

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16293 *Resolución de 27 de septiembre 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 Bilbao n.º 6, por la que se deniega la rectificación de una segregación ya inscrita solicitada en virtud de instancia.*

En el recurso interpuesto por «Begoñaxpi S.L.», en su calidad de administradora de fincas, y don E. M. G., como presidente de una comunidad de vecinos de Bilbao, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Bilbao número 6, doña María Begoña Beitia Bastida, por la que se deniega la rectificación de una segregación ya inscrita solicitada en virtud de instancia.

Hechos

I

El día 26 de marzo de 2019, don José J. M. R. R., en nombre y representación de «Begoñaxpi S.L.», administrador de fincas de una comunidad de propietarios de Bilbao, presentó un escrito en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6 mostrando su disconformidad por la inscripción de la segregación efectuada a la finca registral número 30.486 y otras actuaciones y solicitando la rectificación de un asiento de segregación. La comunidad de propietarios no estaba conforme con el contenido del asiento practicado, al considerar errónea la certificación administrativa en su día expedida que se acompañó a la escritura que motivó esa segregación, y entender que se había producido una doble inmatriculación que afectaba a una autovía, cuyos títulos de expropiación no se habían inscrito.

II

Presentado dicho escrito en el Registro de la Propiedad de Bilbao número 6, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En atención a su escrito con número de entrada 1184 de fecha de entrada 26 de marzo del presente año, he de manifestar respecto de las cuestiones planteadas que:

– Han sido varias las llamadas y visitas a este Registro por parte del Señor S. M., y otros dos vecinos de dicha comunidad, y dos denuncias ante la Dirección General de los Registros y del Notariado contra mi persona cuestionando mi actuación profesional, la última pendiente de resolución. La primera fue archivada por la Dirección General, y en ella se recomendaba al denunciante acudir a los cauces legalmente previstos en defensa de su pretensión. Nada puedo añadir por mi parte, salvo reproducir los cauces que pueden utilizar.

– Que los asientos del Registro practicados en los libros, 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 (artículo 1 de la L.H). Es por ello que tendrán que acudir a los tribunales y ejercitar los derechos que les correspondan para solicitar la nulidad de cualquier asiento, y solo en virtud de sentencia firme se podrá rectificar el Registro (artículo 1, 38, 40, 66, y 82 Ley Hipotecaria).

– Que no procede rectificar la certificación relacionada por ser fiel a los libros del registro. El valor de las certificaciones es “dar fe” o “acreditar el contenido de los asientos” (cfr. arts. 225 y 236 LH).

– Que en base a una certificación expedida por el Ayuntamiento incorporada en la escritura de venta de la finca 30486 por parte de Panera S.A. a Amenábar S.A (inscrita en el año 2017), el Ayuntamiento certifica que habían sido expropiados 1962,93 m² para la construcción de viales. La citada certificación no es objeto de inscripción, ya que la expropiación no se puede inscribir en base a una certificación administrativa, sino con los requisitos de la L.H. y la ley de Expropiación Forzosa (el título inscribible es el acta de ocupación y pago). Que dicha certificación se incorporó a la escritura de venta para poner de manifiesto que la parte que se vendía era la no expropiada. Dicha certificación, cuyo contenido no puede ser cuestionado por el Registrador de la Propiedad, acredita, bajo la responsabilidad del Ayuntamiento, su contenido, en los términos en que ha sido emitida. El titular registral de la finca afectada parcialmente por la expropiación puede disponer libremente del resto de la finca no expropiada. Este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción de venta de dicha finca, no sujeta a plazo de caducidad (no es la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario), Al no haber sido inscrita dicha expropiación, por no haber sido presentada la documentación exigida por la Ley Hipotecaria, aún figuran inscritos a nombre de Panera 1.962,93 m². La falta de inscripción de la expropiación no paralizaba el tráfico jurídico de la parte de finca no expropiada, la cual podía ser transmitida sin restricción alguna, de lo contrario quedaría al albur de la administración el tráfico jurídico de las fincas inscritas afectadas parcialmente por una expropiación. Son numerosos los casos de expropiaciones llevadas a cabo por la administración, sea local, autonómica o estatal que no se han reflejado en los libros del Registro, circunstancia que no impide al titular disponer de la parte de finca no expropiada. Mientras no se presente en el Registro la documentación requerida por la Ley Hipotecaria y la Ley de Expropiación Forzosa y los requisitos exigidos por la misma para inscribir la expropiación, no será inscrita. La falta de inscripción de la expropiación por tanto, no ha impedido el tráfico jurídico de la porción restante de dicha finca. El Registro publica, siempre en base exclusivamente a la certificación del Ayuntamiento, que se ha expropiado parte de dicha finca, de modo que siempre podrá inscribir la entidad local dicha expropiación, de lo cual tiene conocimiento oportuno, como también así se le notificó de forma fehaciente el 18 de junio de 2018. Como tiene dispuesto la dirección General de los Registros en resolución de fecha 14 de enero de 2013, por lo que se refiere a la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite. Es decir, no es precisa la inscripción de la expropiación para disminuir la superficie de la finca matriz que se transmite (artículo 47 L.H.).

– El procedimiento de jurisdicción voluntaria de doble inmatriculación se tramita conforme a lo dispuesto por el artículo 209 L.H. No se aprecia una situación de doble inmatriculación.

Que su escrito no ha sido presentado en el Libro Diario puesto que no produce asiento alguno en el Registro de la propiedad a mi cargo (art. 2 y 3 L.H.).

Lo que notifico en respuesta a los vecinos de dicha comunidad.

Ruego que en lo sucesivo ejerciten sus derechos por los cauces legales expuestos. Tendrán que acudir a los tribunales y ejercitar los derechos que les correspondan

Registradora de la propiedad de Bilbao N.º 6 Bilbao a 23 de abril de 2019 (firma ilegible) Fdo: Begoña Beitia Bastida Registradora de la propiedad de Bilbao n.º 6.»

III

Contra la anterior nota de calificación, «Begoñaxpi S.L.», en su calidad de administradora de fincas, y don E. M. G., como presidente de una comunidad de vecinos

de Bilbao, interpusieron recurso el día 15 de julio de 2019 en virtud de escrito y en base a lo siguiente:

«Hechos.

Primero Previo. a) Que no es cierto, como afirma la Registradora en su escrito de fecha 23/04/2019 dirigida a la Comunidad, que el Señor S. M. y otros dos vecinos pusieran dos denuncias ante la Dirección General de los Registros y del Notariado -en lo sucesivo DGRN- contra la registradora Doña Begoña Beitia Bastida. Esta negación se basa en que con fecha 18/01/2016 el mentado Sr. S. y el Sr. A. remitieron dos escritos a la Registradora, en uno de ellos decía; “Le escribo esta carta para poner en su conocimiento que los terrenos (5.000 m²) de titularidad pública del Ayuntamiento de Bilbao, correspondientes a la autovía ‘(...)’, hoy reconvertidos en bulevar, sitos en el barrio (...), no están registrados en el Registro de la Propiedad.” (...) En el otro escrito, también le informaban de otro terreno municipal sin registrar, y lo hacían en base al artículo 39 de la Ley 33/2003 PAP. Dichos escritos fueron rechazados por la Registradora, por lo que los remitieron al Ministerio de Justicia, tal como les indicaron telefónicamente desde la DGRN (...). Luego, según estos Sres., no es cierto que pusieran dos denuncias contra la registradora en la DGRN, cuando en el primer escrito, 18/01/2016, solo informaban a la Registradora que un terreno público de la autovía estaba y está sin registrar y se remitió al Ministerio de Justicia, no a la DGRN. Con fecha 25/1/2018 el Sr. S. interpuso un recurso de apelación ante la DGRN ya que la Registradora se negó a recibir el escrito que le presentó el Sr. S. La Registradora lo llama denuncia.

b) En este mismo párrafo la Registradora se legitima diciendo “La primera fue archivada por la Dirección General, y en ella se recomendaba al denunciante acudir a los cauces legales previstos en defensa de su pretensión.” La información que facilitó la Asociación de Vecinos (...), por medio de los Sres. S. y A., de que un terreno de titularidad pública, autovía, no se había registrado y que la Dirección General de Justicia archivó basándose en el informe de la Registradora. En el punto 2 del hecho 4 del escrito de Justicia (...), decía:

“que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito...”. Para más detalle, ver el punto 12 del escrito remitido a la Registradora el 26/3/2019.

¿No es contradictorio que la Dirección General de Justicia rechazara que la autovía estaba sin registrar, en base al informe de la Registradora, y un año más tarde, poner en el certificado registral n.º 34/2018 que la autovía esta sin registrar sin que haya habido cambio alguno en los libros del Registro? ¿Un certificado del Ayuntamiento en el que se hace constar que en agosto de mil novecientos sesenta y ocho aparece procedimiento expropiatorio iniciado por Decreto 280/1968 de 15 de febrero, por el que se aprobó la ocupación con carácter de urgencia..., tiene más valor que el BOB n.º 162, del 17/7/1968 (...), que decía lo mismo? Le fue entregado una copia a la Registradora del mentado Boletín Oficial como documento n.º 1 en el escrito de fecha 23/1/2016. ¿No era suficiente la ausencia del registro de la autovía en el Registro de la Propiedad para determinar que no se había registrado cuando disponía del Boletín Oficial de Bizkaia de 1968 y de la Hoja n.º 4 del proyecto del MOPU en el que se informaba de la ejecución de la autovía?

Para finalizar este punto previo ¿Cuáles son los cauces legales, que menciona en su escrito la Registradora, a los que hay que recurrir para informarla que existe un terreno público sin registrar?

Segundo. Escrito de la Registradora a la Comunidad de vecinos (...). La Registradora manifiesta en su escrito: “Que en base a una certificación expedida por el Ayuntamiento incorporada en la escritura de venta de la finca 30486 por parte de Panera S.A. a Amenábar S.L. (inscrita en el año 2017), el Ayuntamiento certifica que había sido expropiados 1962,93 m² para la construcción de viales... Que dicha certificación se

incorporó a la escritura de venta para poner de manifiesto que la parte que se vendía era la no expropiada. Dicha certificación, cuyo contenido no puede ser cuestionado por el registrador de la propiedad, acredita, bajo la responsabilidad del Ayuntamiento, su contenido, en los términos en que ha sido emitida. El titular registral de la finca afectada parcialmente por la expropiación puede disponer libremente del resto de la finca no expropiada. Este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción de venta de dicha finca,...

Al respecto las siguientes consideraciones:

2.1 De la lectura del certificado del Ayuntamiento (...) no encontramos ninguna manifestación que diga que a la finca matriz 20744 o a su segregada 30486 le fueran expropiados 1962,93 m². de terreno para la construcción de la parcela 55 de la autovía.

En el punto 1.º el certificado municipal informa que En su hoja n.º 4 fechada en agosto de 1968 aparecen varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios, que eran en aquellos momentos propietarios de la finca registral reseñada. Esto último no es cierto dado que, según los libros del Registro de la Propiedad, la finca matriz 20744 nació en el año 1971 y su segregada 30486 en el año 1977 por lo que la finca reseñada no pudo aparecer en el año 1968 en la parcela a expropiar. La parcela 55 del proyecto de la autovía afectó a la Sociedad de Trauco-Larrazabal o lo que es lo mismo Panera y Socios, finca 4089, tal como refleja el Registro de la Propiedad en el año 1968, el mentado BOB. n.º 162 y el plano 4 del proyecto de construcción del MOPU (...). Tampoco es cierto, según el BOB n.º 162 y la mentada hoja n.º 4, que aparecieran varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios ya que solo aparece la parcela 55.

2.2 En el último párrafo de la primera hoja del escrito de la Registradora a la Comunidad dice: que la parte que se vendía era la no expropiada. El certificado municipal no dice nada al respecto.

2.3 Dicha certificación, cuyo contenido no puede ser cuestionado por el registrador de la propiedad. Discrepamos de la Sra. Registradora y consideramos que hay información en los libros del Registro más que suficiente para cuestionar lo que pone el certificado municipal. Por ejemplo, como ya hemos comentado en el punto 2.1 en el certificado municipal dice En su hoja n.º 4 fechada en agosto de 1968 aparecen varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios, cuando en el BOB y en la mentada hoja 4 del proyecto del MOPU solo refleja una, la parcela 55. Ambos documentos le fueron facilitados por la Asociación de Vecinos (...), Sres. S. y A., en el escrito del 2016. Pero hay más, en los libros del Registro, el terreno comprendido en el perímetro comprendido en los linderos de la finca 30486 no tienen ninguna parte de este terreno que coincida con los linderos -terreno- de la parcela 55 de la autovía, esto si lo puede cuestionar.

La DGRN, en Resolución de fecha 10/7/1991, da la razón al Registrador de Bilbao y considera que el título presentado para la inscripción registral "certificación de dominio", no es el adecuado, luego si no es el adecuado, como la Registradora de Bilbao, extiende una nota marginal de expropiación en la finca 30486. En fecha 30/3/1989 el Registrador Julio García Rosado, rechazó cualquier anotación marginal referente a la expropiación de la finca 30486, como es que ahora la Registradora extiende una nota marginal con apariencia de inscripción. Tampoco ha fundamentado que modificaciones tabulares han efectuado para adaptar el Registro a la realidad extrarregistral, si la finca 24110 sigue estando registralmente en el mismo sitio, es decir, en el terreno de la STS 2009.

En la Resolución de la DGRN del 10/7/1991, hecho II, la certificación del Ayuntamiento fue calificada por el Registrador Julio García Rosado, con la siguiente nota: Denegada la inscripción del precedente documento, por el defecto insubsanable de constar las fincas a que el mismo se refiere, inscritas a favor de la Entidad "Construcciones Enrique Panera, Sociedad Limitada". Luego, no vio en la finca 30.486 nada de la parcela 55 de la autovía, toda era de Panera. Tampoco puso una nota marginal en el que dijera que parte o toda la finca 30.486 habla sido expropiada para la autovía.

Según el informe de fecha 25/2/2016 de la Registradora para el Director General de Justicia (...) en el apartado a) decía:

a) que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito. Todo el terreno está inscrito en el Registro a nombre de “Construcciones viuda de Panera S.L.” en el año 1974.

Tanto el Registrador Julio García Rosado como la Registradora Begoña Beitia coinciden en que, según el Registro, la finca 30486 no contiene ninguna parte de la autovía y por ello ambos están cuestionando el contenido del certificado del Ayuntamiento. Con la diferencia de que uno no pone nota marginal y la otra sí.

Como acabamos de ver, se desprende de la mentada Resolución de la DGRN que el Registrador si cuestionó la Certificación del Ayuntamiento y denegó la inscripción de una nota marginal por no ser acorde al contenido del Registro. En cambio la Registradora no cuestionó la certificación municipal que decía que parte de parcela 55 está en la finca 30.486 a pesar de ser contradictoria con el contenido de los libros del Registro, por eso dicho certificado municipal es contradictorio; 1) con lo que dice dos párrafos antes la Registradora que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial,... 2) con que, según el Registro, los linderos de la autovía y los de la finca 30.486 no tienen ninguna superficie en común, 3) con que, según el Registro, los linderos de la finca 30.486 esta no se ubica en la parcela 55, y 4) con el contenido del Registro que dice que la parcela 55 de 5.000 m² está en la 20744 y esta está agotada. ¿Dónde están los 5.000 m² de la parcela 55 de la autovía? La parcela 55 tiene, según la hoja 4 del proyecto del MOPU, los siguientes linderos: Norte, (...); Sur, Echevarría S.A. (Parcela 58) e (...) (Parcela 60); Este, (...) y (...); y Oeste, Casas n.ºs 1 y 3 de (...) Los linderos Sur y Este son a su vez los de su finca matriz 20744 que habían sido alterados por Panera.

Para finalizar este punto haremos una aclaración y mencionaremos un hecho curioso. La aclaración es al certificado municipal que en el punto 1.º dice En su hoja n.º 4 fechada en agosto de 1968 aparecen varias porciones de terreno a expropiar a nombre de Panera y Socios. Ya vimos que esto no es cierto, y con solo ver dicha hoja 4 se confirma que solo la parcela 55 es a expropiar a Panera y Socios. Una vez finaliza la autovía la Diputación de Bizkaia su hizo cargo de la autovía y el Ayuntamiento del resto de lo expropiado. En el caso de la parcela 55 no se expropió pero como está a la vista si se ocupó. La arteria para vehículos partió la parcela 55 en cuatro partes, una, el vial para la Diputación y las tres restantes para el Ayuntamiento. Por otra parte, el hecho curioso es que el certificado que fue denegado por el Registrador fue expedido por el Secretario General del Ayuntamiento de Bilbao con el V.ºB.º del Alcalde, los informes del expediente se realizaron en Patrimonio. El certificado que fue aceptado por la Registradora fue expedido por la Titular del órgano de Apoyo a la Secretaria de la Junta de Gobierno (dependiente de Urbanismo) con el V.ºB.º del Concejale Delegado de Área de Planificación Urbana (Urbanismo), A. A. R., creándose un expediente en Urbanismo el 16/5/2017 cuando toda la información de la autovía está en los expedientes de Patrimonio perteneciente al Área de Economía y Hacienda. “Zapatero a tus zapatos”.

2.4 La Sra. Registradora en su escrito a la Comunidad dice, El titular registral de la finca afectada parcialmente por la expropiación puede disponer libremente del resto de la finca no expropiada... La Comunidad no cuestiona la frase del encabezamiento, pero solo vale para fincas que estén afectadas por una expropiación y que exista un resto no expropiado. No es el caso, dado que la finca 30.486, según sus lindes, no tiene ninguna superficie en común con la parcela 55, además, no fue afectada por la expropiación ya que no se ubica en el proyecto de la autovía (...) debido al corrimiento de esta finca por parte de Panera, que veremos en el hecho tercero.

El registro publica, siempre en base exclusivamente a la certificación del Ayuntamiento, que se ha expropiado parte de dicha finca. Como hemos visto en 2.3 no

es cierto. Eso sería cierto si la certificación del Ayuntamiento no entra en contradicción con el contenido de los libros del Registro.

2.5 Veremos, apoyándonos en los libros obrantes en el Registro, que no es cierto que se haya expropiado parte de dicha finca al no haberse realizado la expropiación.

1.º En el año 1966 la sociedad Panera y Socios era la titular de la finca 4.089 y según el BOB n.º 162 y la hoja 4 del proyecto del MOPU, esta finca fue afectada por 5.000 m² de la parcela 55 de la autovía. Para levantar el acta de ocupación el mentado BOB convocaba a la sociedad Panera y Socios el 29 de julio de 1968 a las 11 horas. Si se levantó dicho [sic] acta la ocupación se realizó a la finca 4089. No existe, ni existía en el año 1984, documentación de la expropiación de la parcela 55 en el Ayuntamiento, aunque si de las demás parcelas afectadas.

2.º Con fecha 20/8/1971 se segregó la finca 20744 de 20.616,02 m² de la finca 4.089 que fue comprada por "Construcciones viuda de Panera S.L.". E. P. era socio mayoritario y gestor de la sociedad "Trauco Larrazábal" o Panera y Socios. La autovía entró en servicio cuatro meses más tarde, el 8 de enero de 1972.

3.º De los linderos de la finca 20.744, obrantes en los libros del Registro, se infiere que los terrenos de la parcela 55 de la autovía están incluidos en dicha finca 20744. Estos linderos eran; Este, (...); Sur, Echevarría S.A. (parcelas 58 y 61) y (...) (parcela 60). Por lo expuesto, debería de haberse expropiado la parcela 55 a la finca 4.089, pero no fue así, porque si hubiera sido expropiada no podría haberse transmitido el terreno de la parcela 55 con la venta de la finca 20744 a "Construcciones viuda de Panera S, L." dado que la sociedad Panera y Socios no serían los titulares del terreno de la parcela 55 de la autovía y lo sería el Ayuntamiento. Lo cual implica que la expropiación de la parcela 55 no se realizó.

4.º Si la expropiación de los terrenos de la parcela 55 se hubiera realizado esta expropiación de 5.000 m² afectó a la finca 4.089, la venta de la segregada 20.744 contenía la mentada expropiación por lo que se cometió un presunto delito de estafa al ser el titular el Ayuntamiento. Luego, todas las segregaciones que se hicieron después a la finca 20.744 no pueden contener entre todas 1.962,93 m² de la expropiación de la autovía, cuando esta mide 5.000 m² dejando el resto de la expropiación (3.037 m²) en el limbo, "casualmente" la segregación de la finca 30.486. Visto además el corrimiento de la finca 30.486 en el hecho tercero nos lleva a concluir que la justificación de que "parte de la autopista está en la 30.486" es un artificio no respaldado por las segregaciones de la finca 20744, que contiene la parcela 55 de la autovía, para saltarse los artículos 9 y 10 de la LH,

5.º Este punto no está recogido en los libros del Registro. En el escrito de fecha 29/9/1971 (...) del expediente municipal 1966-7-9 que Panera remitió al ayuntamiento dice que cedió los terrenos de la parcela 55 de la autovía al Ayuntamiento. ¿Cómo es posible que ahora digan que parte de dicha parcela 55 está en la finca 30.486 de Panera y hasta ahora el Ayuntamiento no ha cuestionado este escrito?

Tercero. Corrimiento de la finca 30486 de la parcela 55 de la autovía al solar de Panera. Esta operación se fraguó cuando el MOPU aprobó el proyecto de la autovía "(...)" y Panera la ejecutó en dos fases; primera, alteró los linderos Este y Sur de la finca 20744 para prepararla para el corrimiento que haría en la fase segunda.

Antecedentes. Según el informe n.º 1620 del expediente municipal 1966-7-9, de fecha 16/09/1966 Enrique Panera, como gestor de la sociedad Panera y Socios, y el Ayuntamiento habían llegado a un acuerdo para edificar en la finca 4.089 pero el Proyecto de la autovía del MOPU afectó al acuerdo mencionado pidiendo Panera al Ayuntamiento, en escrito de fecha 12/3/1966 (...), compensaciones por la afectación de la autovía al terreno de la sociedad de Panera y Socios. Los resultados de dicha compensación fue notorio, el Ayuntamiento encargado de las expropiaciones no ejecutó la expropiación de la parcela 55 y Panera utilizó el terreno registra, de esta parcela para conseguir más volumen de edificabilidad que el que la norma permitía al computar como terreno edificable el terreno no expropiado de la parcela 55, no edificable. Así le

compensaron para que pudiera construir como si no le hubiera afectado la autovía. Esto explica la planificación de largo alcance de la operación del corrimiento de la finca 30486. Volvamos a las fases del corrimiento de la finca 30486.

Fase primera, en las escrituras del bloque-1 (...), portales (...), fincas 24.685, 24.687, 24.689 y 24.691, Panera cambia el lindero Este por autovía y el Sur por (...), con lo que desubica la parcela 55 y modifica el Sur a (...) que su finca matriz no tenía para que la finca que iba a correr tuviera este lindero. El detalle de esta fase está en el punto 7.1 del escrito que remitimos a la Sra. Registradora.

Fase segunda, con los datos reflejados en la finca registral 20744 hemos realizado el cuadro siguiente, en el que recoge las segregaciones de dicha finca con indicación del n.º de finca registral, fecha de segregación y superficie segregada que junto a las escrituras de los bloques 1, 2 y 3 utilizamos para analizar el desarrollo histórico de esta finca hasta su agotamiento.

(...)

Finca núm. 26.905 (...). Inscripción 1.ª “Urbana: Terreno en Bilbao, (...) Mide tres mil ciento cincuenta y nueve metros con cuatro decímetros cuadrados y linda: al Norte, con casa (...), al Sur y Este con (...) y al Oeste con resto de la finca matriz y sobre el mismo una casa en Bilbao, (...) Linda al Norte, con las casas (...), Sur con (...), al Este con la autovía y al Oeste con la casa (...)”.

De los linderos Este y Sur de la mentada inscripción, el 3/6/1976, se deduce que la parcela 55 de 5.000 m² está ejecutada y no está inscrita en el Registro, solo se han inscrito los Bloques 1, 2 y 3. El resto de la finca 20.744 de 8.557,36 m² contiene necesariamente la mentada parcela 55 de 5.000 m² pero los linderos que definen este resto lo sitúan fuera de la autovía, al Oeste de los Bloques 1, 2 y 3. Pero hay más, como acabamos de ver el resto de la finca 20.744 de 8.557,36 m² contiene la parcela 55 lo que implica que a Panera le queda para construir el resto de la finca 20.744 menos la parcela 55 de la autovía, lo que da una finca resto de 3.570 m² (8.557,36 - 4.987,36 = 3.570 m²),

Cuando Panera da los linderos al resto de la finca 20.744 de 8.557,36 m² consuma el corrimiento de la finca 30.486 de la autovía al solar de la Sentencia TS 2009 con lo que dio volumen de edificabilidad al terreno de la autovía. La Asociación (...) solicitó la tramitación de una moción al Pleno municipal en la que denunciaba que Panera había construido 69.000 m³, un 65%, más de lo autorizado por las normas urbanísticas y que suponía 220 viviendas más de las autorizadas por el Plan Urbanístico.

Seguimos profundizando en lo manifestado hasta ahora en este hecho. Del cuadro anterior o lo que es lo mismo de los libros del Registro se constata que una vez segregados y vendidos los bloques 1, 2 y 3, casas n.º 3 2, 4, 6, 8, 1 y 3 de (...), a Panera le queda un resto de la finca matriz 20744 de 8.557,36 m². Según la escritura de la casa n.º 3 de (...) (...) los linderos del mentado resto son; Este con las casas n.ºs 3 y 8 de (...), Sur con la (...), Norte con resto de donde se segrega y Oeste con resto de donde se segrega. Con lo cual todo el resto de 8.557,36 m² lo sitúa al Este de las casas n.ºs 3 y 8 de (...) y no sitúa nada en la parcela 55 de la autovía. Recordemos que la finca matriz 20744 contiene el terreno de la parcela 55.

Del resto de la matriz 20744 de 8.557,36 m² segrega la finca 30.486 de 4.987,36 m² que tiene de lindero Este la casa n.º 3 de (...) y la finca resto de 3.570 m² que tiene de lindero Este la casa n.º 8 de (...), con lo que se agota la finca matriz 20744. De lo que se infiere que, registralmente, la finca 30486 no contiene nada de la parcela 55 de la autovía.

Por otro lado, también confirma el corrimiento de la finca 30486 el hecho de que ubique el resto de 8.557,36 m² en el terreno formado por las casas 10-12-14-16 de (...), que la STS 2009 dejó en 3.000 m², y el solar de Panera, hoy de Amenábar, de 3.024 m² lo que da un total de 6.023 m². Lo cual, supone un 42 % superior a la cabida real de la finca resto de 8557,36 m². Si además, como veremos en el hecho quinto, en este terreno está ubicada la finca 24110 de 1.855 m² segregada de la 3.808 de Echevarría S.A. tenemos que la cabida registral de 8.557,36 + 1.855 = 10.412,36 m² es un 73 % superior

a la cabida real del terreno de las casas 10-12-14-16 de (...) más el terreno del solar de Panera que ambas suman 6.023 m².

Cuarto. ¿Es de aplicación el artículo 9 de la Ley Hipotecaria a la finca 30486 de Amenábar? Veremos cómo esta finca tenía registralmente 4.987,05 m² cuando según el catastro solo tenía 3024 m². Según los libros del Registro de la Propiedad desde su segregación en el año 1977 hasta el año 2017, fecha en la que la registradora inscribe la segregación de la 30486 de 3024 m², los mencionados libros nunca reflejaron que parte de la finca 30486 estaba situada en la autovía a pesar de los múltiples litigios judiciales en los que Panera aportó el título de la finca 30486; denuncia por alteración de linderos, deslinde, artículo 41 LH y contencioso administrativo en el 2011 contra el Ayuntamiento para que le expropiaran la finca 30486. Veamos los argumentos en que se basa la Comunidad:

4.1 Según el informe (...) de fecha 25/2/2016 de la Registradora para el Director General de Justicia en los apartados a) y f) decía:

a) que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito. Todo el terreno está inscrito en el Registro a nombre de "Construcciones viuda de Panera S.L." en el año 1974.

f) que la única finca de "Construcciones viuda de Panera S.L." que queda por edificar es la registral 30.486 de 4.987,41 m², linda, norte, resto de la finca de la que se segrega; sur, (...); este, casa n.º (...); y oeste, con resto de donde se segrega.

Obsérvese que los linderos que acaba de describir la Registradora para la finca 30486 son los mismos que los del terreno comprendido entre los cuatro linderos de la STS 2009 de 3.024 m² que da a Panera, con la única diferencia en el cambio de denominación de los linderos Norte y Oeste pero con la misma ubicación. Lo dicho está argumentado en los puntos 10.7 y 10.8 del escrito a la Sra. Registradora.

Nos dice la Registradora en a) que en la parcela/finca 20744 todas las segregaciones que agotan la dicha finca están inscritas y ninguna contiene los viales de la autovía, también nos dice que en el año 1974 toda la finca es de Panera, con lo cual esta empresa Construcciones viuda de Panera S.L. se ha apropiado de los terrenos de la parcela 55 de la autovía, Si se hubiera consumado la expropiación de dicha parcela, que no se consumó, se habría producido una presunta estafa al Ayuntamiento ya que se habría transmitido con la venta de la finca 20744 de Panera y socios a Construcciones viuda de Panera S.L. el terreno de la parcela 55 de la autovía expropiado y por tanto de titularidad pública. Esta venta la realizó E. P., gestor y socio mayoritario de la Sociedad de Panera y Socios y la compra la realizó este mismo señor que también era gestor de Construcciones viuda de Panera S.L.

4.2 Con fecha 6/3/2017 el Sr. S. solicita Nota Simple Registral de la finca 30.486 (...). En "Descripción" esta Nota Simple Informa de terreno en el barrio de (...) que mide 4.987,41 m² y linda, norte, resto de la finca de la que se segrega; sur, (...); este, casa (...); y oeste, con resto de donde se segrega. En "Documentos Pendientes de Despacho" dice que en relación con esta finca se ha practicado con fecha 25/11/2016 el asiento 1959.0 del diario 71 y en él el notario Juan Benguria, presenta telemáticamente copia de escritura autorizada el día 25/11/2016 por el mentado notario por la que Panera vende a Amenábar S.L. la finca 30.486 de 4.987,41 m².

4.3 Según el certificado emitido por el Ayuntamiento (Doc. no 6), el representante de Amenábar S.L. mediante escrito de fecha 10/5/2017 solicita información al Ayuntamiento sobre expropiaciones realizadas sobre la finca matriz de la que hoy es la finca registral 30486 tomo 518 libro 518 folio 148 del registro de la Propiedad n.º 6 de Bilbao. La parcela mide según la inscripción registral 4.987,41m², sin embargo según catastro su superficie es de 3.024 m².

4.4 La certificación registral literal n.º 34/2018 dice "..., en virtud de escritura otorgada en Bilbao el día veinticinco de noviembre de dos mil diecisiete (estimamos debe decir 2016) ante el Notario Juan Benguria Cortabitarte, en unión de escritura autorizada por el citado notario de Bilbao el día veintitrés de mayo de dos mil diecisiete y a las que se acompaña copia de la sentencia firme 669/2009, dictada por el Tribunal Supremo...". Hay un error en la fecha de la primera escritura del Notario, esta es del año 2016 y no del 2017 ya que sino la primera escritura tendría fecha posterior a la segunda escritura.

4.5 Los grupos políticos Podemos, EH Bildu y Udalberri del Ayuntamiento de Bilbao, presentaron las siguientes preguntas al Pleno Municipal de noviembre del 2017, para su respuesta por parte del Área de Economía y Hacienda. Previo a cada pregunta es contextualizada. Este Área contestó a los grupos políticos municipales el 17/11/2017 (...).

Contexto.—El día 25/5/2017 el Ayuntamiento envió un informe al Ararteko diciendo que registrará el terreno de la autovía. En estos seis meses transcurridos desde que el Ayuntamiento dijera que va a registrar la autovía.

Primera pregunta. ¿Ya sabe Patrimonio cuál de las finca segregadas de la 20744 corresponde al terreno de la autovía? Si lo sabe ¿Cuál es la finca?

Respuesta del Área de Economía y Hacienda, concejala Marta Ajuria. Ninguna de las fincas segregadas en el Registro de la Propiedad de la finca 20744 corresponde a la autovía.

Contexto. La finca 20.744 que contiene a la autovía está agotada y todas sus segregaciones Panera las ha vendido, no quedando finca registral para la autovía. Una de las fincas registrales ha sido corrida de ubicación y ésta es la 30.486. No solo lo decimos nosotros, en base a los asientos del Registro, sino que también lo dijeron los exalcaldes R. y G., que interpusieron el Recurso Gubernativo en el año 1989 en él así lo manifestaron e incluyeron la mentada finca registral 30.486 en el inventario municipal

Como hemos visto, hay datos más que suficientes para constatar que el título del terreno que le vendió Panera a Amenábar, finca 30.486, no se corresponde con el solar de Panera, sino que corresponde al terreno de la autovía.

Quinta pregunta. ¿Contempla, o va a contemplar el Ayuntamiento una moratoria en la permuta de terreno público con Amenábar hasta que se determine que finca registral corresponde a la autovía?

Respuesta del Área de Economía y Hacienda.

"...La propiedad de "Construcciones Enrique Panera S.A. de este terreno fue reconocida por Sentencia del tribunal Supremo de 15 de octubre de 2009... Por lo tanto, el carácter de propietaria de 'Amenábar Etxegintza Bizkaia, S.L.' no está sujeta a ninguna controversia y no puede quedar afectada por la Inscripción registral de la autovía...".

Efectivamente, el fallo de la STS 2009 reconoció a Panera la propiedad de un terreno comprendido entre cuatro linderos pero no menciona para nada la finca 30486, suponemos que será porque no la presentó en la demanda.

La respuesta de Economía y Hacienda a la segunda pregunta de los partidos es de traca la connivencia del Ayuntamiento y Amenábar. El 25/5/2017 el Ayuntamiento comunicó al Ararteko que asumía la recomendación de este de registrar la parcela 55 Llevan más de dos años para determinar en qué finca registral está la parcela 55.

4.6 La Certificación registral n.º 34/2018 (...) dice "...La finca de este número se encuentra incluida dentro de la actuación de dotación AD del Área de reparto 203 del PGOU de Bilbao... En su virtud previa adaptación registral de la descripción de la finca de este número a la realidad extrarregistral en virtud de la Sentencia firme, inscribo...".

A la vista de los párrafos precedentes observamos los siguientes hechos:

1. El tiempo transcurrido desde que el Notario presenta telemáticamente en el Registro la escritura de compra-venta el 25/11/2016 (...) hasta que el representante de Amenábar solicita al Ayuntamiento el 10/5/2017 información sobre expropiaciones realizadas a la finca matriz de la que hoy es la finca registral 30486, son cinco meses y

medio, lo que nos da pie para interpretar que la Registradora rechazó la inscripción de la finca 30.486 a nombre de Amenábar S.L. en base a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria dado que la cabida de la finca 30486 es de 4.987,41 m² y la medición que da el catastro a esta finca es de 3.024 m².

2. Observamos que el concepto de “ocupación de parte de la finca 30486 por la autovía” nace a partir del mentado rechazo a la inscripción y no está respaldada por los libros del Registro, es más, es contradictorio con el contenido de dichos libros.

3. De los linderos de la finca 30486, obrantes en el Registro de la Propiedad, si infiere que ninguna parte de la autovía está en la finca 30486. El lindero Este de esta finca es con la casa n.º (...) que se interpone entre la finca 30486 y la parcela 55 de la autovía. No hay ningún documento que acredite que se expropió parte de la autovía y que está en la finca 30486. Si se hubiera expropiado el terreno de la parcela 55, que no se expropió, la superficie expropiada habría sido 5.000 m² y no 1.962,93 m².

4. Como ya hemos apuntado en el hecho cuarto, 4.1 apartado a) del informe de la Registradora; a) que una vez examinados los libros del registro, he de concluir que la parcela inicial, en la que manifiestan se enclavan los viales de dominio público, no existe porción sobrante alguna que permita entender que hay alguna porción de terreno no inscrito. Todo el terreno está inscrito en el Registro a nombre de “Construcciones viuda de Panera S.L.” en el año 1974. Confirma lo expresado en el párrafo anterior.

5. No es cierto lo que expresa la certificación registral n.º 34/2018 cuando dice “En su virtud previa adaptación registral de la descripción de la finca de este número a la realidad extra-registral en virtud de la Sentencia firme”, por la siguientes razones: a) El fallo de la sentencia del TS 2009 no relaciona nunca la finca 30.486 con el terreno que dice es de Panera, esto es así porque Panera no la presentó en la demanda; b) La finca 30486 aunque hubiera sido legalmente segregada -ya vimos que fue corrida, ver hecho tercero- no tiene de lindero Sur (...), dado que cuando se segrego su matriz, finca 20744, no tenía este lindero que fue alterado y su lindero Sur era con las fincas de Echevarría S.A. y (...) tal como recoge los libros obrantes en el Registro; y c) Según las Aclaraciones de la Sala (...) las modificaciones no podían trascender lo pedido por Panera, o lo que es lo mismo del fallo de la Sentencia.

Por lo expuesto, concluimos este hecho cuarto con: a) que el certificado del Ayuntamiento no dice que se habían expropiado 1.962,93 m² para la construcción de viales; b) que la finca 30486, desde su segregación en 1977 hasta el año 2017, la cabida registral es de 4.987,41 m² y la cabida real, según Catastro, es de 3.024 m² desde el año 2001 y no es posible que exista parte de la autovía en los linderos de la finca 30486 ya que entre esta y la autovía está la casa n.º (...); c) según el certificado municipal, Amenábar SL después de serle rechazada la inscripción de la 30.486 manifiesta, en el escrito de fecha 10/5/2017 que solicita información al Ayuntamiento, que la finca que había comprado en escritura 25/11/2016 medía 4.987,41 m² y si embargo según Catastro su superficie es de 3.024 m². Es evidente que Panera al vender en escritura pública el 25/11/2016 la finca 30.486 a Amenábar S.L. no contemplaba que los terrenos de esta finca contenían terrenos expropiados de titularidad municipal, de lo contrario habría sido un intento de presunta estafa y contradictorio con el fin por el que corrió esta finca, alejarla de la autovía y meterla en terreno edificable de la manzana 184 para conseguir más volumen de edificabilidad. No hay que olvidar que en el escrito de fecha 29/9/1971 (...) del expediente municipal 1966-7-9 que Panera remitió al Ayuntamiento dice que cedió los terrenos de la parcela 55 de la autovía al Ayuntamiento. Tampoco hay que olvidar que en la finca 30.486 en la inscripción 2.ª están inscritas las servidumbres de fecha 7/7/1978 en la que dice va a construir sobre esta finca las casas (...) y no dice sobre parte de esta finca; y d) Es evidente que al rechazarle la inscripción se creó el artificio de la “parte de la autovía en la finca 30486 (1.962,93 m²)” para saltarse los Artículo 9 y 10 de la LH ya que como hemos visto la cabida de la registral 30.486 era de 4.987,41 m² y la cabida real 3.024 m². Además, la STS 2009 no contempla las modificaciones registrales fuera del terreno de la mentada Sentencia (ver aclaraciones

de la Sala a la Sentencia) y por lo tanto no autoriza a segregar 1.962,93 m² de la cabida de la finca registral 30486 para situarlo fuera del ámbito del fallo y fuera de los linderos de su finca matriz.

Quinto.–Doble inmatriculación de la finca 30486, En el escrito de respuesta de la Registradora a la Comunidad esta dice, El procedimiento de jurisdicción voluntaria de doble inmatriculación se tramita conforme a lo dispuesto por el artículo 209 L.H. No se aprecia una situación de doble inmatriculación. Con toda la información registral que remitimos a la Registradora en la que basábamos nuestra argumentación, esta no fundamenta por que no aprecia doble inmatriculación. No podía ser más escueta. Por lo que vamos a insistir en el tema.

5.1 Finca registral número 3.808 de Echevarría S.A. (parcela 61 de la autovía).

Vamos a situar las fincas 3.808 y 24.110 sobre plano oficial del MOPU y del Ayuntamiento. Por la inscripción de la finca 3808 sabemos que parte fue expropiada y que corresponde a la parcela 61 del plano parcelario del MOPU y del Ayuntamiento.

La descripción de la nota simple informativa (...) de fecha 26/7/2017 dice:

“Urbana. Terreno en (...), en esta Villa, margen izquierda, frente a (...) Tiene una superficie de mil quinientos treinta y tres metros cuadrados y linda: Norte, Panero y Socios, Sur, propiedades del Ayuntamiento, Este, propiedad de J. I. I. y Oeste, propiedad de LA. Echevarría...” (Plano del punto 5.2) (...)

El libro 73 de Begoña, folio 86 y 87, inscripciones 1.^a y 2.^a, finca 3.808 (...) dice:

Titular de las inscripciones 1.^a y 2.^a la Sociedad Anónima Echevarría.

Nota marginal de esta finca. “Segregada el 11-3-1974, de 1.855,63 m² que ha pasado a constituir la finca registral número 24.110, inscrita al libro 419 de Begoña, folio 235.”

En el folio 87 dice: “Terreno en trámite de expropiación para la autovía (...). Fecha de la escritura de la finca 24.110 segregada, el 23-10-1973.”

5.2 Finca registral número 24.110, libro 419 de Begoña, folio 235, inscripción 1.^a

Trozo de terreno sito en jurisdicción de Begoña-Bilbao, que tiene una superficie de 1.855,53 m² y linda, al Norte: con propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. al Sur: con resto de la finca matriz (3.808 registral) que está en trámites de expropiación para la (...), al Este: con propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. y al Oeste: con ferrocarril (...) La citada finca se forma por segregación de la registrada bajo el número 3.808 al folio 86 del libro 73 de Begoña (...)

Del contenido de los libros esta finca 24.110 observamos que:

– La finca 24.110 linda al Sur con terreno en trámites de expropiación para (...) y que una vez tramitada ésta e inscrita su propiedad por el Excmo. Ayuntamiento de Bilbao, linda al Sur la finca 24.110 con (...) (ver inscripción 4.^a de expropiación de la finca matriz 3.808 al libro 73 de Begoña, folio 86-vuelto).

– Que la nota marginal de la descripción primera del libro 419 de Begoña, folio 235, folio 235, finca 24.110 dice textualmente:

“La finca de este número por agrupación con otra ha pasado a formar parte de la registrada bajo el numero 30.488 al folio 151 libro 518 de Begoña, que corresponde a la parcela registral de las edificaciones de las casas de (...)”

Recapitulemos lo que refleja el Registro hasta ahora en este hecho quinto:

1. Que la finca 3.808 se ubica donde se sitúa (...) Esto es, en la manzana (...) y que linda al Norte, con Panera y Socios

2. Que la finca 24.110 linda al Norte con propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. (o lo que es lo mismo con la finca 20744) y al Sur: con resto de la finca matriz (3.808 registral) que está en trámites de expropiación para la (...) O lo que es lo mismo con (...) Que esta finca se segrega de la finca 3.808 y se vende a Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. el 11/3/1974.

Con estos datos vemos que parte (1.533 m²) expropiada de la finca 3.808 es la parcela 61 del Plano parcelario de MOPU y Ayuntamiento, y el resto (1.855,53 m²) de la 3.808 es la finca 24.110 que se ubica dentro de los linderos que Panera dio a la finca 30.486. Lo cual lo corrobora los linderos del Registro de la finca 24.110; Norte, propiedad de Construcciones Vda. de Enrique Panera S.L. y Sur con resto de la finca matriz (3.808 registral) que está en trámites de expropiación para (...), o lo que es lo mismo (...) y que se ubica donde se sitúa (...)

Según el informe de la registradora; "que el resto de la finca 20.744 (3750 m²), se agrupó a la finca 24.110, pasando a formar la 30.488, de 5424 m², fue objeto de cuatro segregaciones quedando a su vez su superficie totalmente agotada." Nada que objetar. Solo añadir que, según el Registro de la Propiedad, los linderos de la 30.488 son: Norte, (...), Sur, (...), Este, (...) y Oeste, Ferrocarril (...), por lo que los linderos Sur y Oeste es el mismo que los de la 24.110. Lo cual, sitúa la finca 24.110 entre la edificación de las casas (...) y (...), pegada a este lindero.

Por los linderos dados a la finca 30.486 esta se sitúa también entre la edificación de las casas (...) y (...), de lo cual se infiere que la finca 24.110 comparte necesariamente el terreno con la finca 30.486; doble inmatriculación.

Pero no solo el Registro de la Propiedad refleja este hecho sino que también lo corroboran los planos parcelarios del MOPU y del Ayuntamiento de Bilbao, y en ellos, en ambos, se puede constatar que la parcela 61 de la autovía, correspondiente a la finca registral 3.808 de Echevarría S.A., parte de la cual, finca 24.110 (se segrega en 1.974), se ubica en el terreno de la STS 2009. Por lo que la finca 30486 (que se segrega en 1.977) no puede estar en el terreno de la Sentencia de la Audiencia, hoy de Amenábar, ya que esta finca que procede de la finca 20.744 de Panera no puede situarse en terrenos de la finca 3808 de Echevarría S.A. tal como reflejan los planos que detallamos a continuación:

El plano parcelario del MOPU obrante en el expediente. 66-10-61 del Ayuntamiento es el siguiente: (...)

Y el plano parcelario del Ayuntamiento el siguiente: (...)

Abundando en el tema, el plano de la certificación catastral de la finca 24.110 de la Diputación de Bizkaia del año 1.991 es el siguiente: (...)

Abundando en el tema, consta en el Expediente municipal n.º 1966-7-9 de Fomento, un plano DIN A1 (...) del Plan de Urbanización del (...) que aportó Panera, en el cual viene reflejados los linderos de la finca 4.089 de la sociedad Trauco-Larrazábal (Panera y Socios) y por consiguiente de su segregada finca 20.744 y por tanto también de la finca 30486. En esta finca se puede observar que no tiene de lindero Sur (...) y no puede situarse en el solar de Amenábar a no ser que se produzca doble inmatriculación. Este plano, aportado por Panera, coincide con los planos parcelarios del MOPU, Ayuntamiento y del Catastro (reflejados en la página anterior) en que el lindero Sur de la finca 20744 no linda con (...) en el terreno de la Sentencia de la Audiencia del 2004 sino con la finca 3.808 de Echevarría S.A. (...)

En el apartado d) de las servidumbres, derechos y adscripciones de las escrituras de las casas (...) y por tanto de las casas (...) las escrituras de dicha comunidades dicen: "...Como las casas números (...) ya construidas y las números (...) que se construirán sobre la finca registral número 30.486 procedente de las número 20744 y 24.110,...". (...) La registral 30.488 sí procede del número 20.744 y 24.110 pero la 30486 no procede de la 20744 y 24110.

5.3 La sentencia firme de la Sección 4.ª, de la Audiencia Provincial de Bilbao, en el contencioso Art 41 LH, 78/89, de fecha 27/11/1991, en el fundamento jurídico tercero determinó que había, por lo menos, doble inmatriculación parcial entre las fincas 30.486 y 30.488 (...).

Consideramos haber acreditado la doble inmatriculación.

5.4 Finca 30.486. Como ya hemos expuesto en hecho tercero Panera alteró los linderos Este y Sur de la finca 20744 (presunta falsedad en documento público) para

prepararla para el corrimiento que haría posteriormente. La segregación de la mentada finca 20744 no tenía como lindero Sur (...) sino las fincas de Echevarría S.A. (parcelas 58 y 61) y la de (...) (parcela 60). Para ver el detalle de la alteración de los linderos nos remitimos al apartado séptimo del escrito de fecha 26/3/2019 que remitimos a la Registradora (...)

Sexto. Somos colindantes y no fuimos notificados tal como establece el Art. 199 de la L.H. vigente.

En la página 1, párrafo cuarto, del escrito de la Registradora, dice:

“- Que los asientos del Registro practicados en los libros, en cuanto se refieren a los derechos inscribibles están bajo la salvaguardia de los tribunales... Es por ello que tendrán que acudir a los tribunales y ejercitar los derechos que les correspondan...”.

Es curioso, cuando podíamos recurrir ante el Registro n.º 6 de Bilbao la inmatriculación [sic] de la finca registral la Registradora no nos informó de ello, para que hiciéramos las alegaciones pertinentes, y ahora a hechos consumados nos remite a los tribunales de justicia. El fallo de la sentencia del TS 2009 que recibió junto a la escritura, el 23/05/2017, para registrar la finca de Amenábar deja meridianamente claro que el lindero Norte del terreno de dicha Sentencia, es con las casas (...) Es decir, somos colindantes y no fuimos notificados tal como establece el Art. 199 de la L.H. vigente, lo cual nos creó indefensión. ¿Por qué no se nos informó?

Séptimo.–Nota marginal. En el párrafo primero de la segunda hoja del escrito de la Registradora a la Comunidad dice: “...Este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción de venta de dicha finca. No está sujeta a plazo de caducidad (no es la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario)...”.

Aunque nos dice que este es el significado de la nota marginal practicada al margen de la inscripción y que no está sujeta a plazo de caducidad, no vemos en las notas marginales del certificado 34/2018 nada referente al certificado municipal sobre las expropiaciones por lo que en el certificado registral este hecho tiene apariencia de inscripción y no de nota marginal. No es una nota marginal del artículo 32 del R.H. pero entendemos que es una nota marginal y que debía reflejarse como tal en dicho certificado registral.

Octavo.–Adaptar el registro a la realidad extrarregistral.

El fallo de la Sentencia del IS 2009, en el Fundamento de Derecho primero, apartado a), dice “Que se declare la titularidad dominical de la actora sobre el terreno sito en el barrio (...), de Bilbao, y linda al Norte con las casas señaladas con los números (...); al Sur con (...); al Este con casa (...); y al Oeste con terreno de propiedad municipal dedicado en la actualidad a uso deportivo y terreno del FFCC (...), ocupando una superficie real aproximada de 3.420 metros cuadrados... ordenándose, si fuera el caso, las rectificaciones tabulares que resultaren precisas a fin de adecuar el contenido del Registro de la Propiedad a la realidad extrarregistral que ha quedado expresada...”. (...) Esto es exactamente lo que da el fallo de la Audiencia Provincial del 2.004 y que confirma la STS 2.009, como se ve en dicho fallo no relaciona en ningún momento el terreno de la mentada Sentencia con la finca 30.486.

Las aclaraciones que pidieron las partes a la Sala de la Audiencia Provincial del 2004 que dictó la Sentencia (...), en el apartado c. del fundamento tercero de las aclaraciones, dice: “Cuando esta Sala en la parte dispositiva establece que la realidad del Registro de la Propiedad debe adecuarse a la realidad extrarregistral, ello obviamente debe hacerse dentro de los límites en los que el debate se ha planteado en la instancia, por respeto al principio de congruencia y rogación, y por tanto, si bien no se especificó, al considerar que era obvio, tal lo será conforme o la petición de la parte actora matizada en el escrito de réplica (f. 1057 vuelto), al no poder conceder el tribunal, salvo incurrir en vicio de incongruencia, más de la pedido.”. (...)

Está claro que la Sentencia dice que no se altere ni afecte a la declaración de obra nueva de las comunidades de los vecinos; fincas 30.473-B, 30.475-B, 30.477-B y 30.479-B.

Por otra parte, en la página 1, párrafo cuarto, del escrito de la Registradora remitido a la Comunidad (...), dice; "...solo en virtud de sentencia firme se podrá rectificar el Registro (artículo 1, 38, 40, 66, y 82 L.H.).".

Como hemos visto en el hecho tercero la finca 30486 fue corrida del terreno de la parcela 55 al solar de la STS 2009 por lo que no coincide el contenido del Registro con la realidad extrarregistral y está colocada en el terreno de la Sentencia. La mentada STS 2009 dice: ordenándose, si fiera el caso, las rectificaciones tabulares que resultaren precisas a fin de adecuar el contenido del Registro de la Propiedad a la realidad extrarregistral

Por lo expuesto en el párrafo anterior, consideramos, que para cumplir el mandato de la STS 2009, habría que empezar por restituir la finca 30.486, al momento anterior de su segregación, es decir, al resto de la finca 20744 de 8.557,36 m² una vez segregada la finca 26.905 el 3/6/1976. De este resto se segregó correctamente la finca resto de la 20744 de 3.570 m² por lo que queda es la parcela 55 de la autovía. Esta parcela tenía y tiene los siguientes linderos; Sur, finca de Echevarría S.A. (parcela 58) y (...) (parcela 60), Este, con calle (...), Norte, calle (...), y Oeste, casas (...) Los linderos Sur y Este son a su vez los de su finca matriz 20744 que habían sido alterados por Panera.

Una vez efectuado las rectificaciones tabulares de la finca 30.486 para adaptar el contenido del terreno a la realidad extrarregistral, habría que ver que modificaciones tabulares hay que realizar a las fincas de las casas (...) afectadas por el terreno de la STS 2009. Entendemos que el terreno a segregarse sería la finca 24.110 y parte de la finca resto de 3.570 m², por un total de 3.024 m², o lo que es lo mismo, una cuarta parte de los 3.024 m² a cada una de las casas (...), fincas 30.473-B, 30.475-B, 30.477-B y 30.479-B, terreno que corresponde a los viales y zonas verdes de la declaración de obra nueva de las mentadas casas. Pero volviendo nuevamente a las aclaraciones a la STS 2009 (...) por respeto al principio de congruencia y rogación, y por tanto, si bien no se especificó, al considerar que era obvio, tal lo será conforme a la petición de la parte actora matizada en el escrito de réplica (f. 1057 vuelto), al no poder conceder el tribunal, salvo incurrir en vicio de incongruencia, más de la pedido. En el mentado folio 1057 vuelto (...) la parte actora, Panera, pide: que no se altere ni afecte a la declaración de obra nueva de las comunidades de los vecinos; fincas 30.473-B, 30.475-B, 30.477-B y 30.479-B. Luego, a petición expresa de Panera no se puede ejecutar lo que él pidió en el proceso judicial.

Noveno.

Por todo lo cual, solicita:

Que, conforme a la norma sexta del Real Decreto 1427/1989 tenga por presentado este escrito de apelación, lo admita y dicte resolución por la que se inste a la Registradora a que:

1. Restituir la finca 30.486, al momento anterior de su segregación, es decir, anular la segregación de la finca 20744 que se inmatriculó con el n.º de finca 30486, el 28/12/1977, para adecuarla a la realidad extrarregistral tal como recoge el fallo la STS 2009.

2. Admita que la certificación municipal del 19/5/2017 no coincide con los libros del Registro en que se expropió parte de la finca 30,486 y que la adaptación registral de la descripción de la finca de este número a la realidad extrarregistral no se hizo en virtud de la Sentencia dado que las aclaraciones de la Sala dice que la adaptación registral debe hacerse dentro de los límites en los que el debate se ha planteado en la instancia

3. Actúe de acuerdo con el mandato del Art. 209 de la LH en el caso de la doble inmatriculación

4. Facilite al Sr. S. una nueva certificación registral en la que en "notas marginales de la inscripción 3.^a" refleje la expropiación que menciona el certificado municipal, que no se presentó título de la expropiación en el Registro de la Propiedad, y desaparezca por tanto la apariencia de inscripción. Por otra parte, se aproveche para corregir el error de la fecha de la primera escritura que menciono en el punto 4.4

5. Nos informe por qué los colindantes no hemos sido notificados de las actuaciones de la titular del Registro de la Propiedad n.º 6 de Bilbao.»

IV

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

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 38, 40, 82, 118, 258 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 22 de mayo de 2000, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 25 de octubre de 2007, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 28 de febrero y 20 de julio de 2012, 18 de febrero, 28 de julio y 14 de octubre de 2014, 7 y 29 de julio de 2016, 6 de junio de 2017, 18 de abril de 2018 y 2 de enero y 22 de julio de 2019.

1. En este expediente se insta por los recurrentes en solicitud privada la rectificación de una serie de actuaciones, incluida la práctica de un asiento de segregación y venta entre dos sociedades que no comparecen y que la comunidad de propietarios recurrente considera contraria a sus intereses al haber disminuido la superficie de las fincas de los vecinos. Solicitan que se restituya a un momento anterior, para adecuarla a la realidad extrarregistral, tal como lo recoge -según entienden los recurrentes- el fallo de una Sentencia del Tribunal Supremo, cuyo mandamiento dictado en ejecución no se acompaña. También se pretende que se declare la falta de correspondencia de determinada certificación municipal con los libros del Registro. Finalmente se pide que se practique nota marginal de doble inmatriculación de acuerdo con el mandato del artículo 209 de la Ley Hipotecaria y que se haga constar por nota marginal que no se presentó título de la expropiación en el Registro de la Propiedad.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que sólo cabe interponer recurso ante este Centro Directivo cuando el registrador califica negativamente el título, sea total o parcialmente.

En este sentido el artículo 324 de la Ley Hipotecaria comienza señalando que «las calificaciones negativas del registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de los Registros y del Notariado en la forma y según los trámites previstos en los artículos siguientes (...)», añadiendo el artículo 326 que «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Según la reiterada doctrina de esta Dirección General, basada en el contenido del artículo 326 de la Ley Hipotecaria y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000 (vid., por todas, la Resolución de 18 de abril de 2018), el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación es o no ajustada a Derecho. No tiene en consecuencia por objeto cualquier otra pretensión de la parte recurrente, cuestiones todas ellas extrañas al recurso contra la calificación registral.

De acuerdo con lo anterior, es igualmente doctrina 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 reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados, como es el caso de la segregación y

venta que se discuten en este expediente, en el que ni siquiera han intervenido los otorgantes.

3. No puede por tanto estimarse la pretensión de que se rectifiquen asientos, como una nota marginal y una segregación ya efectuada y que se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales. Sólo con la conformidad de todos los titulares de derechos inscritos o a través de una acción declarativa de rectificación del Registro (cfr. artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), siendo parte todos los interesados, podrá llevarse a cabo la rectificación pretendida. Y si se considera que ya deriva la inexactitud de la falta de cumplimiento de una sentencia judicial previa (como es la que se cita del Tribunal Supremo por los recurrentes) deberá procederse a la ejecución de la misma y a librarse el correspondiente mandamiento al Registro para su calificación.

4. Tampoco procede practicar nota marginal de doble inmatriculación. La registradora ha argumentado las razones justificadas por las que entiende que no existe doble inmatriculación, por lo que en caso de discrepancia es igualmente competente el cauce judicial, con pleno trámite procesal probatorio y con intervención de todos los afectados (artículos 20 y 209 de la Ley Hipotecaria).

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

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

Madrid, 27 de septiembre de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.