

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

2309 *Resolución de 13 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Toledo n.º 3, por la que se deniega la inscripción de restitución de titularidad y exceso de cabida sobre una finca registral en virtud de instancia privada y documentación aportada con la misma.*

En el recurso interpuesto por don S. V. C., en nombre y representación de la mercantil «Urbanizadora Pinedo, S.A.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Toledo número 3, doña Rosa María Montijano–Carbonell Martínez, por la que se deniega la inscripción de restitución de titularidad y exceso de cabida sobre la finca registral número 5.580 en virtud de instancia privada y documentación aportada con la misma.

Hechos**I**

Por instancia privada suscrita por don S. V. C., como consejero delegado de la mercantil «Urbanizadora Pinedo, S.A.», se solicitaba que se rectificase la cabida de la finca registral número 5.580 del Registro de Toledo número 3 y que se rectificase un supuesto error de inscripción y la «anulación de titularidad» en el Registro de la Propiedad de las inscripciones correspondientes a la finca 6.078 del Registro de la Propiedad de Toledo número 1 que figuren a favor del Ministerio de Defensa, dejando sin efecto los derechos de propiedad de éste sobre dichos terrenos que componen dicha finca, todo ello para cumplir con lo estipulado en la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 20 de marzo de 2007. No se acompañaban las ejecutorias de las sentencias recogidas en los documentos objeto de calificación en que se basaban las solicitudes de las operaciones registrales de dicha finca.

La finca 6.078 a que se refiere la documentación presentada se inscribió en el Registro de la Propiedad a favor del Estado, Fábrica Nacional de Toledo, el día 24 de agosto de 1961 y se formó por agrupación de las fincas registrales 5.388, 2.553 y 4.316, de las que, la primera de ellas, se había inmatriculado el día 26 de julio de 1951 en base al artículo 206 de la Ley Hipotecaria. En la actualidad, la finca 6.078 está inscrita a favor de la Entidad Estado Ministerio Ejercito, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca. Adquirida por cesión en virtud de escritura pública autorizada en Toledo, por el notario, don Julio Pertegaz Urso, el día 13 de junio de 1961; inscrita el día 24 de agosto de 1961, en el Tomo 514 del Archivo, Libro 137 de Toledo, al folio 217, motivando la inscripción 2.^a Consta rectificación de descripción a favor de la Entidad Estado Ministerio Defensa en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca. Adquirida por rectificación de descripción, en virtud de certificación administrativa expedida en Madrid, por el Ministerio Defensa, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa, el día 4 de junio de 2019; inscrita el día 31 de julio de 2019, en el Tomo 1134 del Archivo, Libro 626 de Toledo, al folio 143, motivando la inscripción 3.^a

II

A los efectos de acreditar el error de cabida, se aportó el acta de protocolización otorgada el día 4 de marzo de 2020 por la notaria de Toledo, doña Ana Victoria García–Granero Colomer, con el número 436 de protocolo, en la cual se protocolizaba

documento privado sobre superficie y exceso de cabida de la citada finca. En dicha acta, la notaria autorizante señalaba en el expositivo III: «Que, a tal efecto, va a protocolizar el documento presentado, con la pretensión de que así se inscriba su contenido. queda advertido por mí, la notario, de que la mera protocolización de este documento privado para nada altera el contenido de lo expuesto en su interior, de modo que las manifestaciones o pretensiones en él vertidas no se alteran en su contenido por la protocolización del documento. que el acta notarial de protocolización ha sido concebida como un mero mecanismo para guardar un documento, de modo que se impida su extravío y además se pruebe que en esta fecha este documento obraba en poder del señor requirente».

Se presentaron nuevamente en el Registro de la Propiedad de Toledo número 3 los documentos ya calificados, junto con escritura complementaria autorizada el día 11 de agosto de 2020 por el notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía. Dicha escritura complementaria era otorgada unilateralmente por don S. V. C. en representación de la sociedad «Urbanizadora Pinedo, S.A.». En la citada escritura complementaria de otras se señalaba por el notario autorizante lo siguiente: «Advertencias: Yo el notario, hago constar: 1) Que la descripción física de la finca y su titularidad jurídica, así como su superficie y linderos resultan del acta número 1463 del protocolo de la notario de Toledo Doña Ana-Victoria García-Granero Colomer, de veinte de agosto de dos mil diecinueve y de las escrituras número 2318 del notario de Alcobendas Don Ignacio Carpio González, de dos de diciembre de dos mil diecinueve, subsanada por otra escritura autorizada por el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía el día once de agosto de dos mil veinte, número 1680 de orden de su protocolo. 2) Que la presente escritura es complemento de aquellas y se otorga con la única finalidad de determinar en Catastro la situación física de la finca registral 5580 cuya titularidad queda reconocida a la mercantil otorgante por la sentencia número 355/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. 3) Que la titularidad catastral que se pretende corresponde en la actualidad a terceros y de las consecuencias que ello comporta, considerándose por el notario autorizante que no tiene datos suficientes para calificar la titularidad manifestada por el otorgante, correspondiendo al Catastro su determinación y, en su caso constancia e inscripción». En el apartado segundo del otorgamiento de dicha escritura se decía: «Solicita la constancia registral, de las anotaciones marginales, mediante las anotaciones previas e inscripciones, o toma de razón a que hubiera lugar en aras de la salvaguarda de los derechos de la sociedad compareciente y de las sentencias existentes sobre las fincas objeto de este documento público, quedando advertidos que esta parte se reserva cuantos actos y acciones le asistan en Derecho por cuantas omisiones de las Disposiciones de dichas Sentencias queden puestas en evidencia por falta de acción u omisión». En dicha escritura complementaria de otras se protocolizaba un testimonio de la Sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo en la que se basaba la pretensión de fondo. En dicho testimonio no se acreditaba el cumplimiento de las obligaciones fiscales a que pudiera estar sujeto y tampoco se acompañaban, ni protocolizaban en la escritura, la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo objeto del recurso de casación, ni la sentencia dictada en los autos de juicio declarativo seguidos ante el juez de Primera Instancia número 1 de Toledo que fue recurrida ante la Audiencia Provincial.

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho.

Nota de calificación negativa de denegación de las escrituras: 1. Restitución de la titularidad de exceso de cabida, otorgada el día 02/12/2019, n.º de protocolo 2318/2019, ante Ignacio Carpio González, Notario de Alcobendas, 2. Escritura de subsanación y modificación de otra, autorizada en Toledo el día once de agosto de 2020 por el Notario don Nicolás Moreno Badía, protocolo n.º 1680, 3. Escritura complementaria de otras para la acreditación de circunstancias urbanísticas y constatación de las referencias catastrales, constancia de sentencia finca registral 5580 del Registro de la Propiedad n.º 3 de Toledo, autorizada en Toledo el día quince de diciembre de 2020 por el Notario don

Fidel Sánchez Lozano, protocolo n.º 3949, 4. Acta de protocolización de informe técnico, autorizada en Toledo el día veinte de agosto de 2019 por el Notario doña Ana Victoria García Granero Colomer, protocolo n.º 1463 presentadas en el Diario de este Registro n.º 164, asientos 952 y 953, entradas 2892 y 2893.

A la escritura de restitución de la titularidad de exceso de cabida, otorgada el día 02/12/2019 presentada, se acompaña acta de protocolización de una instancia privada por la que don S. V. C. como Consejero Delegado de la mercantil Urbanizadora Pinedo SA a la vista de la nota de calificación emitida anteriormente, solicita que se rectifique la cabida de la finca 5580 y que se rectifique un supuesto error de inscripción cometido en la misma.

1. Dispone el artículo 3 de la Ley Hipotecaria: «Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos.»

A estos efectos el artículo 1280 del Código Civil señala: «Deberán constar en documento público: 1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.»

El artículo 17 de la Ley Orgánica del Notariado dispone: Las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases. Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el Notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o

En este mismo sentido, el artículo 144 del Reglamento Notarial dispone: «Las escrituras públicas tienen como contenido propio las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases. Las actas notariales tienen como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones.»

La distinción entre escrituras públicas y actas notariales, formas documentales encuadrables ambas en la categoría genérica de documentos públicos conforme al artículo 1218 del Código Civil y en la de «instrumentos públicos», según los artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado, con la fe pública y fuerza probatoria que dicha [sic] normas les atribuyen, ha de hacerse sobre la base de su contenido que, a su vez, condiciona las respectivas exigencias formales.

Contenido propio de las escrituras públicas, según el artículo 17 de la Ley del Notariado, son las declaraciones de voluntad, los actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento, los contratos y los negocios jurídicos de todas clases, en tanto que las actas notariales, añade el mismo precepto legal (que califica uno y otro documento como «instrumentos públicos»), tiene como contenido la constatación de hechos o la percepción que de los mismos tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos y contratos, así como sus juicios o calificaciones (cfr. también el artículo 144 del Reglamento Notarial).

Con respecto a dichos preceptos, las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica [sic] y Fe Pública señalan que:

– Resolución DGRN de 19 de julio de 2011 señala en su fundamento de derecho tercero: La protocolización por acta notarial del documento privado no atribuye a la protocolización el carácter de documento público y por tanto no es documentación adecuada para producir efectos registrales de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria antes mencionado.

– Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013, señala en su Fundamento de Derecho puntos 2, 3 y 4: «2. Los asientos del Registro están protegidos por la salvaguardia de los Tribunales de Justicia, siendo la vía judicial la adecuada para proteder [sic] a la rectificación en el caso de falta de consentimiento por todos

los titulares registrales afectados por la mutación jurídico real solicitada. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo que el registrador no es competente para decretar la nulidad de los asientos del Registro y que el recurso gubernativo no es el procedimiento hábil para acordarla, sino que serán los Tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención– o al menos la citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resulevan [sic] una vez se obtenga una sentencia firme acordando la nulidad o rectificación del asiento correspondiente. En este caso, será precisa la resolución judicial declarando la nulidad o rectificación de la partición hereditaria practicada en su día, en aras del error invocado. 3. De los artículos 1280 del Código Civil y 3 de la Ley Hipotecaria resulta que se exige documentación pública para inscribir los actos relativos a los bienes inmuebles, pero esto no quiere decir que tales actos estén reflejados en cualquier tipo de documento público –debe ser escritura pública, ejecutoria o documento auténtico– sino que han de estarlo en aquel que resulte apropiado al acto o contrato que haya de inscribirse, conforme resulta de la doctrina reiterada de este Centro Directivo (Resoluciones de 5 y 20 de mayo de 2003). También la doctrina de este Centro Directivo (Resolución de 19 de octubre de 2011) ha establecido que tanto la escritura pública como el acta notarial, son documentos públicos encuadrables en el artículo 1218 del Código Civil, e igualmente instrumentos públicos a los efectos de los artículos 17 y 17 bis de la Ley del Notariado. Conforme el artículo 144 del Reglamento Notarial, en la escritura pública se refleja aparte de los actos y contratos que constituyan negocios jurídicos, las declaraciones de voluntad y actos jurídicos que impliquen prestación de consentimiento. Mientras que el acta notarial tiene por objeto la constatación de hechos o la percepción de los mismos que tenga el notario, siempre que por su índole no puedan calificarse de actos o contratos, así como sus juicios o calificaciones. Ciertamente el acta notarial puede ser un título inscribible en los supuestos legalmente previstos, siempre y cuando no se requiera una declaración de voluntad de los interesados afectados. Así lo ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (Resolución de 28 de febrero de 2012) y, por lo tanto, en el supuesto de este expediente, que sí requiere esa declaración de voluntad, el título formal aplicable no es el acta de manifestaciones sino la escritura pública, que es el único documento apto para provocar la rectificación solicitada. 4. Este Centro Directivo ha determinado (Resolución de 13 de mayo de 2010) que es necesario el consentimiento expreso de todos los titulares registrales para la rectificación de un asiento del Registro. Así pues, en el supuesto de este expediente, es necesaria esa concurrencia de consentimiento, ya que pretender la rectificación unilateral del Registro en base al título ahora presentado, conculca frontalmente lo establecido en los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria. Además, de las manifestaciones contenidas en el acta que se ha calificado, resulta que el resto de los titulares registrales no tienen voluntad de prestar su consentimiento a una escritura de rectificación de la escritura de partición de herencia por ellos otorgada, por lo que conforme lo establecido en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la vía que les queda es el correspondiente juicio ordinario y no el recurso ante este Centro Directivo, que en numerosas ocasiones (Resolución de 4 de septiembre de 2012) ha determinado la salvaguardia judicial de los asientos practicados en el Registro. En este sentido la doctrina del Centro Directivo (vid. 'Vistos') ha establecido que una vez practicada la inscripción, la única manera de rectificarla es la vía prevista en artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria y que la rectificación de una partición requiere el consentimiento de todos los que la otorgaron. Así como que en aras del principio de tracto sucesivo, no procederá la rectificación de los asientos del Registro si no media el consentimiento del titular registral o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél.

2. Por otro lado, el Expositivo Primero afirma la existencia de supuestas irregularidades en la inmatriculación de la registral 6078. Esta finca radica en territorio perteneciente a los Registros de la Propiedad n.º 1 y n.º 3, siendo íntegramente competente para la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre dicha finca el Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo.

3. El expositivo tercero afirma que la finca registral 5580 tiene, en realidad, atendiendo a circunstancias históricas, ubicación y linderos, la superficie de 1.001.495,13 m² y solicita la restitución de propiedad en cuanto al exceso de cabida acreditado.

Con carácter previo, hay que aclarar que la finca registral 5580 se vio afectada por el Proyecto de Reparcelación que fue inscrito en este Registro de la Propiedad en virtud de certificación del acuerdo de aprobación definitiva del Proyecto de Reparcelación que fue inscrito el nueve de diciembre de 2015. Conforme a los artículos 3 y 18.3 del RD 1093/1997 de 4 de julio, en virtud del procedimiento de reparcelación se produce la cancelación de la totalidad de la hoja registral como operación previa y paralela a la sucesiva apertura de hoja registral a cada una de las fincas de resultado. En definitiva, en virtud del mencionado proyecto de reparcelación, se produjo el cierre del folio registral de la finca 5580, por lo que no se puede practicar en la misma ninguna operación registral ulterior sobre la misma.

En todo caso, y aunque como se ha advertido la hoja registral de la finca 5580 está cerrada, el expositivo tercero afirma que la finca registral tenía 1.001.495,13 m², solicitando la restitución de propiedad en cuanto al exceso de cabida acreditado. Dispone el artículo 20 de la Ley Hipotecaria: «Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada.»

La finca registral 5580 constaba inscrita a favor de persona/s distinta/s de la entidad Urbanizadora Pinedo SA. Al no acreditarse con la documentación aportada la titularidad de las mismas a los efectos de poder inscribir el dominio a favor de Urbanizadora Pinedo SA, no puede procederse a la inscripción solicitada. Dispone el artículo artículo [sic] 1 de la Ley Hipotecaria «El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley». Dispone la DGSJFP en numerosas resoluciones la salvaguardia judicial de los asientos practicados en el Registro. En este sentido la doctrina del Centro Directivo ha establecido que una vez practicada la inscripción, la única manera de rectificarla es con el consentimiento del titular registral o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial firme recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél.

Por otro lado, en cuanto al exceso de cabida o rectificación del Registro, dispone el artículo 201 de la Ley Hipotecaria: 1. El expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral se tramitará siguiendo las reglas prevenidas en el artículo 203, con las siguientes particularidades: a) Podrá promoverlo el titular registral de la totalidad o de una cuota indivisa en el dominio, o de cualquier derecho real, mediante la aportación al Notario de la descripción registral de la finca y su descripción actualizada, asegurando bajo su responsabilidad que las diferencias entre ambas obedecen exclusivamente a errores descriptivos del Registro y no a la celebración de negocios traslativos o en general a cualquier modificación, no registrada, de la situación jurídica de la finca inscrita. b) Asimismo deberá el interesado expresar los datos de que disponga sobre la identidad y domicilio de los titulares del dominio y demás derechos reales sobre la propia finca y sobre las colindantes tanto registrales como catastrales, aportando, en todo caso, la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca o fincas objeto del expediente. Además, en caso de que el promotor manifieste que la representación gráfica catastral no coincide con la rectificación solicitada, deberá aportar representación gráfica georreferenciada de la misma. c) No será de aplicación al

expediente regulado en el presente artículo lo dispuesto en el apartado c) de la regla segunda, los apartados d) y e) de la regla quinta y el último párrafo de la regla sexta del artículo 203. En cuanto a la regla tercera, el contenido de las certificaciones se entenderá limitado a la rectificación cuya inscripción se solicita.». Con el escrito presentado, no se puede tramitar la rectificación solicitada ya que no se realiza por el titular registral ni se procede conforme al procedimiento regulado en el artículo 201 LH.

Se advierte que la rectificación de superficie de la finca registral 5580 solicitada, es 56,35 veces mayor de la cabida que constaba inscrita, es decir, un 5.635 % mayor. Siendo tan grande la diferencia de la superficie que constaba inscrita y la que se pretende inscribir, se entiende que más que una rectificación de superficie, en realidad se trata de inmatriculación de finca. Para inmatricular una finca es necesario:

1.º acreditar la titularidad de misma. En el presente caso, como ya se ha advertido, no se acredita la titularidad de la finca registral 5580 ni de sus resultantes.

2.º aportar la documentación necesaria para inmatricular y seguir alguno de los procedimientos previstos en los artículos 203, 204, 205 y 206 de la Ley Hipotecaria., ni se sigue ninguno de los requisitos anteriormente mencionados.

3.º Que la finca no se encuentre inscrita previamente, ya que no es posible una doble inmatriculación de fincas. Conforme a lo anteriormente expresado y, dado la gran extensión superficial a la que se refiere la rectificación/inmatriculación solicitada, se entiende que la superficie cuya rectificación/inmatriculación se solicita se trata realmente de una doble inmatriculación total o parcial de la finca registral 6078, siendo aplicable el artículo 209 de la Ley Hipotecaria: «1. La subsanación de la doble o, en general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca. Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones. Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes. Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo. Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas. Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con

los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada. Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente. En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador. Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará inmediatamente por concluso el expediente. 2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.»

4. En cuanto a la escritura complementaria que se aporta; Dicha escritura complementaria, es otorgada unilateralmente por don S. V. en representación de la Sociedad Urbanizadora Pinedo SA, y el contenido de la misma no varía en nada los defectos ya señalados en las anteriores notas de calificación. En todo caso, en dicha escritura complementaria se señala por el Notario autorizante lo siguiente: «Advertencias: Yo el notario, hago constar: 1) Que la descripción física de la finca y su titularidad jurídica, así como su superficie y linderos resultan del acta número 1463 del protocolo del Notario de Toledo doña Ana Victoria García Granero Colomer, de veinte de agosto de dos mil diecinueve y de las escrituras número 2318 del notario de Alcobendas don Ignacio Carpio González, de dos de diciembre de dos mil diecinueve, subsanada por otra escritura de autorizada por el notario don Nicolás Moreno Badía el día once de agosto de dos mil veinte, número 1680 de orden de su protocolo. 2) que la presente escritura es complemento de aquellas y se otorga con la única finalidad de determinar en Catastro la situación física de la finca registral 5580 cuya titularidad queda reconocida a la mercantil otorgante por sentencia número 355/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. 3) Que la titularidad catastral que se pretende corresponde en la actualidad a terceros y de las consecuencias que ello comporta, considerándose por el Notario autorizante que no tiene datos suficientes para calificar la titularidad manifestada por el otorgante, correspondiendo al Catastro su determinación y, en su caso, constancia e inscripción.». En principio, parecería que dicha escritura no ha sido otorgada a efectos de producir ninguna operación en el Registro de la Propiedad, sin embargo, en el otorgan Segundo de dicha escritura se dice: «Segundo.–Solicita la constancia registral, de las anotaciones marginales, mediante las anotaciones previas e inscripciones, o toma de razón a que hubiera lugar en aras de la salvaguarda de los derechos de la sociedad compareciente y de las sentencias existentes sobre las fincas objetos de este documento público, quedando advertidos que esta parte se reserva cuantos actos y acciones le asiste le asistan en Derecho por cuantas omisiones de las Disposiciones de dichas Sentencias queden puestas en evidencia por falta de acción u omisión», por lo que ante las dudas, se procede a calificar lo señalado en el otorgan segundo.

En dicha escritura complementaria de otras, se protocoliza un testimonio de la sentencia de lo Civil del Tribunal Supremo n.º 355/2007. A dicho testimonio no se acompaña la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo objeto del recurso de casación, ni la sentencia dictada en los autos de juicio declarativo seguidos ante el Juez de Primera Instancia número 1 de Toledo, que fue recurrida ante la Audiencia Provincial cuya presentación se entiende necesaria para una calificación conjunta y más exhaustiva de las tres sentencias. Obsérvese que en el otorgan segundo antes transcrito se alude, en plural, a las sentencias existentes sobre las fincas objeto de la misma.

En todo caso, se advierte que dichas sentencias no serían un título hábil para provocar ninguna inscripción en la finca registral 5580 cuyo historial, además, ha sido cerrado. Además, en la Sentencia del Tribunal Supremo tantas veces aludida en su fundamento de derecho tercero se señala: En consecuencia, se estiman ambos recursos y, conforme al artículo 1715.1.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta Sala resuelve lo procedente, dentro de los términos en que aparece planteado el debate. Tal como se desprende de lo expuesto no cabe declarar nulidad alguna, ni de contrato, ni de inscripciones registrales, ni acordar tampoco cancelación registral alguna.

Observaciones:

Se ha aportado escrito suscrito por don S. V. C., quien interviene en nombre y representación de la mercantil «Urbanizadora Pinedo». En dicho escrito se afirma que la finca 5580 no es realmente la que este Registro piensa que es, sino que la misma se forma por agrupación de las inscritas con los números 4790 al 4794 y la 5092 al tener linderos comunes.

Visto el historial de la finca registral 5580, se informa que según su inscripción 1.ª, la misma se formaba por agrupación de las fincas inscritas con los números 4790 al 4794 y de la finca registral 5092 con una superficie de seis hectáreas, sesenta y nueve áreas, treinta y tres centiáreas. De esta finca, se practicaron diversas segregaciones, tal y como consta en las diversas notas marginales practicadas al margen de la finca registral 5580. Que en la inscripción 6.ª de dicha finca, practicada el 24 de junio de 1992, en virtud del cual se inscribió el contrato de compraventa de lo que quedaba de la finca registral 5580 a favor de la mercantil «Urbanizadora Pinedo», constaba que la finca 5580 tenía una superficie de 19717,87 m² y que es el resto después de diversas segregaciones. También consta, que la misma estaba compuesta por dos parcelas: Parcela 1 con una superficie de 17769,87 m² y la parcela 2 con una superficie de 1948 m². Continúa dicha inscripción 6.ª afirmando, que la superficie total del resto de esta finca y a que se refiere la escritura, resulta de los seis mil metros que constaban inscritos en la inscripción 5.ª de donación y el resto de los doce mil novecientos diecisiete metros ochenta y siete decímetros cuadrados, después de varias segregaciones a que se refiere la última nota al margen de esta finca. Toda vez que según la nota marginal de segregación n.º 16, el resto de la finca registral 5580 quedaba reducida en 12.917,87, se advirtieron errores padecidos en la descripción de la finca 5580. Por ello, se celebró una reunión en día 29 de enero de 1993 en el centro de Estudios Hipotecarios de Castilla-La Mancha en Toledo, convocada por la Registradora titular del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, doña María Rosa Rebollo González para rectificar el historial registral de la finca 5580. A dicha reunión asistieron la familia I., Caja Rural de Toledo, la Gerencia de Infraestructura del Ministerio de Defensa, la mercantil Hernisa, la mercantil Urbanizadora Pinedo representada por don E. P. O. y doña C. R. H., y doña M. R. R. G. En dicha reunión se hizo entrega de un estudio realizado por la Registradora del historial registral de la finca 5580, en la que se indicaba de una forma clara y pormenorizada la descripción de la referida finca en la [sic] sucesivas escrituras otorgadas por los diferentes interesados a partir del 30 de noviembre de 1987 inclusive. Para hacer este estudio, se tuvieron en cuenta, tanto las escrituras inscritas como las que se presentaron a inscripción, pero no se inscribieron, y se hizo una proposición del otorgamiento de las escrituras públicas que eran necesarias para llevar a cabo la rectificación de la finca 5580.

Del acta de dicha reunión resulta que, en la misma, se apreciaron los siguientes errores:

a) En la inscripción 3.^a se citan 6 hectáreas, 32 áreas, 23 centiáreas y 26 centímetros cuadrados, en lugar de 6 hectáreas, 62 áreas, 23 centiáreas y 26 centímetros cuadrados, que según el Registro tenía la finca, porque citan pérdida de terreno sin cuantificarla por el trazado de la (...)– por la siguiente segregación de 3000 m². b) Como las notas de segregación 8.^a y 16.^a se refieren a la misma finca, dando lugar a la doble inmatriculación de una finca bajo dos números de fincas registrales distintos, a saber, 35.318 y 24.570, se hace necesario cerrar el historial registral de una de ellas y añadir la superficie de 6447 m² a la porción resto de la finca registral 5580. c) En la nota marginal de segregación que originó la registral 27674, se consignaron cien metros cuadrados de menos, ya que se segregaron 4.112,33 metros en lugar de 4012,33 m².

Para rectificar los errores puestos de manifiesto en la anterior reunión, se otorgaron las correspondientes escrituras públicas, a saber, escritura otorgada en Madrid el día 2 de marzo de 1993 ante el Notario Pedro de la Herrán Matorras, protocolo 705, por la que se acuerda cancelar el historial registral de la finca 24570, al haberse duplicado la inscripción de la segregación, y escritura autorizada ante el mismo Notario el día 25 de febrero de 1993, protocolo 654. En virtud de esta última escritura, inscrita bajo la inscripción n.º 7, doña M. C. y doña M. M. L. F. ratificaron la escritura de compraventa inscrita bajo la inscripción 6.^a y rectificaron la escritura de donación que consta en la inscripción 5.^a En virtud de la misma, el día 4 de marzo de 1993 se practicó nota marginal de rectificación de las notas marginales 8.^a y 16.^a en el sentido de que, dado que se había cancelado el historial registral de la finca 24.570 a que se refiere la nota marginal 8.^a antes citada por duplicidad, debía entenderse no puesta la nota marginal 8.^a y únicamente debía considerarse segregación de la finca registral 5580, la segunda nota marginal antes citada, es decir la nota marginal 16.^a que dio lugar a la registral 35.318. También, se rectificó el texto de dicha nota marginal 16.^a en el sentido de que debía considerarse que en ese momento la finca registral 5580 tenía una superficie 19.717,87 m² y no los 12.917,87 m² que constaban en la referida nota marginal 16.^a

En consecuencia, este Registro parte de la descripción que tenía la finca registral 5580 tal y como estaba inscrita. En todo caso, en caso de no estar conforme con la descripción registral de la finca, según el artículo 1 de la ley Hipotecaria: «Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley», es decir, no procederá la rectificación de los asientos del Registro si no media el consentimiento del titular/es registral/es o, subsidiariamente, la oportuna resolución judicial firme recaída en juicio declarativo entablado directamente contra aquél/aquellos.

Fundamentos de Derecho.

A. En cuanto a la forma, la presente nota se extiende por la Registradora competente por razón de la situación de la finca, dentro del plazo legal a que se refiere el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en el ámbito de sus facultades calificadoras conforme al artículo 19 de la citada Ley y art. 98 y siguientes de su Reglamento, y con la forma prevista en el art. 19– bis de la misma.

B. En relación a los defectos se refieren los artículos 1280 del Código Civil, 1, 3, 20, 65, 201, 203, 204, 205, 206 y 209 de la Ley Hipotecaria y 2, 34 y 313 del Reglamento Hipotecario, artículos 3, 18.8 del RD 1093/1997 de 4 de julio, artículo 17 del [sic] la ley Orgánica del Notariado, artículo 144 del Reglamento Notarial y resoluciones de la DGSJFP de 1 de marzo de 2013 y las recientes resoluciones de 26 de julio de 2021 y 10 de septiembre de 2021.

Dada la calificación negativa precedente, le informo que, de conformidad con la modificación de la legislación Hipotecaria vigente, a partir del 2 de Enero del año 2.002, su asiento de presentación quedará prorrogado 60 días más a partir de la fecha de la recepción de la notificación.

Usted puede: (...)

Toledo a dieciocho de octubre del año dos mil veintiuno (firma ilegible) Fdo. Rosa M.^a Montijano–Carbonell Martínez».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. V. C., en nombre y representación de la mercantil «Urbanizadora Pinedo, S.A.», interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primera. Urbanizadora Pinedo S.A. es propietaria en pleno dominio y con carácter privativo, de las siguientes fincas: Las fincas registrales 5580, 5092 y 3909, las cuales tienen sus orígenes, sus linderos y superficies de conformidad con lo indicado en el Informe de Rectificación y Mayor Cabida que se protocoliza en la escritura Notarial de Dña. Ana Victoria García–Granero Colomer de 20/8/2019, remitiéndonos a tales efectos a lo expuesto en dicho informe (...)

Dicho informe de Rectificación y Mayor Cabida que se protocoliza en la escritura Notarial de Dña. Ana Victoria García–Granero Colomer de 20/8/2019 (...)

Consta la escritura otorgada por el Notario D. Ignacio Carpio González, de fecha 2/12/2019, con número de protocolo 2.318, de Restitución de la Propiedad de Exceso de cabida de la finca, donde se viene a certificar [sic] la titularidad de los terrenos a favor de Urbanizadora Pinedo S. A. (...)

Asimismo, se otorgó escritura pública por el notario D. Fidel Sánchez Lozano, el 15/12/2020, con número de protocolo 3.949, siendo una escritura complementaria de otras para acreditación de circunstancias urbanísticas y constatación de las referencias catastrales, constancia de sentencia finca registral 5580 de los registros de la propiedad de Toledo n.º 3 y n.º 1 de Toledo.

Dichos terrenos se encuentran al norte del municipio de Toledo, encuadrados dentro de la unidad UA–27 del Plan General de Toledo, en una de las zonas de renovación urbana del núcleo urbano de la ciudad, en la zona (...)

Tanto el Ayuntamiento de Toledo como el Ministerio de Defensa conocen sobradamente dicha titularidad. Es más, el Ayuntamiento fue parte demandada en el procedimiento judicial, en el cual Sentencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2.007, n.º 355/2.007 (...)

Con anterioridad se dictó Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Toledo, de fecha 5/12/1.998, en el procedimiento de Mayor Cuantía 222/93 y Sentencia por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Toledo, en el recurso de apelación 45/2.000. Ambas sentencias fueron casadas por la Sentencia del Tribunal Supremo que se ha referenciado (...)

Pues bien, entendemos que tanto las distintas Administraciones, como personas físicas y jurídicas habrán de dar cumplimiento a lo estipulado en la Sentencia del Tribunal Supremo, por la cual en definitiva se desestimaba íntegramente la demanda formulada por el Ministerio de Defensa, en el sentido de que se desestimaron todas las pretensiones formuladas en la demanda, entre otros pedimentos los siguientes:

– Se solicitó en la demanda que se declarara que la Administración del Estado, a través del Ministerio de Defensa, es propietaria de la finca 6078 inscrita al folio 217, del tomo 504, libro 137, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo.

– También se solicitaba en la demanda: Que la inscripción sexta en lo que se refiere a su parcela 1.^a, la inscripción 7.^a, la inscripción 8.^a, correspondientes a la finca 5580 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo al tomo 1070, libro 562 y todas las inscripciones o notas marginales que traigan causa de la misma, son contradictorias con la finca 6078, inscrita al folio 217, del tomo 504, libro 137, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, y en consecuencia se declare la nulidad de dicha inscripción 6.^a

exclusivamente en lo que afecta a la parcela 1.^a, de las inscripciones 7.^a y 8.^a y de todas las inscripciones o notas marginales que traigan causa de las mismas;

– También se solicitaba en la demanda que se declarara que la finca 5093, del tomo 485, libro 127, folio 68, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, forma parte de la finca 6078, y se ordenara la cancelación del historial jurídico registral de la finca 5093.

Pues bien, todas las peticiones de la demanda, entre las que se encuentran las anteriormente indicadas, fueron desestimadas por el Tribunal Supremo.

Se recoge en dicha Sentencia la existencia de irregularidades en la inmatriculación de la finca 6078 por el Ministerio de Defensa, que parte de una segregación de la finca 5093 con una compraventa que el Alto Tribunal considera como simulación subjetiva y se reconoce la cualidad de tercero hipotecario a Urbanizadora Pinedo S.A.

Además, se ha de indicar que durante la tramitación del procedimiento Mayor Cuantía 222/93, por parte del Ministerio de Defensa se procedió a la segregación de la finca 6078, a sabiendas de la controversia existente sobre la misma, y sobre la más que «dudosa» titularidad que tenían sobre las fincas objeto de discusión. Con evidente mala fe por parte del Ministerio de Defensa se procedió a dicha segregación mediante la escritura notarial efectuada por la Gerencia de Infraestructura de la Defensa (Ministerio de Defensa), otorgada el 1 de febrero de 1.995, ante el Notario D. Vicente de Prada Guaita.

El Ministerio de Defensa, lejos de hacer cumplir con lo estipulado en dicho Fallo, y ocultando al Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo la existencia de dicha Sentencia, de forma ilícita ha realizado actuaciones de disposición y de regularización de superficies de lo que a día de hoy figura como inscrito como Finca 6078, siendo, a juicio del que suscribe, de extrema gravedad dicha actuación por el Ministerio de Defensa, dado que no se le reconoció la propiedad de la finca 6078.

Asimismo, se han presentado escritos en el Ayuntamiento de Toledo por parte del Ministerio de Defensa, no llegando a comprender esta parte cómo se han cursado todas sus gestiones conociendo la tan controvertida Sentencia del Supremo, habiéndose advertido por varios escritos del Letrado D. I. E., sin que por el Ayuntamiento de Toledo se hayan realizado las correspondientes gestiones y averiguaciones para acreditar los derechos que asistían al Ministerio solicitante.

En definitiva, los terrenos que ha tratado de incluir como suyos el Ministerio de Defensa son propiedad en la actualidad de Urbanizadora Pinedo S.A., encontrándose esta entidad en trámites de regularización de la legalidad de dichos terrenos, pues a día de hoy registralmente se encuentran a nombre del Ministerio de Defensa, pese a ser un dato erróneo, que deberá ser corregido a través de los medios correspondientes.

Segunda. A la vista de la Sentencia del Tribunal Supremo, y dado que se la finca 6078 se ha visto afectada por los pronunciamientos que en la misma se contienen, en relación con los pedimentos de la demanda y la exposición de titularidades de fincas que el Ministerio de Defensa argumentó a su favor y que fueron totalmente desestimados, y que nos encontramos en trámites de regularización de titularidades y determinación de superficies, por medio del presente escrito, además de dejar constancia expresa de todo lo anterior, solicitamos se dé cumplimiento a lo estipulado por la Sentencia del Tribunal Supremo en cuanto al fondo del asunto, para que en definitiva se pueda exigir al Excmo. Ayuntamiento que deje de realizar gestiones de disposición y de actuación sobre los terrenos objeto de discusión en tanto en cuanto al menos no se acredite la titularidad de dichas fincas, más allá de lo que actualmente figura a nombre del Ministerio de Defensa, dado que la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2.007 ha venido a determinar que dicho Ministerio de Defensa no es titular de los terrenos de los que trata disponer, sino que los terrenos de la finca 6078 no van más allá de los límites físicos reconocidos físicamente en (...)

Asimismo solicitamos se haga respetar la Sentencia del Tribunal Supremo, debiendo realizar el Ayuntamiento las debidas advertencias al Ministerio de Defensa, dado que se están produciendo una serie de graves atropellos contra Urbanizadora Pinedo S.A., mediante actuaciones principalmente realizadas por dicho Ministerio y por el propio Ayuntamiento de Toledo, quienes están obviando el contenido de dicha Sentencia y

están tomando decisiones sobre los terrenos sobre los que se refiere la misma y sobre los que se ha ido haciendo mención en nuestros escritos, que en definitiva vienen a corroborar que dichas fincas son en realidad propiedad de Urbanizadora Pinedo S.A.

Los terrenos que ha tratado de incluir como suyos el Ministerio de Defensa, que se corresponden con lo que ilícitamente inscribió a su nombre con la finca 6078 son propiedad en la actualidad de Urbanizadora Pinedo S.A., que es propietaria de los terrenos que comprenden la fincas 5580, 5092 y 3909.

Por otro lado, en su día, en el contrato de opción de compra del año 2.013 de la finca 5580, de los 17.769,87 metros cuadrados que se tomaron de la finca 5.580, realmente se refieren únicamente a la parcela 1 de dicha 5580, dándose la situación además que se arrebataron ilegalmente otros 3.900 metros cuadrados de la parcela de Urbanizadora Pinedo S.A. por parte del agente urbanizador Cotolma. Dichos terrenos son sobradamente conocidos, pues en la actualidad existen dos edificios de grandes dimensiones construidos en los últimos años. Además, como decimos, esos 3.900 metros cuadrados se utilizaron por parte del Ayuntamiento para llevar a cabo el PAU, de forma ilegal, dado que el certificado de 29/4/2011 emitido por el Ayuntamiento de Toledo fue fraudulento.

El resto de la parcela de la Finca 5580, la cual no se vendió en dicha compra venta, no resultó afectada y sin embargo ahora no aparece por ningún lado.

(...) escrito presentado por el Letrado de la que suscribe y socia de Urbanizadora Pinedo S.A., en el cual denunciaba al Ayuntamiento de Toledo una serie de actuaciones irregulares sobre la finca 5580. A dicho escrito no se ha obtenido contestación por parte del Ayuntamiento de Toledo.

(...) Y así se ha reflejado en la escritura del Notario D. Ignacio Carpio de diciembre de 2.019.

Se ha de indicar por último que ni siquiera históricamente los terrenos que se corresponden con los de Urbanizadora Pinedo S.A., el Ministerio de Defensa los consideraba suyos, como podemos acreditar con la documentación de que disponemos, y sí se apropiaron de ellos a través de unos trámites más que dudosos a través del art. 206 de la LH que llevaron a cabo en su día, faltando a la verdad y a la realidad, y como se ha visto posteriormente ha quedado desvirtuada esa propiedad con la Sentencia del Tribunal Supremo del año 2.007.

Tercero. Volviendo a la escritura del Notario D. Ignacio Carpio de diciembre de 2.019, indicar que en cuanto a la Finca 5580, el contenido del expositivo 1.º de dicha escritura comienza afirmando que la sociedad Urbanizadora Pinedo S.A. es propietaria del resto de la finca matriz 5580, y continúa disponiendo que dicha finca registral se forma por agrupación de las registrales 5092, 5093, 3909, 6076 y 6078. Esa afirmación es errónea. La Finca 5580 se forma por agrupación de las registrales 4790, 4791, 4792, 4793, 4794 y 5092. Ésta última, a su vez, se forma al agrupar varias fincas entre las que se encontraba la 3909 y las 5091 y 5082, 5083, 5084 y 5085, habiéndose suspendido la inscripción en cuanto a 13 fanegas y 250 estadales de la primera de dichas 6 fincas, solicitando la inscripción del expresado exceso de cabida al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y D. C. L. V. agrupó dichas 6 fincas por ser colindantes y solicita que se haga constar la agrupación, lo cual verificó por la presente por su título D. C. L. V., inscribe su dominio por agrupación sobre esta finca y por lo que respecta a 13 fanegas y 250 estadales, tal y como consta en el Registro de la Propiedad por la escritura de 18/6/1942 ante el Notario D. Manuel Ortega (...)

Por parte del Registro de la Propiedad no consta inscrita en la actualidad la finca 5.580, siendo cierto que en la venta que se realizó en 1.992 solamente se transmitió la parcela número 1, por lo que se cometieron una serie de irregularidades por el Registro de la Propiedad que procederá rectificar por éste y cuyo procedimiento se está llevando a cabo. Además, los 3.900 metros cuadrados que se utilizaron por parte del Ayuntamiento para completar los 21.000 metros cuadrados necesarios para llevar a cabo el PAU, fueron tomados de forma ilegal, dado que el certificado de 29/4/2011

emitido por el Ayuntamiento de Toledo fue fraudulento y contrario a derecho, no acreditando de dónde tomaba esa superficie (...)

(...) Como puede comprobarse, el Ayuntamiento viene conociendo desde hace tiempo, y por ende también el Ministerio de Defensa, la pretensión sobre la titularidad y la posesión de la finca 5580 y las que ella ha ido englobando.

El resto de la parcela de la Finca 5580, la cual no se vendió en dicha compra venta, no resultó afectada, y la mismo engloba, una vez restados los 17.769,87 metros cuadrados que se transmitieron en 1.992, por lo que el resto de la finca a la que se hace referencia en la escritura de Restitución de Titularidad de Exceso de Cabida de Finca de fecha 2/12/2019 es correcta en cuanto las superficies, titularidades y linderos de dicha finca 5580, tal y como detalladamente se explica en la misma.

A más abundamiento, indicar que la finca 5092 con la 3909 y una tierra en este término constituida por la suerte 2.^a (73 fanegas) y la suerte 3.^a (19 fanegas) de (...), y la parcela n.º 28-4-7 de la vía pecuaria (...), la n.º 13 de la denominada (...) y la n.º 24 de la llamada (...), en superficie de 56 hectáreas, 33 áreas y 38 centiáreas. Linda al norte con (...), al Sur con camino (...), al Este (...) y Oeste (...) Esta finca se forma por agrupación de la inscrita en el n.º 3909 al Folio 20 del Libro 86, tomo 354 de Toledo, inscripción 3.^a y de los inscritos con los números 5081 a 5085 a los Folios del 51 al 59 al 53* de este Libro inscripción 1.^a Esta finca ha pasado a formar la inscrita en el n.º 5580, al folio 111 del libro 132 de Toledo, inscripción 1.^a, en Toledo, el 6/11/1958.

La Finca 5580 se forma por la agrupación de las inscritas con los números 4790 al 4794, a los Folios 74 al 82 del Libro 122 de Toledo, inscripción 13 los cuales están libres de cargas y de la número, 5092 al Folio 66 del Libro 127 del Toledo, inscripción 1.^a Se agrupan por tener linderos comunes para formar la finca de este número.

La Finca 3909 tiene 106 fanegas.

Todas las superficies han sido comprobadas por el Arquitecto Superior D. A. C. F., colegiado (...)

Cuarto. (...) las distintas resoluciones dictadas por los Registros de la Propiedad números 1 y 3 de Toledo, por las cuales se han venido denegando de forma contraria a derecho las distintas solicitudes de inscripción formuladas por Urbanizadora Pinedo S.A., que son las que en definitiva han motivado la presentación del presente escrito».

IV

El registrador de la Propiedad interino de Toledo número 3, don Aurelio Martín Lanzarote, emitió informe el día 29 de noviembre de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 40, 82, 198, 254 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013 y 10 y 12 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de julio de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si es posible rectificar la titularidad y superficie de determinada finca registral –la número 5580 del Registro de la Propiedad de Toledo número 3– inscrita a nombre del Ministerio de Defensa, en virtud de la aportación de acta notarial de protocolización de un informe privado de titularidad y rectificación de superficie, que se presenta acompañada de copia de una Sentencia del Tribunal Supremo que el recurrente entiende que le da la razón en cuanto a la titularidad de los terrenos controvertidos, al desestimar determinadas pretensiones del Ministerio de Defensa, actual titular registral de la finca 6.078 del Registro de la Propiedad de Toledo número 1. Se acompaña también escritura complementaria identificativa de la superficie y parcela catastral de la finca 5.580 propiedad de «Urbanizadora Pinedo S.A.».

En base a todo ello el recurrente, don S. V. C., en instancia privada, en nombre y representación de la citada sociedad «Urbanizadora Pinedo, S.A.» solicita la rectificación unilateral de la titularidad de la finca 6.078, inscrita a favor del Ministerio de Defensa (objeto de otro recurso ante el citado Registro) y además la inscripción de la superficie controvertida en la finca 5.580 del Registro de la Propiedad de Toledo número 3, alegando errores en las inscripciones registrales y en las escrituras públicas que las motivaron.

La notaria autorizante del acta de protocolización presentada advierte en ella que el acta de protocolización de un documento privado no lo convierte en público; y el notario autorizante de la escritura complementaria afirma que la incorporación de datos catastrales se hace con la única finalidad de determinar en Catastro la situación física de la finca registral 5.580 cuya titularidad queda reconocida a la mercantil otorgante por la Sentencia número 355/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (que el recurrente entiende que desvirtúa la inscripción de la finca registral 6.078), pero que la titularidad catastral que se pretende corresponde en la actualidad a terceros, por lo «que no tiene datos suficientes para calificar la titularidad manifestada por el otorgante, correspondiendo al Catastro su determinación y, en su caso constancia e inscripción».

La registradora deniega la rectificación pretendida en base a los siguientes defectos: a) no tener el acta de protocolización aportada el carácter de título inscribible conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, y b) no ser el registrador competente para decretar la nulidad de los asientos del Registro, ni tampoco ser el recurso el procedimiento hábil para acordarla, sino que serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme acordando la nulidad o rectificación del asiento correspondiente.

El recurrente entiende que no es correcta la inscripción de la finca 6.078 en favor del Ministerio de Defensa, dado que la «Urbanizadora Pinedo, S.A.» a quien representa es propietaria en pleno dominio de las fincas registrales 3.909, 5.092 y 5.580 –referidas al mismo terreno inscrito bajo el número 6.078–, las cuales tienen su origen, linderos y superficies de conformidad con lo indicado en el informe de rectificación y mayor cabida que se protocolizó por un acta notarial ante la notaria de Toledo, doña Ana Victoria García–Granero Colomer, de fecha 20 de agosto de 2019; que consta también escritura otorgada por el notario de Alcobendas, don Ignacio Carpio González, de fecha 2 de diciembre de 2019, de restitución de propiedad de exceso de cabida de la finca, donde se viene a certificar [sic] la titularidad de los terrenos a favor de «Urbanizadora Pinedo, S.A.». Asimismo, se otorgó escritura complementaria de otras para acreditación de circunstancias urbanísticas y constatación de las referencias catastrales, sobre la finca registral 5.580 de los registros de la Propiedad de Toledo número 1 y 3, otorgada en Toledo el día 15 de diciembre de 2020 ante su notario, don Fidel Sánchez Lozano. Dichos terrenos se encuadran al norte del municipio de Toledo, dentro de la unidad UA–27 del Plan General de Toledo, y tanto el Ayuntamiento de Toledo como el Ministerio de Defensa conocen sobradamente dicha titularidad.

A juicio del recurrente el Ayuntamiento fue parte demandada en el procedimiento judicial que dio lugar a la Sentencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2007, copia de la cual se adjunta, y entiende que los terrenos que ha tratado de incluir como suyos el Ministerio de Defensa, que se corresponderían con lo que ilícitamente inscribió a su nombre con la finca 6.078, son propiedad en la actualidad de «Urbanizadora Pinedo, S.A.», que es propietaria de los terrenos que comprenden las fincas 3.909, 5.092 y 5.580. Y en consecuencia solicita la inscripción del exceso de cabida en la finca 5.580.

2. El recurso debe ser íntegramente desestimado, y confirmada la nota de calificación en todos sus extremos. De hecho, el recurso no rebate técnicamente ninguno de los defectos expresados en ella.

3. En cuanto al primero de los defectos, la documentación presentada no permite realizar ningún cambio en la titularidad inscrita, como advierten los propios notarios

autorizantes. Podrá servir como elemento probatorio en un procedimiento judicial de rectificación de asientos, si los titulares registrales no consienten voluntariamente a ella y judicialmente se comprueba que existieron los errores alegados, pero por sí mismos los documentos presentados no tienen virtualidad como título inscribible.

No basta en este sentido para practicar una inscripción cualquier título público notarial. El Reglamento Hipotecario aclara que se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite (artículo 33 del Reglamento Hipotecario).

Nada de esto cumplen los documentos aportados en el expediente objeto de este recurso:

a) Un acta de protocolización de un documento privado –un informe sobre superficie–, como advierte la propia notaria autorizante al redactarla, no lo convierte en documento público, y por tanto carece del carácter de título inscribible (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Además, no cabría inscripción por falta de tracto sucesivo, al no estar consentido por el titular registral de la finca (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

b) Lo mismo ocurre con una escritura que incorpora los datos catastrales de determinadas fincas, a los efectos de iniciar un procedimiento de rectificación catastral. Como señala el propio notario autorizante en la misma escritura, ello no tiene efectos para desvirtuar titularidades de terceros, sino para iniciar los procedimientos que legalmente sean procedentes.

c) La Sentencia que se acompaña no reúne tampoco los requisitos formales ni sustantivos necesarios para motivar una rectificación registral, pues no se trata de una ejecutoria o mandamiento judicial de la que resulte una modificación jurídico real.

En concreto, con relación a la finca controvertida –la finca 6.078– no resulta de la copia aportada de la sentencia, haber sido demandada la cancelación de inscripción alguna. En consecuencia, dicha Sentencia congruente con el «petitum» no ordena –y por lo tanto no procede practicar– ninguna cancelación sobre dicha finca. Tampoco en ejecución de Sentencia se ha ordenado practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad. A lo sumo lo que procede es instar la ejecución de la sentencia si lo que se pretende es que el juez ordene la rectificación del Registro.

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

Es cierto que existen otros procedimientos legales específicos dirigidos a lograr la concordancia entre la realidad registral y extrarregistral (cfr. artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria), cuando se trata de errores o inexactitudes en los títulos o en la inscripción, o en sus superficies, pero ninguno de ellos se ha instado por el recurrente.

No se puede pretender que por vía de recurso se aprecien inexactitudes en el Registro, fruto de errores en los títulos, sin seguirse ninguno de los procedimientos legales procedentes. A este respecto conviene recordar que nunca el recurso puede ser la vía para lograr la rectificación de los asientos al margen de tales procedimientos (cfr. artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y 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, 13 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.