejecución de sentencia una vez la misma tuvo carácter firme.

Fue por tanto el Juzgado el que determinó la correspondencia entre la parcela del Proyecto y la finca registral, aun a sabiendas de que existía una diferencia de cabida entre ambas de 162,84 m² que, como ha quedado de sobra acreditado, no tienen su reflejo en la realidad física, no gozando además la superficie fijada por el Registro de la Propiedad de los privilegios que el principio de fe pública registral otorga a las inscripciones practicadas en el Registro por tratarse de un elemento de carácter meramente fáctico.

Séptimo. La redacción del Acta de Pago y Ocupación, en la que se hace mención a que el objeto de la expropiación es la finca registral 2.137 en cuanto a la parcela 64-C del Proyecto, es por tanto consecuencia de la vinculación que el Juzgado de lo Contencioso Administrativo realizó entre ambas, siendo la finca registral el título que se expropia por ser la parcela del Proyecto una "mera ficción" para delimitar las fincas a la hora de redactar el mismo.

Sentada por tanto vía judicial la citada correspondencia aun a sabiendas de que las superficies que ambas arrojaban cabidas muy distintas, se redactó el Acta de Pago y Ocupación estableciendo que el objeto de expropiación era la finca registral 2.137 "en cuanto a la parcela 64-C", lo que no nos debe llevar a inferir como así entiende el Registrador que deba existir un resto de finca matriz de 162,84 m² que no ha sido objeto de descripción por la Administración expropiante.



Esa vinculación deriva únicamente del fallo del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 17 de Madrid, debiéndose entender que ambas partes, al no describir la porción segregada ni el resto de la finca matriz en el Acta que se rubricó con la firma de todas las partes intervinientes, han aceptado y consentido que ese resto no existe, siendo la superficie real de la finca registral 2.137 la de 450,27 m².»

IV

El registrador de la Propiedad de Madrid número 36 emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 20, 38, 40 y 198 de la Ley Hipotecaria; 32 y 51 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo y 8 de octubre de 2012.

1. Debe decidirse en este expediente si son inscribibles unas actas de pago y ocupación en expediente de expropiación forzosa. El registrador suspende la inscripción por considerar que, dado que se refiere a parte de la finca registral 2.137, en concreto, a una superficie de la misma de 450,27 metros cuadrados, constando en Registro como superficie de la finca 613,11 metros cuadrados, es preciso describir la porción expropiada y el resto de la finca, con la preceptiva representación gráfica georreferenciada que se identifique con las mismas. El recurrente alega que no se pretende efectuar una expropiación parcial sino total de dicha finca registral, afirmando que se ha disminuido su superficie siendo la actual la expresada de 450,27 metros cuadrados.

Es circunstancia de hecho relevante en este expediente que se aportaron en el expediente expropiatorio al tiempo de la solicitud de la certificación registral del artículo 32 del Reglamento Hipotecario y obran en el Registro los siguientes documentos:

- Sentencia dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid (Sala Contencioso-Administrativo) ejecución títulos judiciales 4/2017 del procedimiento ordinario 399/2015.

- Auto de fecha 14 de junio de 2.018 dictado por el mismo Tribunal y procedimiento, en ejecución de la Sentencia citada, en el que en su fundamento segundo indica: «Que en la sentencia se dice que lo que se expropia son 450,27 metros cuadrados; y que en ningún lugar de la sentencia se dice que dicha parcela 64C se corresponda con la finca registral 2137 -que en realidad tiene una cabida de 613,11 metros cuadrados. Pues bien, dicha alegación debe ser acogida pues lo que se expropió fueron 450,27 metros cuadrados y no la totalidad de la finca».

2. A la vista de la resolución judicial transcrita, el recurso no puede prosperar. Para proceder a la rectificación descriptiva de una finca minorando su cabida es preciso contar con el consentimiento del titular registral, lo cual deriva del principio general de tracto sucesivo (artículos 20 y 40 de la Ley Hipotecaria) y del principio de legitimación (artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

En los títulos presentados a inscripción intervienen los titulares registrales, si bien, al efectuar la descripción del objeto a expropiar, se manifiesta que es objeto de expropiación la finca 2.137 en cuanto a la finca 64-C del proyecto de expropiación, para a continuación describir la finca en términos idénticos a los que figuran en el Registro, con 613,11 metros cuadrados, sin que se exprese ninguna modificación descriptiva.

En el presente caso, resulta de resolución judicial antes reseñada que «lo que se expropió fueron 450,27 metros cuadrados y no la totalidad de la finca», pronunciamiento judicial que determina que nos encontramos ante una expropiación parcial de finca, vinculando a la administración y al registrador, por lo que a tenor del mismo debe confirmarse la calificación.

Como señaló esta Dirección General en su Resolución de 8 de octubre de 2012, «la identificación de la finca y la individualización de la parte expropiada hace necesaria la descripción por sus linderos, de esa franja de terreno que se va a expropiar; así como la ubicación de la citada franja dentro del terreno sobre la que se practica la segregación; además la identificación de la finca objeto del expediente es necesaria, habida cuenta del principio de folio real y registral conforme los artículos 8 y 9 de la Ley Hipotecaria y 51 y 98 del Reglamento Hipotecario. El principio de especialidad y el folio real imponen la identificación de la finca para la práctica de inscripciones en el Registro de la Propiedad. Identificación que ha de resultar del documento inscribible». Esta determinación de la



concreta porción de finca a expropiar debe hacerse ya al tiempo de expedir la certificación prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resolución de 17 de marzo de 2012).

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria exige, además, para los supuestos de expropiación forzosa la aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

De otro modo si, según afirma el recurrente, ciertamente se tratase de una expropiación total, minorando la superficie de la finca lo procedente hubiera sido la rectificación de las actas de pago y ocupación con la intervención de los interesados para expresar al tiempo de delimitar el objeto expropiado la nueva superficie que pretende asignarse a la finca.

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

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

Madrid, 17 de enero de 2019. El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.