

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

13436 *Resolución de 28 de julio 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 Santander n.º 4, por la que se deniega la inscripción de las referencias catastrales correspondientes a una serie de fincas y la rectificación de la superficie de una de ellas.*

En el recurso interpuesto por doña A. G. M. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Santander número 4, doña Alicia López-Tormos Pascual, por la que se deniega la inscripción de las referencias catastrales correspondientes a una serie de fincas y la rectificación de la superficie de una de ellas.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita en Santander el día 16 de marzo de 2022 por doña A. G. M., se solicitaba que se hiciera constar la referencia catastral sobre las fincas registrales número 25.389, 25.391, 25.393, 25.395 y 84.227 del término municipal de Santander, así como el cambio de algunos linderos. En cuanto a la finca número 25.393, además de la solicitud de constancia de la referencia catastral y de la modificación de los linderos, se alegaba que tenía mayor cabida, en concreto, en lugar de las 88 áreas y 99 centiáreas, tendría una superficie de 121 áreas y 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos, añadiendo la solicitante que había un error en el Registro por la errónea equivalencia de los carros.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Santander número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que más abajo se relaciona, en uso de las facultades atribuidas por la legislación vigente y en conformidad con lo establecido en los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria y sus concordantes legales y reglamentarios emite la siguiente nota de calificación en base a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos:

Hechos:

I.

Mediante instancia suscrita por doña A. G. M. se solicita que se haga constar la referencia catastral sobre las fincas registrales 25389, 25391, 25393, 25395 y 84227, así como el cambio de algunos linderos.

En cuanto a la finca número 25393 además de la solicitud de constancia de la referencia catastral y de la modificación de los linderos, se alega que la finca tiene mayor cabida, en concreto en vez de 88 áreas y 99 centiáreas, 121 áreas y 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos, añadiendo la solicitante que hay un error en el Registro por la errónea equivalencia de los carros.

Es relevante para todas las fincas que nos ocupan, excepto la registral 25395, que han sido objeto de expropiación posterior, sin que la misma haya tenido acceso al Registro, por lo que no es posible obtener una certificación catastral vigente.

II.

Dicha instancia fue presentada en este Registro el dieciocho de marzo de dos mil veintidós, motivando el asiento 1656 del Diario 121.

Fundamentos de Derecho:

1.º Respecto a la cabida de la finca 25393, antes 10387 de la sección 1.ª, se hace constar el historial registral de la misma:

– En la inscripción 1.ª la finca se inscribe con una cabida de 63 carros y 6 octavos, o sea 1 hectárea, 13 áreas y 4 centiáreas.

– En la inscripción 2.ª se describe igual.

– En la inscripción 3.ª dice: “constando su descripción, medida decimal y linderos en la inscripción primera de este mismo número a la cual me refiero por ser conforme con los que se consignan en el documento presentado pues si bien en éste se expresa la modalidad del país como de 68 carros 6 octavos, la medida decimal corresponde a los 63 carros y 6 octavos con que aparece registrada”.

– La inscripción 4.ª es una cancelación y no se describe.

– La inscripción 5.ª dice: “descrita en la inscripción 1.ª y 3.ª, en la cual se dice que mide todo 68 carros y 6 octavos igual a 113 áreas y 4 centiáreas”.

– En la inscripción 6.ª se describe igual, 113 áreas y 4 centiáreas equivalentes a 68 carros y 6 octavos.

– Con fecha 13 de febrero de 1976 la finca se traslada a la sección 2.ª pasando a ser la finca registral 25393 del Registro de la Propiedad N.º 4 de Santander.

– La inscripción 1.ª de herencia dice que tiene 113 áreas y 4 centiáreas equivalentes a 68 carros y 6 octavos, resultando ser de exacta medición 121 áreas y 99 centiáreas o 73 carros y 6 octavos. En esta inscripción se practica un exceso de cabida de 8 áreas y 95 centiáreas de conformidad con el apartado 5.º letra D del artículo 298 del Reglamento Hipotecario, quedando inscrita la finca con la cabida citada de 121 áreas y 99 centiáreas, la cual se corresponde con la diferencia en carros que se expresaba en las inscripciones anteriores.

– Finalmente, por nota al margen de esta inscripción hay practicada una segregación de 33 áreas que ha pasado a formar la finca registral 25628, quedando una cabida de 88 áreas y 99 centiáreas, que es la actual cabida inscrita.

– Presentada posteriormente instancia de heredera única se inscribió con esta cabida.

En cuanto a esta rectificación de cabida hay que señalar que los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales y que nuestro sistema se ha acogido al “sistema métrico decimal” tal y como consta en el historial registral y ello conforme a lo señalado en el artículo 51.4 del Reglamento Hipotecario según el cual “la medida superficial se expresara en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia en las medidas del país”.

En todo caso, la inscripción de la mayor superficie solicitada implicaría un exceso de cabida imposible de realizar hoy en día por la desaparición de la finca como tal y no corresponderse con ninguna referencia catastral vigente, y por tanto no poderse cumplir con la legislación vigente en esta materia. Actualmente la finca mide según el Catastro 4000 metros cuadrados, ignorándose como se ha formado dicha finca.

2.º En esta misma finca se solicita la modificación de los linderos, que son los anteriores a la segregación, no habiéndose tenido en cuenta que dichos linderos han variado tras la segregación practicada.

3.º En cuanto a la constancia de las referencias catastrales, es doctrina reiterada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre otras resoluciones las de 04.12.2012, 06.05.2016 y 17.07.2017, que la referencia catastral de la finca “es una circunstancia más de la inscripción, que sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral”. Pero para ello tiene que

ser posible esa identificación. Ello no ocurre en este caso por compartir algunas de las fincas la misma referencia catastral y no ser la misma vigente, ya que todas las fincas, excepto la finca registral 25395, han sido objeto total o parcialmente de expropiación.

Vistas las citadas premisas y preceptos legales, se suspende la rectificación de cabida solicitada sobre la finca registral 25393, así como la constancia de la referencia catastral sobre las fincas registrales 25389, 25391, 25393 y 84227.

Sí se hace constar la referencia catastral sobre la finca registral 25395.

Contra el presente acuerdo de calificación (...).

Santander, ocho de abril del año dos mil veintidós. Fdo.: Alicia López-Tormos Pascual (firma ilegible). Registradora de la Propiedad.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. G. M., interpuso recurso el día 27 de mayo de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Antecedentes de hecho.

Primero. (...): Escritura de 15 de enero de 2019 ante el notario don Ramón López Pelaéz de compra-venta por D. A. G. G. (mi abuelo) de las fincas:

1.^a En el pueblo de (...), una casa llamada principal, numerada con el (...) de población, compuesta de piso alto y patio que mide de frente trece metros cuarenta centímetros por veinticinco metros cincuenta centímetros de fondo, y linda por el Este carretera de entrada a la misma, Sur camino (...), Oeste casa de los herederos de M. C. Q. y Norte el patio del (...), cuya mitad corresponde a ésta casa y la otra mitad a la casa parador, correspondiendo también a la descrita el patio que está a la izquierda entrando por la puerta del comedor, y vale dos mil ciento setenta y cinco pesetas.

Nota marginal permutada una casa pequeña n.º (...) a doña M. R. el 2 de noviembre 1931.

Inscripción marginal: Finca n.º 6226, Duplicada, Inscripción 6.^a, Tomo 312, Libro 114, Folio 59.

2.^a En el mismo pueblo, ciento trece áreas cuatro centiáreas o sesenta y ocho carros y seis octavos de tierra prado y arbolado y antes viñedo, huerta y posesión de la casa anterior, lindando al Oeste casa de herederos de J. C. Q., Este tierra de herederos de J. L., Norte cerradura y la mies del molino y Sur el (...), portal y camino (...) y se aprecia en seis mil ochocientas setenta y cinco pesetas.

Inscripción marginal: Finca 10387, Duplicado, Inscripción 5.^a, Tomo 312, Libro 192, Folio 203.

3.^a Una casa titulada Posada o Parador que mide veintitrés metros y ochenta y siete centímetros de frente, por cinco y diez de fondo, compuesta de piso alto con su patio y portada, radica en dicho pueblo de (...) y linda al Este entrando a la huerta de esta testamentaria, al Oeste Portalón adjudicado a dicha Doña I., Norte tierra huerta de la testamentaria adjudicada a su hermano don J. y Sur al patio y herederos de Doña M. Q., correspondiendo a esta casa la mitad de dicho patio trazado de Este a Oeste y vale mil pesetas.

Finca 10.389, inscripción 3.^a, Tomo 212, libro 114, Folio 67.

Título y cargas: Adquirió estas fincas por los conceptos siguientes, las dos primeras, por adjudicación que se hizo, por óbito de D. J. C. P., según escritura otorgada ante el notario de esta capital don Manuel Alipio López, el doce de julio de mil novecientos y la tercera y última por donación que la hizo su hermana doña J. C. P., en escritura de veintiocho de noviembre de mil novecientos tres, ante el notario que fue de esta ciudad don Máximo de Solano Vial y se hallan inscritas en el Registro de la Propiedad de este partido por su orden en el libro, ciento catorce de Santander, folios cincuenta y siete,

sesenta y dos y sesenta y seis, vuelto fincas seis mil doscientos veintiséis (duplicado), diez mil trescientas ochenta y siete y diez mil trescientas ochenta y nueve, estando libres de cargas.

Estipulaciones, destacamos la

Tercera. Esta venta se hace por precio alzado y lo mismo la vendedora que el comprador, no responde de la cabida de las fincas, pues, el aumento o disminución quedara a favor o en contra de cada cual.

Inscrito este documento en el tomo 312 libro 114 folios 59 y 67 fincas números 6226 duplicado y 10389 inscripciones 6.^a y 3.^a Y en el tomo 515 libro 192 de esta ciudad [sic], como el anterior, folio 203 vuelto finca número 10387 duplicado inscripción 5.^a

Segundo. (...): Escritura operaciones testamentarias otorgada por el notario don Mariano Lozano Díaz, con fecha 17 de mayo de 1971 por doña L. G. G., don F. y doña D. G. G.

Inmuebles

2.^a En el pueblo de (...), una casa, antiguamente llamada principal, señalada con el número (...) de población, compuesta de planta baja piso alto y patio que mide de frente al Este, por donde tiene su entrada trece metros cuarenta centímetros y de fondo (por) veinticinco metros cincuenta centímetros (de fondo), y linda Norte, patio del (...), cuya mitad corresponde a esta casa y la otra mitad a la casa parador, correspondiendo también a la descrita el patio que está a la izquierda entrando por la puerta del comedor; Sur casa n.º (...) segregada y permutada a Doña M. R. y camino (...); Este carretera de entrada a la misma y Oeste, casa de herederos de M. C. y porción segregada que constituye la casa número (...) permutada a doña M. R.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de esta ciudad al Libro 114, folio 59, finca n.º 6.226, inscripción 6.^a

Inscripción marginal finca 6.226, Inscripción 7.^a, libro 114, folio 59 por el Este carretera de entrada a la misma, Sur camino (...), Oeste casa de los herederos de M. C. Q. y Norte el patio del (...), cuya mitad corresponde a ésta casa y la otra mitad a la casa parador, correspondiendo también a la descrita el patio que está a la izquierda entrando por la puerta del comedor.

Finca n.º 6226, Duplicada, Inscripción 6.^a, Tomo 312, Libro 114, folio 59.

3.^a En el pueblo de (...) del término de esta ciudad Una casa denominada (titulada) Posada o Parador señalada con el n.º (...) de población que mide veintitrés metros y ochenta y siete centímetros de frente, por cinco y diez de fondo, compuesta de piso alto con su patio y portada, (radica en dicho pueblo de [...]) y linda: Norte, tierra y huerta de la testamentaria de D. J. C.; Sur, el patio y herederos de Doña M. Q., antes de Dona J. Q., correspondiendo a esta casa la mitad de dicho trazado de Este a Oeste; Este, entrando, huerta de J. C.; Oeste, Portalón.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la propiedad de esta ciudad al libro 114, folio 67, finca 10389, inscripción 3.^a

Inscripción Marginal: Finca 10389, Inscripción 4.^a, Libro 114, Folio 67, Sección 1.^a

Y linda al Este entrando a la huerta de esta testamentaria, al Oeste Portalón adjudicado a dicha doña I., Norte tierra huerta de la testamentaria adjudicada a su hermano don J. y Sur al patio y herederos de doña M. Q., correspondiendo a esta casa la mitad de dicho patio trazado de Este a Oeste y vale mil pesetas.

Finca 10.389, inscripción 3.^a, Tomo 212, libro 114, Folio 67.

4.^a En el (mismo pueblo) pueblo (...), de este término municipal, ciento trece áreas cuatro centiáreas (o) equivalentes a sesenta y ocho carros y seis octavos, de exacta medición resultan ser 121 áreas 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos de tierra prado y arbolado y antes viñedo, huerta y posesión de la casa (anterior), inventariada bajo el n.º 2 que lindaba al Norte, cerradura y mies del Molino; Sur, casa parador anteriormente descrita e inventariada, portal y camino real; Este, tierra de herederos de J. L. y Oeste.

casa de herederos de J. C. Q. Hoy además Sur, (...) y herederos de (...), Este, herederos de C. y F. H.

Inscripción: Inscrita en el Registro de la Propiedad de este partido, al libro 192, folio 203, finca 10.387, inscripción 5.^a

Finca 10387, Inscripción 68, libro 192, Folio 204.

5.^a En el pueblo de (...), dos terceras partes de una finca prado de una extensión de veintiocho carros y noventa y seis céntimos, equivalentes a cincuenta y un áreas y sesenta centiáreas que lindan: Norte, cerradura y la mies del Molino; Sur Herederos de F. C., Este A. C. y Oeste F. H.

Inscripción: Inscrita al libro 249, Folio 185, Finca 9.392 triplicado, inscripción 14.^a

Título: Referida finca pertenecía al causante en virtud de compra-venta que, constante su matrimonio, hizo a Doña E. P. A., según escritura pública otorgada, con fecha 21 de Noviembre de 1.921, ante el Notario que lo fue de Santander Don Ramón López Peláez.

Inscripción: Inscrita al libro 249, folio 185, finca n.º 9.392 triplicado, inscripción 14.^a

Inscripción marginal: Finca 9392, inscripción 15, libro 249, Folio 191, Sección 1.^a

6.^a En el pueblo de (...), un prado de cinco carros, igual a ocho áreas y noventa y cinco centiáreas, en (...), que lindan: Norte y Oeste, V. R.; Sur, cerrado y seguido, una calleja y Este M. P. R.

Inscripción [sic]: Inscrita al libro 217, Folio 247, finca n.º 12.336 duplicado, inscripción 9.^a

Finca 12.336, inscripción 10.^a, libro 217, Folio 248.

Tercero. (...) Escritura 10 de diciembre de 1965 por el notario de Santander don Antonio Vázquez donación a D. F. y D.^a D. G. G. por su madre D.^a L. G. G., a la razón de 85 años de edad la nuda propiedad, por mitad, de las siguientes fincas:

Inscripción Registro [sic] usufructo Fallecimiento D.^a L. G. G. 13/02/1976:

1. Casa en el barrio de (...), una casa, antiguamente llamada principal, señalada con el número (...) de población, compuesta de planta baja piso alto y patio que mide de frente al Este, por donde tiene su entrada trece metros cuarenta centímetros y de fondo veinticinco metros cincuenta centímetros (de fondo). Linda Norte, patio del (...), cuya mitad corresponde a esta casa y la otra mitad a la casa parador, correspondiendo también a la descrita el patio que está a la izquierda entrando por la puerta del comedor; Sur casa n.º (...) segregada y permutada a Doña M. R. y camino (...); Este carretera de entrada a la misma y Oeste, casa de herederos de M. C. y porción segregada que constituye la casa número (...) permutada a Doña M. R.

Inscrita al libro 114 de la Sección 1.^a, folio 60, finca 6.226 inscripción marginal: finca 6.226, inscripción 9.^a, libro 114 de la sección 1.^a, folio 60.

2. Casa en igual barrio, denominada (...) señalada con el n.º (...) de población, mide veintitrés metros, ochenta y siete centímetros de frente, por cinco y diez de fondo, compuesta de piso alto con su patio y portada. Linda: Norte, tierra y huerta de la testamentaria de D. J. C.; Sur, el patio y herederos de Doña M. Q., correspondiendo a esta casa la mitad de dicho patio, trazada de Este a Oeste; Este, entrando, huerta de J. C.; Oeste, Portalón.

Finca 10389, Folio 67.

Inscripción marginal: Finca 10389, inscripción 6.^a, Libro 114 de la Sección 1.^a, Folio 67.

3. En igual barrio, ciento trece áreas cuatro centiáreas equivalentes a sesenta y ocho carros y seis octavos, de exacta medición resultan ser 121 áreas 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos de tierra prado y arbolado y antes viñedo, huerta y posesión de la casa (anterior), inventariada bajo el n.º 2 que lindaba al Norte, cerradura y mies del Molino; Sur, casa parador anteriormente descrita e inventariada, portal y camino real; Este, tierra de herederos de J. L. y Oeste, casa de herederos de J. C. Q. Hoy además Sur, (...) y herederos de L., Este, herederos de C. y F. H.

Libro 192 de la Sección 1.^a, folio 204, finca 10387, inscripción 78 Inscripción marginal: Libro 192 de la Sección 1.^a, folio 204, finca 10387, inscripción 8.^a

4. En igual barrio, dos terceras partes de una finca prado de una extensión de veintiocho carros y noventa y seis céntimos, equivalentes a cincuenta y un áreas y sesenta centiáreas que lindan: Norte, cerradura y la mies del Molino; Sur Herederos de F. C., Este A. C. y Oeste F. H. Inscrita al libro 249, Folio 185, Finca 9.392 triplicado, inscripción 14.^a

Título: Referida finca pertenecía al causante en virtud de compra-venta que, constante su matrimonio, hizo a Doña E. P. A., según escritura pública otorgada, con fecha 21 de Noviembre de 1.921, ante el Notario que lo fue de Santander Don Ramón López Peláez.

Libro 249 de la Sección 1.^a, folio 191, Finca 9392, inscripción 16 Inscripción marginal: Libro 249 de la Sección 1.^a, folio 191, finca 9.392, inscripción 17.

5. Prado en (...), de 5 carros, o, ocho áreas, noventa y cinco centiáreas; linda Norte y Oeste V. R.; Sur cerrado y seguido una calleja, y Este, Manuel P. R.

Libro 217 de la Sección 1.^a, Folio 248, finca 12336, inscripción 11. Inscripción marginal: Libro 217 de la Sección 1.^a, Folio 248, Finca 12,336, inscripción 12.

Cuarto. (...). Sentencia año 1968 del Juzgado N.º 4 de Santander que dice:

“Fallo: Que debo condenar y condeno a L. B. B. como autor responsable de una falta contra la propiedad a la pena de quinientas pesetas de multa con arresto sustitutorio caso de impago de tres días y al pago de las costas procesales y restitución de la pequeña faja de terreno usurpado al perjudicado D. F. G. G...”

Quinto. (...). Escritura de disolución de comunidad de bienes: Previa división y agrupación de fecha 22 de julio de 1975.

1. En el barrio de (...), una casa, antiguamente llamada principal, señalada con el número (...) de población, compuesta de planta baja piso alto y patio que mide de frente al Este, por donde tiene su entrada trece metros cuarenta centímetros y de fondo veinticinco metros cincuenta centímetros (de fondo). Linda Norte, patio del (...), cuya mitad corresponde a esta casa y la otra mitad a la casa parador, correspondiendo también a la descrita el patio que está a la izquierda entrando por la puerta del comedor; Sur casa n.º (...) segregada y permutada a Doña M. R. y camino (...); Este carretera de entrada a la misma y Oeste, casa de herederos de M. C. y porción segregada que constituye la casa número (...) permutada a doña M. R.

Inscripción: Libro 114, folio 60, finca 6.2226, inscripción 8.^a

2.^a En el mismo barrio que la anterior, una casa denominada (...) señalada con el n.º (...) de población que mide veintitrés metros y ochenta y siete centímetros de frente, por cinco y diez de fondo, compuesta de piso alto con su patio y portada, (radica en dicho pueblo de [...]) y linda: Norte, tierra y huerta de la testamentaria de D. J. C.; Sur, el patio y herederos de Doña M. Q., antes de Doña J. Q., correspondiendo a esta casa la mitad de dicho patio trazada de Este a Oeste; Este, entrando, huerta de J. C.; Oeste, Portalón.

Inscripción: Libro 114, Folio 67, Finca 10389, Inscripción 5.^a

3. En el mismo barrio, ciento trece áreas cuatro centiáreas equivalentes a sesenta y ocho carros y seis octavos, de exacta medición resultan ser 121 áreas 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos de tierra prado y arbolado y antes viñedo, huerta y posesión de la casa inventariada bajo el n.º 2 que lindaba al Norte, cerradura y mies del Molino; Sur, casa parador anteriormente descrita e inventariada, portal y camino real; Este, tierra de herederos de J. L. y Oeste, casa de herederos de J. C. Q. Hoy además Sur, (...) y herederos de L., Este, herederos de C. y F. H.

Inscripción: Libro 192, Folio 204, finca 10387, inscripción 7.^a

4.^a En el mismo barrio, dos terceras partes de una finca prado de una extensión de veintiocho carros y noventa y seis céntimos, equivalentes a cincuenta y un áreas y

sesenta centiáreas, que lindan: Norte, cerradura y la mies del Molino; Sur Herederos de F. C., Este A. C. y Oeste F. H.

Inscripción: Libro 249, Folio 191, Finca 9.392, inscripción 16.^a

5.^a Un prado de cinco carros, igual a ocho áreas y noventa y cinco centiáreas, en (...), que lindan: Norte y Oeste, V. R.; Sur, cerrado y seguido, una calleja y Este M. P. R.

Inscripción [sic]: Libro 217, Folio 248, finca n.º 12.336 duplicado, inscripción 11.^a

Finca 12.336, inscripción 11.^a, libro 217, Folio 248.

Sexto. (...): Copia de escritura para D. F. otorgada por el Notario D. Antonio de Diego y Miro el 22/07/1975, de fecha presentación registro 13 de febrero de 1976, de disolución de comunidad de bienes previa división y agrupación de fincas.

1. En el barrio de (...), una casa, antiguamente llamada principal, señalada con el número (...) de población, compuesta de planta baja piso alto y patio que mide de frente al Este, por donde tiene su entrada trece metros cuarenta centímetros y de fondo veinticinco metros cincuenta centímetros (de fondo). Linda Norte, patio del (...), cuya mitad corresponde a esta casa y la otra mitad a la casa parador, correspondiendo también a la descrita el patio que está a la izquierda entrando por la puerta del comedor; Sur casa n.º (...) segregada y permutada a Doña M. R. y camino (...); Este carretera de entrada a la misma y Oeste, casa de herederos de M. C. y porción segregada que constituye la casa número (...) permutada a Doña M. R. Inscripción: Libro 114, folio 60, finca 6.226, Inscripción 8.^a, Inscripción marginal: Pasa a la Sección 2.^a del libro 278, Folio 16, Finca 25389, Inscripción 1.^a

2.^a En el mismo barrio que la anterior, una casa denominada (...) señalada con el n.º (...) de población que mide veintitrés metros y ochenta y siete centímetros de frente, por cinco y diez de fondo, compuesta de piso alto con su patio y portada, y linda: Norte, tierra y huerta de la testamentaria de D. J. C.; Sur, el patio y herederos de Dona M. Q., antes de Doña J. Q., correspondiendo a esta casa la mitad de dicho patio trazada de Este a Oeste; Este, entrando, huerta de J. C.; Oeste, Portalón.

Inscripción: Libro 114, folio 67, Finca 10389, Inscripción 5.^a

Inscripción marginal: Pasa a la Sección 2.^a del Libro 278, Folio 18, Finca 25391, inscripción 1.^a

3. En el mismo barrio, ciento trece áreas cuatro centiáreas equivalentes a sesenta y ocho carros y seis octavos de exacta medición resultan ser 121 áreas 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos de tierra, prado y arbolado y antes viñedo, huerta y posesión de la casa inventariada bajo el n.º 2 que lindaba al Norte, cerradura y mies del Molino; Sur, casa parador anteriormente descrita e inventariada, portal y camino (...); Este, tierra de herederos de J. L. y Oeste, casa de herederos de J. C. Q. Hoy además Sur, (...) y herederos de L., Este, herederos de C. y F. H.

Inscripción: Libro 192, Folio 204, finca 10387, Inscripción 7.^a Inscripción marginal; Pasa a la Sección 2.^a, Libro 278, Folio 20, Finca 25.393, Inscripción 1.^a

Nota marginal: Exceso de 8,95 áreas inscritos conforme lo dispuesto en el apartado [sic] quinto letra D del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Santander 13 de febrero de 1976.

Nota marginal; Segregación [sic] 33 áreas en 7/5/76 (...).

Inscrito el precedente documento en los Libros, folios, número de fincas e inscripciones, que por guarismos se expresan en los cajetines puestos al margen de la descripción de cada una de las fincas. En cuanto al exceso de cabida de 895 metros cuadrados de la finca tercera y 428,50 metros cuadrados [sic] de la finca I descrita en el exponiendo segundo, han sido inscritos conforme lo dispuesto en el apartado quinto letra D del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. Santander 13 de febrero de 1978.

4.^a En el mismo barrio, dos terceras partes de una finca prado de una extensión de veintiocho carros y noventa y seis céntimos, equivalentes a cincuenta y un áreas y sesenta centiáreas, que lindan: Norte, cerradura y la mies del Molino; Sur Herederos de F. C., Este Antonio C. y Oeste F. H.

Inscripción: Libro 249, Folio 191, Finca 9.392, inscripción 16.^a

Inscripción marginal: Libro 249 de la Sección 1.ª, Folio 191, Finca 9.392, inscripción 18.

Existe un error en esta escritura no aparece la finca n.º 5. que así figuraba en las anteriores (...) la descripción, linderos y n.º de finca:

En el pueblo de (...), un prado de cinco carros igual a ocho áreas y noventa y cinco centiáreas, en (...), que lindan Norte y Oeste, V. R.; Sur, cerrado y seguido, una calleja y Este M. P. R.

Escritura de operaciones testamentarias: Inscripción [sic] (...): Inscrita al libro 217, Folio 247, finca n.º 12.336 duplicado, inscripción 9.ª

Inscripciónm [sic] marginal: Inscrita en el libro 217 de la Sección 1.ª Folio 248, finca n.º 12.336, inscripción 10.ª

Escritura de Donación y extinción del usufructo (...):

Finca 12.336, inscripción 11.ª, libro 217, Folio 248.

Inscripción marginal: Libro 217 de la Sección primera, Folio 248 Finca 12336.

Escritura de disolución de comunidad de Bienes: Previa División y Agrupación de fincas (...): Inscripción: Libro 217, Folio 248, finca 12.336, inscripción 11.

Séptimo. (...): Con fecha 4 de febrero de 1976 firman un Documento Privado de Compra. Venta.

“Venta Don F. G. G., vende a D. A. Q. G. y D. J. N. F. C., que compran, por mitades indivisas lo siguiente:

Una parcela en (...), de superficie aproximada tres mil trescientos metros cuadrados, que linda; Norte la mies del Molino; Sur, carretera (...); Este más de los compradores; y Oeste, resto del vendedor.

Precio: La enajenación se realiza a razón de mil pesetas metro cuadrado lo que da una cantidad total de tres millones trescientas mil pesetas, de las cuales entregan en este acto los compradores al vendedor un millón de pesetas, de las que les da carta de pago; otro millón de pesetas será satisfecho por los compradores al vendedor dentro del plazo de un año a contar desde la fecha de la escritura compraventa; y el resto, o sea un millón trescientas mil pesetas, serán abonadas por los compradores al vendedor, dentro del plazo de dos años a contar del otorgamiento de la escritura de compra-venta; devengando las cantidades aplazadas un interés a favor del vendedor, del ocho por ciento anual, pagadero por mensualidades vencidas, debiendo ser ingresado por los compradores en una libreta o cuenta que el vendedor tiene abierta en el Banco de Bilbao, Sucursal de Santander. Pactándose expresamente, que la falta de pago del precio aplazado y sus intereses en la forma convenida dará lugar de pleno derecho a la resolución de esta venta.

Pactos. Todos los gastos e impuestos que origine la compraventa incluso plusvalía si la hubiere, serán de cuenta y cargo de los compradores.

La escritura notarial de compra-venta se otorgará en la notaria del Sr. Presedo, tan pronto tenga la parte vendedora en regla la titulación y se halle inscrita la finca a su nombre en el Registro [sic] de la Propiedad, para lo cual estima la parte vendedora suficiente un plazo de tres meses a contar desde hoy, quedando en consecuencia obligado el vendedor a realizar los actos y gestiones precisos para conseguirlo, dentro de dicho plazo.

Al otorgarse la escritura de compraventa, pactan expresamente que en la misma se hará figurar como satisfecho el total precio de la enajenación, otorgándose entre las partes en este mismo momento un documento privado en el que conste el aplazamiento del precio en la forma antes aludida. Se efectuará por las partes una exacta medición de la parcela y como quiera que la venta se hace a razón de mil pesetas el metro cuadrado, se compensaran las diferencias que pudieran existir entre las partes.

Desde ahora los compradores se hacen cargo de la finca que adquieren.

Y para que conste y sirva de título y resguardo a las partes firman este documento por duplicado en el lugar y fecha al principio indicado.”

Octavo. (...): Con fecha 7 de Mayo de 1976 firman un contrato de arrendamiento:

“Exponen: 1. Que Don F. G. G. es dueño de una finca sita en (...), termino municipal de Santander, y una parte de la misma, o sea concretamente una porción de seis mil metros cuadrados, situada a la parte Norte con mies del Molino; por el Sur, con el resto; por el Este, con una parcela vendida por el Sr. G. a los otros dos intervinientes; y al Oeste, con herederos de J. C., ha convenido el arrendatario el Sr. G. a los señores Q. y F., lo que llevan ahora a cabo mediante este documento, bajo las siguientes

Condiciones:

(2) Don F. G. G. da en arrendamiento a Don A. Q. G. y Don J. N. F. C., quien lo aceptan, la parcela de seis mil metros...”

Planos catastrales de antes expropiación y después de la segregación de las fincas registrales antiguas números: 6.226, 10.387, 10389, 9.392 y 12333, que identificamos con la referencia catastral 39900A014003460000MM, 9005404VP2190E0001AZ y 39900A014003300000MZ.

Noveno. (...): Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de fecha 2/01/2004, de la finca catastral 346 (con referencia: 39900.ª014003460000MM) registral 10387 ahora 25.393) después de la segregación de 3.300 m² y antes de la xponiendoN [sic] en la que están integradas:

- a) la zona no alquilada de la parcela catastral 346 y la parte rústica al Oeste de la finca registral 9.392 de 1.058 m² que acreditaremos con plano oficial Visado (...)
- b y c) Las dos casas fincas 6226, 10.389 (ahora fincas 25389, 25391) identificadas en el plano con las letras b y c.
- d) La zona alquilada al Norte, descrita en el contrato de arrendamiento (...)

Con una superficie total de 12.813 m² y certificación de linderos, donde puede verse que la finca segregada a D. J. N. F. C. mide 3.778 m² y le fueron segregados 3.300 m².

Décimo. (...): Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de la finca urbana con referencia: catastral 9005404VP2190E0001AZ, Registral 9392 ahora 84227 antes de la expropiación de fecha 2/01/2004. Con una superficie total de 2.382 m² y certificación de linderos.

Undécimo. (...): Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de fecha 14/08/2006, finca rústica con referencia: catastral 39900.ª014003300000MZ, Finca Registral antigua 12.336. Con una superficie total de 945 m² y certificación de linderos.

Planos oficiales visados por el Colegio Oficial de Santander de ingenieros técnicos, de antes expropiación y después de la segregación de las fincas registrales antiguas números: 6.226, 10.387, 10389, 9.392 que identificamos con la referencia catastral 39900A014003460000MM Y 9005404VP2190E0001AZ.

Duodécimo. (...).–Plano oficial de fecha 27 de enero de 2006 después de la segregación de 3.300 m² y antes de la expropiación firmado por el ingeniero técnico D. A. H. y visado por el Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos de Cantabria donde señala en verde:

(2) Zona en que están integradas las dos casas y la parcela que queda después de la segregación de 3.300 m² habiendo descontado sur la casa permutada a M. R., oeste la casa de herederos de M. C. y sumado al Sur y Oeste la pequeña franja usurpado por D. L. B. B. (...) Finca registral 10.387 y catastral 39900A014003460000MM. Que mide 11.755 m².

Señala en amarillo 1.ª La parte rústica de la parcela catastral registral 9392 ahora 84227. Que mide 1.058 m².

Señala en azul 1 la parcela catastral urbana 9005404VP2190E0001AZ. Que mide 2.382 m².

Decimotercero. (...): Plano oficial de fecha 21 de noviembre de 1999, antes de la expropiación, elaborado por el ingeniero técnico D. A. H. P. y visado por Colegio Oficial de Ingenieros Técnicos en Topografía de Cantabria, de deslinde al Norte, con la conformidad de D. J. F., de la finca registral 9392 ahora 84227 y con referencia catastral 9005404VP2190E0001AZ Que mide 3.440 m².

Planos catastrales actuales de las fincas que quedan después de la expropiación

Decimocuarto. (...): Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de fecha 21/03/2022, de la finca rústica 346 con referencia: catastral 39900A014003460000MM) y registral 10387 ahora 25.393 que mide la parte urbana y rústica 4.471 m². Identificamos la parcela comparándola (...) zona alquilada d) que medía 6.716 m² y después de la expropiación mide 4.471 m².

Decimoquinto (...): Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de fecha 21/03/2022, de la subparcela b urbana que mide 53 m² con referencia: catastral 39900A14003460001QQ y registral 10387 ahora 25.393 que mide la parte urbana y rústica 4.471 m². Identificamos la parcela comparándola (...) zona alquilada d) que medía 6.716m² y después de la expropiación mide 4.471 m².

Decimosexto. (...): Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de la finca urbana con referencia catastral 9005404VP2190E0001AZ y registral 9392 ahora 84.227 que mide después de la expropiación 2.020 m². Identificamos la parcela comparándola (...).

Decimoséptimo. (...) Certificación catastral descriptiva y gráfica y de linderos de la finca rústica con referencia catastral 39900.º014003300000MZ y registral 12.336 que no ha sido afectada por la expropiación y mide 945 m².

Decimooctavo [sic]. (...).-Plano de Expropiación original y (...): Plano señalado en verde las fincas que quedan después de la expropiación.

Hechos:

I. Que con fecha de presentación 2/03/2022 solicito esta parte inscripción dominio de fincas, como heredera única título de herencia. Que con fecha 14 de marzo de 2022 retiro esta parte la inscripción de dominio acompañada de notas simples (...), al mismo tiempo que retiré los documentos originales aportados.

II. Que con fecha 16 de marzo presentamos escrito de rectificación de errores materiales (...), acompañados de 9 documentos originales (...).

III. Que con fecha 25 de abril de 2022 fue notificado a esta parte Notificación de Calificación, que es objeto de este recurso (...).

IV. Que con fecha 26 de abril de 2022 solicité al Registro de la Propiedad n.º 4 certificaciones literales de las inscripciones 1.ª a 8.ª de la finca 10.387. Certificación literal inscripción 1.ª y Nota Marginal de la finca 25.393 y certificación literal de la inscripción 1.ª de la finca 25628.

Recibí las citadas certificaciones con fecha 3 de Mayo de 2022 (...)

Certificaciones que para una mejor comprensión transcribo.

Finca 10.387, folio 61.

Inscripción 1.º Tierra prado arbolado y viñedo radicante en el lugar de (...) Ayuntamiento de esta capital, barrio de (...), cabida de sesenta y tres carros y seis octavos o sean una hectárea trece áreas cuatro centiáreas, linda por Oeste casa de herederos de J. Q., Este tierra de herederos de J. L., Norte cerradura y la mies del molino, y Sur el (...), portal y Camino (...), valorada en seis mil trescientas treinta y siete pesetas cincuenta céntimos.

Cargas: Del examen del Registro no aparece gravada esta finca, desde la fecha de la anterior inscripción, en que se certificó sobre la la [sic] libertad de la misma ni tampoco del documento que nos ocupa. Título anterior y el que se inscribe: Don L. C. P. vecino que fue de La Habana, adquirió esta finca por herencia de sus padres Don I. C. y Doña J. P., cual consta de la inscripción segunda de la finca, seis mil doscientos veinticuatro,

que obra al folio ciento cuarenta y dos del libro cincuenta y tres de este Ayuntamiento, y en la inscripción testamentaria practicada por su muerte, según escritura otorgada en Igollo en once de abril último ante el Notario de Puente Arce Don Saturnino Pérez, se adjudica esta finca a su hermano Don J. C. P. vecino de (...), en parte de pago de su haber y por el valor antes dicho. Referencias de inscripción: Las demás circunstancias omitidas que se refieren a esta transmisión así como el pago del impuesto, consta en la inscripción extensa que es la tercera de la finca seis mil doscientos veinte seis, al folio ciento cuarenta y seis vuelto, del libro cincuenta y tres de este Ayuntamiento. Esta finca no aparece gravada desde la fecha de la inscripción de pertenencia. Santander a veinte de septiembrenbre [sic] de mil novecientos ochenta y cuatro.

Inscripción 2.º Tierra prado arbolado y viñedo radicante en el lugar de (...), barrio de (...), cuya descripción cabida y linderos resulta de la inscripción primera de este número, a la cual me refiero, por ser conformes con los que se consignaron en el documento presentado. Cargas: No aparece gravada. Don J. C. P., se setenta años, viudo, propietario, vecino del lugar de (...), adquirió esta finca [sic] por adjudicación qno [sic] en parte de pago de su haber se le hizo al fallecimiento de su hermano Don L. C. P. cual consta de la inscripción primera que precede; y ahora la hipoteca en unión de otra finca más a favor de Don E. P. A. de sesenta y tres años, casado, propietario y vecino de esta Ciudad, en adquisición de un préstamo de dos mil pesetas, que para atenciones de su casa y familia lo ha hecho, Don E. P. A., en billetes del Banco de España, en el acto del otorgamiento del contrato a presencia del Notario de lo cual da fe y bajo las dondicones [sic] siguientes: Segunda: La devolución de dichas dos mil pesetas tendrá lugar dentro del término de dos años, que empezaran a contar desde, hoy y terminarán en no más de dos o tres días, mes del año mil novecientos, obligándose el Don J. a devolver la cantidad prestada en Santander, casa y poder del Don E., o de sus legítimos representantes, y en moneda de plata gruesa, con exclusión de todo papel moneda creado o de por crear, aunque su curso fuere forzoso. Tercera: Este prestmo [sic] devengará el interés, de seis por ciento anual, que el don Juan se obliga a pagar con toda puntualidad, por semestres, vencidos también a domicilio del acreedor y en moneda de plata gruesa. Cuarta. Si el deudor demorase el pago de los intereses de un semestres [sic], por este solo hecho queda...

Folio 62) facultado el acreedor para exigir la inmediata devolución del préstamo, sin espera a que se cumplan los dos años pactados, justificando la negativa del pago por requerimiento notarial o por otro medio de prueba. Quinta. En caso de prorroga tacita de este contrato, seguirá devengando el mismo interés anual de seis por ciento, que el Don J. pagará así bien por semestres vencidos, hasta la completa solvencia del préstamo. Sexta. Si conviniera el deudor devolver al Don E. el capital prestado, antes de los dos años fijados, queda obligado este sepor [sic] a recibirlo y otorgr [sic] la cometente [sic] cancelación; pero el prestatario pagará el interés de todo el año en que si se da su derecho. Séptima: Se establece también un crédito, supletorio de quinientas pesetas, para responder de las costas, si hubiera necesidad de entabla la ejecución para el cobro de este prstamo [sic] y sus intereses. Décima: Los gastos de esta escritura, su copia, papel derechos de Hacienda Registro y los de la cancelación en su día, serán de cuenta del deudor, como también los gastos, costas, daños y perjuicios que se originen al acreedor para hacer efectivo su crédito y los intereses del mismo, hasta su completo pago, siendo igualmente de cuenta y cargo del Don J. todas cuantas contribuciones e impuestos pudieran originarse al Don E., en virtud de este contrato como prestamista. Citada finca responde de dos mil pesetas de capital, debiendo cada finca mientras esta inscripción no se cancele responder de la cantidad que las partes la han asignado en perjuicio de la mayor responsabilidad que en su caso le pudiera caber con arreglo a lo dispuesto en la Ley HipotecariaC [sic]. Así resulta, del asiento del Registro de que se ha hecho mención, como formalmente de la escritura de préstamo con hipoteca otorgada por...

Finca 10.387 Continua al Folio 203, Libro 192 Santander dichos Don J. C. y Don E. P. en el pueblo de (...) en diez y seis de marzo último ante el notario de esta Ciudad Don

Higinio Camino de la Rosa; y cuya primera copia ha sido presentada en este Registro a las ocho treinta minutos de la mañana del día de hoy, según el asiento numero doscientos noventa y siete obrante al folio ochenta y siete del tomo veintinueve. Diario. Impuestos de derechos reales y transmisión de bienes: Satisfechos quince pesetas ochenta céntimos según carta de pago sentada al número mil ochenta y uno del Registro de Ingresos de la Intervención expedida en veintiséis de marzo último, por el señor tesorero de hacienda de esta provincia, que dejo archivado en el legajo de su clase de este año. Y siendo conforme todo lo dicho con los documentos a que me refiero firma la presente en Santander a nueve de Abril de mil ochocientos noventa y ocho. Honorarios siete pesetas número siete.

Notas marginales.

La otra finca comprendida en el mismo título de donde se ha tomado el asiento adjunto, se halla registrada en este libro folio cincuenta y siete, finca seis mil doscientos veintitrés duplicado, inscripción cuarta. Santander a nueve de abril de mil ochocientos noventa y ocho.

Cancelación. Cancelado totalmente la adjunta inscripción de hipoteca, de este número y folio por la consta de este mismo número, extendida al folio doscientos tres del libro ciento noventa y dos de este Ayuntamiento. Santander a trece de junio de mil novecientos uno.

Inscripción 3.^a Tierra prado y arbolado, radicante en el lugar de (...), barrio de (...) huerta y posesión de la casa de esta pertenencia, constando su descripción, medida decimal y linderos en la inscripción primera de este número, a la cual me refiero por ser conformes con los que se consignan en el documento presentado, pues si bien en este se expresa la medida del país como de sesenta y ocho carros seis octavos, la medida decimal corresponde a los sesenta y tres carros y seis octavos con que aparece registrada. Se aprecia en (dos mil quinientas pesetas) digo tres mil cuatrocientas setenta y cinco pesetas. Cargas: Esta finca se halla gravada con la hipoteca de dos mil pesetas de principal a favor de D. E. P. A. que comprende la inscripción segunda que precede sin que aparezca sujeta a ninguna otra responsabilidad.

Véanse los Folios 61 y 62, Libro 114.

Don J. C. P., vecino que fue del lugar de (...), adquirió esta finca por herencia de su hermano Don L. C. P. cual consta de la inscripción primera de este número obrante al folio 61 del libro 114 de este Ayuntamiento, y en las inscripciones testamentarias y división de bienes practicada por su muerte se adjudica esta dicha finca a su hermana Doña I. C. P. en parte de pago, de lo por ella oilonsado para satisfacer las deudas del finado y, por el valor antes expresado según resulta del testimonio de la hijuela a su favor autorizada con fecha veinticuatro de agosto último por el Notario de esta ciudad Don Higinio Camino de la Rosa como sustituto de su compañero y convecino Don Manuel Alipio López Me remito rehecho a las demás circunstancias a la inscripción quinta de la finca seis mil doscientas veintiséis duplicado. obrante al folio cincuenta y siete del libro ciento catorce de este Ayuntamiento. Pagado el impuesto sobre derechos reales en Santander a catorce de noviembre de mil novecientos.

Inscripción 4.^a La inscripción segunda de hipoteca, de este número diez mil trescientas ochenta y siete, extendida al folio sesenta y uno vuelto del libro ciento catorce de este Ayuntamiento, queda cancelada totalmente, mediante a que el acreedor Don E. P. A., de sesenta y cinco años, nudo ropietario [sic], vecino de esta Ciudad, informa haber recibido de Don I. [sic] C. P., dueña hoy de esta finca por herencia de su finado hermano, el primer deudor Don J. C. P., según resulta de la precedente inscripción tercera de este número, las dos mil pesetas capital del préstamo, habiendo recibido también los intereses recibidos constando por tanto dicho acreedor en la cancelación de

expresada hipoteca, según así resulta de la escritura pública de carta de pago y cancelación total de hipoteca otorgada por indicado acreedor en esta ciudad.

Finca 10387 duplicado.

A dieciséis de abril de este año, ante el Notario vecindado en la misma Don Higinio Camino de la Rosa. Queda en su consecuencia libre esta finca y la otra que también se hallaba hipotecada, de la expresada hipoteca: La primera copia de dicha escritura expedida en el siguiente día de su original con otra en papel simple, ha sido presentado en este Registro a las nueve del día de hoy, según el asiento número cuatrocientos veintiséis, folio veinte, dieciséis del Tomo treinta y dos Diario. Pagadas por el impuesto sobre derechos reales diez y seis pesetas treinta y siete céntimos, según carta de pago número ciento cuarenta y dos del Registro de ingresos de la intervención en las del actual por el Tesorero de Hacienda de esta provincia, que queda dicha del actual por el Tesorero de Hacienda de esta provincia, que queda dicha la, así como la copia simple de la escritura, cada una en su respectiva de pago de este año. Santander a trece de junio de mil novecientos uno. Honorarios únicos cinco pesetas número quinto.

Inscripción 5.^a venta. Tierra prado en el pueblo de (...) con arbolado antes viñedo huerta posesión finca de este número se describe en inscripciones primera y tercera en la cual se dice que mide todo sesenta y ocho carros y seis octavos igual a ciento trece áreas cuatro centiáreas como en el documento ahora presentado. Cargas: No aparece gravada Doña I. C. P., mayor de edad viuda sin profesión especial vecina de esta ciudad adquirió esta finca por herencia de Don J. C. P. según consta de su inscripción tercera. Y ahora la vende en seis mil ochocientos setenta y cinco pesetas junto con dos fincas más todas con el precio de diez mil cincuenta pesetas, que recibió en el acto del otorgamiento de la escritura y sin responder de la mayor o menor cabida que tuvieren las fincas objeto de la misma al vecino de Maoño mayor de edad casado labrador Don A. G. P. quien inscribe su título de compra de la finca de este número. Los asientos y [sic] inscripciones de las otras dos fincas que el mismo título comprende se indicaran en la nota marginal del asiento de presentación que luego se obvia. Todo lo referido consta de...

Finca 10387 duplicado 204.

la escritura de venta otorgada en esta ciudad el quince de enero último ante el Notario de la misma Don Ramón López Peláez cuya primera copia presentó en este Registro a las nueve de hoy con el número doscientos veinte al folio doscientos treinta, vuelto del Tomo cuarenta y siete Diario. Pagadas por derechos reales cuatrocientas once pesetas veintinueve céntimos Carta de pago número cuatrocientas cuarenta y ocho que archivo con el número noventa en el legajo de enclabe. Y siendo conforme todo lo dicho con los documentos a que me refiero firmo la presente en Santander a diecisiete de febrero de mil novecientos diecinueve.

Inscripción 6.^a herencia. Tierra prado y arbolado y antes viñedo huerta y posesión de la casa llamada principal, en el pueblo de (...) de este término municipal de ciento trece áreas y cuatro centiáreas equivalente a sesenta y ocho carros y seis octavos, que lindaba Norte cerradura y mies del Molino, Sur casa (...), portal y camino (...), tierra de herederos de J. L. y Oeste casa de herederos de J. Q. Hoy además Sur (...) y herederos de L.; Este herederos de C. y F. H. Valorada en treinta y cuatro mil pesetas. Sin cargas Don A. G. P., adquirió esta finca, por compra según la inscripción 5.^a; y en la partición de la herencia se adjudica esta finca a Doña L. G. G. mayor de edad, viuda, vecina de (...), quien inscribe su título de gananciales. La inscripción extensa es la 2.^a de la finca (10) digo 911 al folio 163 del Libro 18 de la Sección 2.^a Santander dieciséis de septiembre de mil novecientos sesenta y uno.

Hme 73.^a98 pr;n-4Ocl=que significa.

Inscripción 7.^a La nuda propiedad de una tierra prado y arbolado descrita en la inscripción anterior adicionándose que su cabida de exacta medición de ciento veintinueve áreas noventa y nueve centiáreas. Sin cargas. Doria L. G. G. mayor de edad, viuda, vecina de (...), adquiere esta finca como consta en la inscripción anterior y ahora dona la nuda propiedad de esta y otras cuatro fincas a sus hijos Don F. y Dona D. G. G. quienes suscriben por mitad su título de donación. La inscripción extensa es la octava de la

finca 6226, al folio 60 del libro 114 de la Sección 1.^a Santander veinticinco de febrero del mil novecientos sesenta y seis.

Nota marginal aut 16/3/68.

Inscripción 8.^a extinción usufructo. El usufructo que sobre esta finca tenía reservado implícitamente Doña L. G. G. según la inscripción anterior queda cancelado por fallecimiento de la misma y consolidado con la nuda propiedad a favor de Don F. y Doña D. G. G., por mitad. La extensa es la 9.^a de la finca de la finca 6226 al folio 60 del libro 114 de la Sección 1.^a Santander trece de febrero de mil novecientos setenta y seis.

Pase: Por no haber espacio suficiente para extender la inscripción que ahora se solicita se traslada esta finca a la Sección 2.^a libro 278, folio 20, Finca 25393, por pertenecer dicha Sección al pueblo donde radica. Santander 13 de febrero de 1976.

Nota marginal: Extinguido el usufructo que implícitamente se reservó inscripción adjunta y consolidado el dominio de esta finca, por la inscripción octava. Santander 13 de febrero de 1976.

Finca número 25393 antes la número 10.387 al Folio del libro 192 Sección 2.^a

Rústica "Tierra prado y arbolado y antes viñedo, en el pueblo de (...), Ayuntamiento de Santander, Barrio de (...), huerta y posesión de la casa número ciento cuarenta y cuatro, denominada (...) de ciento trece áreas cuatro centiáreas equivalente a sesenta y ocho carros y seis octavos, de exacta medición resultan ser ciento veintiún áreas noventa y nueve centiáreas o setenta y tres carros y seis octavos. que linda norte. cerradura y mies del Molino. Sur, Casa Parador antes citada. Portal y Camino (...) y además hoy (...) y herederos de (...); Este. tierra de herederos de J. L. y además hoy herederos de C. y F. H.; y oeste casa de herederos de J. C. Q. Sin cargas. Valorada en cien mil pesetas.

No entendemos que escritura dice: "Don F. y Doña D. G. Casados y mayores de edad, adquirieron esta finca con la cabida de ciento trece áreas cuatro centiáreas, por mitad, por herencia según las inscripciones séptima y octava de la finca número 10.387, folio del libro 192 de la sección 1.^a la cual finca se traslada a la del presente número por pertenecer al pueblo donde radica a la sección segunda y ahora dichos hermanos ella con licencia de su esposo manifiestan que no estimando conveniente continuar con la indivisión de ésta y otras fincas, disuelven la comunidad y la finca de este número se adjudica a D. F. G. G., quien la inscribe a su favor con carácter privativo, por título de adjudicación por disolución de comunidad "en cuanto al exceso de cabida de 8 áreas noventa y cinco centiáreas, conforme al apartado 5.^o letra D del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. La inscripción extensa es la primera de la finca 25.383 al Folio 7 de éste libro. Santander 13 de febrero de 1976.

Pase: Esta finca continua al folio 55 del libro 1326 Santander.
9 de marzo de 2022.

Notas marginales.

Segregación: De esta finca se segrega una parcela de treinta y tres áreas que ha pasado a formar la 25.628 al folio 227 del libro 284 de la sección segunda quedando reducida ésta finca a una cabida de 88 áreas y 99 centiáreas, que linda norte cerradura de la digo y mies de molino sur casa parador portal, camino (...), herederos de J. C. y F. Q. porción segregada propiedad de A. Q. y J. N. F. y al oeste casa de herederos de J. C. Q. Santander 24 de agosto de 1976.

284 Finca núm. 25628 227.

Inscripción [sic] 1.^o segregación y compra.–Rústica:

Parcela de terreno en el pueblo de (...), termino municipal de Santander, (...) de superficie aproximada treinta y tres áreas, que linda Norte: Mies del Molino, Sur Camino (...), Este herederos de J. L. hoy A. Q. y J. N. F.; y Oeste resto de la finca matriz de F. G. segregada de la finca 25393 al folio 20 del libro 278 de la Sección 2.^a, inscripción 1.^a Sin cargas. D. F. G. G., mayor de edad, casado con Doña A. M. S., labrador, vecino de (...)

adquirió dicha finca matriz con carácter privativo por disolución de la comunidad como consta de referida inscripción, de la cual segrega la parcela de este número que como finca nueva e independiente la vende a Don A. Q. G. casado con Doña T. M. F. C. y a Don J. N. F. C. casado con Doña E. L. G., ambos mayores de edad, industriales y vecinos de Santander que compran por mitades indivisas, su precio total de trescientas mil pesetas, recibidas con anterioridad. Los cónyuges Don A. Q. G. y Dona T. M. F. C. y Don J. N. F. C. y Doña E. L. G. para sus sociedades conyugales inscriben esta finca [sic] por mitades indivisas por título de compra. Así resulta del Registro y de la escritura otorgada el siete de mayo último ante el notario de esta ciudad Don Antonio Vázquez Presedo, cuya primera copia se presentó a las once de hoy según el asiento 632 folio 59 Tomo 118 Diario. Pagó impuesto. Santander veinticuatro de agosto de mil novecientos setenta y seis.

Notas marginales.

Esta finca queda afectada por impuestos a contar desde hoy, el pago a favor del Ayuntamiento de esta ciudad del impuesto de la Plusvalía sobre la transmisión objeto de la inscripción adjunta. Santander 24 de agosto 1976.

Cancela por caducidad la precedente nota de afección al pago de la Plus Valía, al haber transcurrido el plazo de dos años desde su fecha. Santander, 2 de abril de 1990.

Decimonoveno. Por remitirnos las anteriores inscripciones a otras fincas hemos solicitado certificación literal de las fincas siguientes:

- Finca 6.224, Folio 142, libro, 53. Inscripción 1.^a y 2.^a
- Finca 6226, Folio 146, libro 53, inscripción 1.^a a 10.^a
- Finca 25.383, Folio 7, libro 192, inscripción 1.^a y el pase de esta finca al folio 55, del libro 1326.

Que, siendo estos documentos anunciados y necesarios para esclarecer los hechos, Solicitamos a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública amplíen el plazo de su presentación o establezcan un periodo de prueba, comprometiéndose esta parte a enviarlos para su incorporación al recurso.

Por todo lo expuesto y los documentos aportados, hemos acreditado y probado que existen errores y que no son coincidentes las escrituras de esta parte con las inscripciones registrales.

Fundamentos de Derecho:

Primero. Respecto a la cabida de la finca 25393, antes 10387 en el historial registral existen los siguientes errores:

I. Que aunque en la inscripción primera dice, no sabemos si por error, que tiene una cabida de 63 carros y $\frac{6}{8}$, ya que en la tercera y siguientes dice 68 carros y $\frac{6}{8}$ o 73 carros y $\frac{6}{8}$.

Que existe error 63 carros y $\frac{6}{8}$ no son 1 Ha, 13 a y 4 ca, teniendo en cuenta que el carro mide 179 m² son exactamente 11.411 m² (1 Ha, 14.^a [sic] y 11 ca).

II. Que el error de conversión de carros a medida decimal continua en las siguientes inscripciones, en la inscripción quinta dice que mide 68 carros y $\frac{6}{8}$ igual a 113 áreas y 4 centiáreas y 68 carros y $\frac{6}{8}$ son exactamente 12.306 m² igual a 123 áreas y 4 centiáreas.

III. En las escrituras que han dado lugar a las inscripciones sexta, séptima y octava la describen así:

3. "En el mismo pueblo de (...), de este término municipal, ciento trece áreas cuatro centiáreas equivalentes a sesenta y ocho carros y seis octavos, de exacta medición resultan ser 121 áreas 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos de tierra prado y

arbolado y antes viñedo, huerta y posesión de la casa (anterior), inventariada bajo el n.º 2 que lindaba al Norte, cerradura y mies del Molino; Sur, casa parador anteriormente descrita e inventariada, portal y camino real; Este, tierra de herederos de J. L. y Oeste, casa de herederos de J. C. Q. Hoy además Sur, (...) y herederos de L., Este, herederos de C. y F. H.

Libro 192 de la Sección 1.ª, folio 204, finca 10387, inscripción 7.ª

Inscripción marginal: Libro 192 de la Sección 1.ª, folio 204, finca 10387, inscripción 8.ª

Descripción que no consta en las inscripciones registrales,

Y como se puede ver (...) se sigue arrastrando el error de conversión decimal a carro. Teniendo en cuenta que:

a) Que 68 carros y 6/8 son exactamente 12.306 m² igual a 123 áreas y 4 centiáreas.

b) Que 73 carros y 6/8 son exactamente 13201,25 m² igual a 132 áreas y 1 centiárea.

IV. En cuanto a la inscripción primera ahora finca 25393, de disolución comunidad de bienes, no corresponde la descripción registral con nuestras escrituras. Y en cuanto a la segregación es evidente que hubo mala fe en la compraventa (...) y la inscripción 1.º finca 25.628.

V. Es evidente con la documentación aportada, certificaciones catastrales, planos oficiales visados, anteriores a la expropiación y posteriores a la segregación, la cabida de la finca con las dos casas integradas, (...) se acerca más a los 73 carros, descontando la segregación de 3.300 m².

Segundo. Con las certificaciones catastrales y de linderos posteriores a la segregación y anteriores a la expropiación, que acompañaban a nuestro escrito de rectificación errores (...) si se pueden modificar los linderos y dejar constancia de las referencias catastrales.

Tercero. Dice al final de la inscripción [sic] primera finca 25393:

“En cuanto al exceso de cabida de 8 áreas noventa y cinco centiáreas, conforme al apartado 5.º letra D del artículo 298 del Reglamento Hipotecario. La inscripción extensa es la primera de la finca 25.383 al Folio 7 de éste libro.

Pase esta finca continua al folio 55 del libro 1326.”

Según esta inscripción la mayor cabida se ha dado a la finca 25.383 que no es de mi propiedad.

Por todo lo expuesto,

Suplico a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, tenga por presentado este recurso junto con los documentos que le acompañan, se sirva admitirlo y conforme y en mérito de su contenido acuerde:

a) Rectificar la cabida de la finca registral 25393, así como que la misma después de la expropiación es de 4.471 m² según acredita la certificación catastral.

b) Rectificar los errores de las medidas decimales con la equivalencia a carros.

c) Dejar constancia de la referencia catastral en todas las fincas. Mediante las certificaciones catastrales.

d) Actualizar los linderos de todas las fincas mediante la [sic] certificaciones catastrales.

e) Sean admitidas las certificaciones solicitadas para su incorporación al recurso.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe, ratificando la calificación en todos sus extremos, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 45 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 20 de la Ley Hipotecaria, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 4 de diciembre de 2013, 6 de mayo de 2016, 29 de junio, 17 de julio y 7 de noviembre de 2017 y 19 y 25 de octubre de 2018.

1. La presente Resolución tiene por objeto una instancia privada suscrita por doña A. G. M. por la que se solicita que se haga constar la referencia catastral sobre las fincas registrales 25.389, 25.391, 25.393, 25.395 y 84.227 del término municipal de Santander, así como el cambio de algunos linderos.

En cuanto a la finca número 25.393 además de la solicitud de constancia de la referencia catastral y de la modificación de los linderos, se alega que la finca tiene mayor cabida, en concreto en lugar de las 88 áreas y 99 centiáreas, tiene ahora una superficie de 121 áreas y 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos, añadiendo la solicitante que hay un error en el Registro por la errónea equivalencia de los carros.

La registradora califica negativamente: en cuanto a la constancia de las referencias catastrales, no ser posible la identificación, por compartir algunas de las fincas la misma referencia catastral y no ser la misma vigente, ya que todas las fincas, excepto la finca registral 25.395, han sido objeto total o parcialmente de expropiación. Por ello «(...) se suspende la rectificación de cabida solicitada sobre la finca registral 25393, así como la constancia de la referencia catastral sobre las fincas registrales 25389, 25391, 25393 y 84227. Sí se hace constar la referencia catastral sobre la finca registral 25395».

En concreto, en relación con la finca 25.393, en lugar de las 88 áreas y 99 centiáreas, tiene ahora una superficie de 121 áreas y 99 centiáreas o 73 carros y seis octavos, añadiendo la solicitante que hay un error en el Registro por la errónea equivalencia de los carros.

2. Antes de entrar en el fondo del asunto, procede reiterar la doctrina de esta Dirección General respecto a la constancia de la referencia catastral en el asiento de la finca, expresada en Resoluciones como la de 4 de diciembre de 2013, en virtud de la cual la referencia catastral no sustituye a la descripción registral de la finca, ni implica una incorporación inmediata al folio registral de los datos que sobre naturaleza, linderos y superficie figuren en el Catastro.

Es decir, la referencia catastral solo implica la identificación de la localización de la finca sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de las fincas registrales, conforme al artículo 10.1 de la Ley Hipotecaria, pero no que la descripción registral de la finca tenga que ser concordante con la del Catastro ni que se puedan inscribir en tal caso todas las diferencias basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica.

Esta doctrina se reitera en la de 25 de octubre de 2018, en la que la Dirección General rechaza la inscripción de la segregación de una finca porque se omitía por completo la descripción de la parcela segregada, no aceptando el argumento del recurrente de que en la escritura se reseñaba su referencia catastral y su representación gráfica catastral, pues, razona, la referencia catastral no sustituye a la descripción de la finca que figura en el Registro ni implica una incorporación inmediata del cambio de naturaleza, linderos y superficie catastrales en el folio registral.

La doctrina de la misma es aplicable al presente caso, por existir una expropiación previa que no ha tenido acceso al Registro, sin que se sepa cuál es la descripción de la finca expropiada, ni como quedan las fincas afectadas parcialmente por la expropiación, respecto de las cuales se habrá producido una segregación de la parte expropiada,

razón por la cual no es posible apreciar la correspondencia entre la referencia catastral de la parcela, tal y como la describe el Catastro actualmente y la descripción de la finca registral, previa a la expropiación.

3. La operación de correspondencia de la referencia catastral con la identidad de la finca registral se regula en el artículo 45 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo.

Para que pueda declararse dicha correspondencia, es preciso que el registrador no tenga dudas de esa identidad, que no existan diferencias superficiales superiores al 10% de la cabida inscrita y que coincidan los localizadores de la parcela en el Catastro, con lo que constan registralmente de la finca, o que, al menos, se acredite la correspondencia entre los antiguos y los actuales.

Ninguno de estos requisitos se cumple en el presente caso, como dice la registradora en su nota de calificación, pues existen diferencias superficiales superiores al 10% afirmando la registradora que ello se da por la existencia de una expropiación previa no inscrita, que impide declarar la correspondencia y alcanzar la posterior coordinación gráfica.

Ciertamente, la existencia de la expropiación no inscrita impide apreciar la correspondencia de la referencia catastral vigente con la de la finca registral, al no haber tenido acceso al Registro la citada expropiación.

Por tanto, la suspensión de la inscripción de la referencia catastral se considera correcta, por aplicación de los criterios del artículo 45 citado, por lo cual debe desestimarse el recurso en cuanto a este punto, pues la realidad física de la finca registral no coincide con la de la parcela catastral, que sí tiene en cuenta la expropiación.

Como dijeron las Resoluciones de este Centro Directivo de 4 de diciembre de 2013, 6 de mayo de 2016 y 17 de julio de 2017, la referencia catastral de la finca «es una circunstancia más de la inscripción, que sólo implica la identificación de la localización de la finca inscrita en cuanto a un número de referencia catastral, sobre la cartografía catastral, básica para la identificación de fincas colindantes, sin que su inscripción implique la rectificación de la descripción de la finca registral, pues ella ha de producirse, cuando exceda del 10% de la cabida inscrita, a través de los expedientes previstos para ello en el título VI de la Ley Hipotecaria».

Pero, cuando existen diferencias entre el Catastro y el Registro, o hay una inexactitud catastral respecto a la descripción de la finca, como en el presente caso, debe utilizarse para ubicar e identificar correctamente la finca sobre la cartografía catastral una georreferenciación alternativa que dibuje el perímetro correcto de la finca, que podrá inscribirse culminando con éxito un expediente del artículo 199.2, o del 201.1 de la Ley Hipotecaria, y expresando las referencias catastrales afectadas, para que pueda operarse la correspondiente alteración en el Catastro. Todo ello, sin perjuicio de iniciar un procedimiento catastral de subsanación de discrepancias del artículo 18.1 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, como requisito previo a la presentación del título correspondiente con la situación física correcta en el Catastro, para su calificación por el registrador de la Propiedad competente.

Además, según la doctrina de la Resolución de este Centro Directivo de 19 de octubre de 2018, para que pueda acceder al Registro una determinada referencia catastral, la certificación catastral ha de ser calificada por el registrador, quien procederá a su reflejo si (en los términos previstos en el artículo 45 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario) existe correspondencia entre la finca objeto de la certificación y la que consta inscrita, la cual no se da en el presente caso, pues como dice la registradora en su nota de calificación y la recurrente en su escrito de interposición del recurso, existe una expropiación, que no ha tenido acceso al Registro, la cual impide que no pueda apreciarse la correspondencia entre las referencias catastrales aportadas y la identidad de las fincas registrales, sin que se inscriba previamente la expropiación, para determinar cómo queda la descripción de las fincas registrales, cuya correspondencia con sus referencias catastrales hay que determinar. Así lo exige el cumplimiento del principio del tracto sucesivo registral del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el carácter

obligatorio de la inscripción de la expropiación, por resultar la finca expropiada de titularidad pública. Además, la misma requerirá la aportación de la correspondiente georreferenciación, pues se presentará una vez que ha entrado en vigor la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Para concluir, debe reiterarse la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 29 de junio de 2017, por la cual para que el registrador pueda rechazar la constatación registral de la referencia catastral de una finca es preciso que las dudas que alega acerca de la identidad entre la finca inscrita y la que figura en el documento aportado estén debidamente fundamentadas y en el presente caso lo están, pues el registrador alega la existencia de una expropiación no inscrita, que impide culminar con éxito la operación de correspondencia, mientras no se inscriba la expropiación, o se inste el correspondiente expediente de rectificación de la descripción, que permita apreciar la correspondencia.

4. Respecto a la modificación de los linderos, es una rectificación de la descripción, que no puede practicarse por la vía de solicitar la inscripción de la referencia catastral, sino por la vía de iniciar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, ante el registrador, o del artículo 201.1 de dicha ley ante el notario, en el que se tendrán que aportar las correspondientes georreferenciaciones de la finca.

Por ello también se considera correcta la suspensión de la constancia de los linderos, puesto que esa operación de modificación de la descripción debe tener en cuenta la expropiación practicada, operación que, conteniendo una reordenación de los terrenos requiere la presentación del correspondiente título con la georreferenciación correspondiente, por ser la misma circunstancia necesaria de la inscripción, conforme al artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria.

Como ha declarado reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 7 de noviembre de 2017, el reflejo registral de la referencia catastral de una finca en ningún caso puede equipararse a la coordinación gráfica a que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria, no supone la inscripción de la representación gráfica ni la rectificación de la descripción registral de la finca, pues para ello sería necesario que se solicite la inscripción de tal representación gráfica y se tramite el procedimiento correspondiente, existiendo en este caso una expropiación previa sin acceso registral y una solicitud de modificación de linderos, como rectificación de la finca, ambas operaciones están relacionadas y deben resolverse conjuntamente, mediante la oportuna tramitación de cualquiera de los expedientes de jurisdicción voluntaria citados, a elección de cualquiera de los titulares registrales de cualquier derecho real sobre la finca.

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

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

Madrid, 28 de julio de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.