

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15628 *Resolución de 8 de julio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación emitida por la registradora de la propiedad de Madrid n.º 8, relativa a la escritura de compraventa de una participación indivisa de finca.*

En el recurso interpuesto por don B. F. F. G. S., en nombre y representación de la entidad «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL», contra la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 8, doña María Josefa Carolina Pérez Martín, relativa a la escritura de compraventa de una participación indivisa de finca.

Hechos

I

Se otorgó el día 19 de diciembre de 2024 ante el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con el número 3.926 de protocolo, escritura de compraventa de una participación indivisa del 7,586 % de la finca registral número 288 del Registro de la Propiedad de Madrid número 8.

II

Presentada el día 17 de febrero de 2025 dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 8, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento de conformidad con lo previsto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, y en vista de lo solicitado en él y del contenido del Registro, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender su inscripción, en base a los siguientes:

Hechos:

1.º Con referencia a la escritura de compraventa otorgada el día 19/12/2024, ante el Notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, número 3926/2024 de su protocolo, presentada en este Registro con fecha diecisiete de febrero del año dos mil veinticinco, con el número de asiento 649 del Diario 2025, en unión de diligencia de presentación telemática de la autoliquidación del impuesto de transmisiones patrimoniales correspondiente, por la que «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL» compra la participación de 7,586 % de la finca número 288 de la sección 4.^a

2.º Examinado el contenido del Registro, resulta:

2.1 Que lo que hoy constituye la finca 288, es el resto de la finca registral 288 de la sección 4.^a, después de practicada la segregación de los metros que formaban parte del ámbito de actuación del suelo urbanizable programado (...) y se describe en la actualidad como: Finca «B» situada en los parajes denominados (...) y (...) procedente de la denominada (...), sita en término de Madrid y situada en su totalidad fuera del ámbito del Sector (...) Tras la segregación de dos parcelas señaladas con los números 475 y 505 ambas incluidas en el proyecto de reparcelación del Sector (...) su superficie ha quedado reducida a 568.429,8756 metros cuadrados. De la superficie total de esta finca, corresponde a la demarcación de este Registro número ocho de los de Madrid, 26.716,9548 metros cuadrados y a la demarcación del Registro treinta y nueve de

Madrid, 541.712,9208 metros cuadrados. Linda al Norte, con el trazado del ferrocarril (...); por el Oeste, con las citadas parcelas señaladas con las aportadas números 475 y 505 incluidas en el proyecto de re parcelación del Sector (...) al Sur, Carretera (...) con fincas de Transportes Carrasco, S.A., D. E. y con la Cañada (...) –parcelas catastrales cincuenta y uno y treinta del polígono once de (...); al Este, con la Cañada (...) antes fincas de R. R. y Agropecuaria P. Augusto, S.A. –parcelas catastrales sesenta y dos y cincuenta y ocho del polígono once de (...)

Las parcelas segregadas, a que se hace referencia, son las fincas aportadas al Proyecto de Compensación números: 475 –que se corresponde con la superficie de 35.487,0792 m², segregados de la finca 3.979 correspondiente a la demarcación del Registro 39– y la 505 –con la superficie de 13.483,0452 m² segregada de la finca 288 correspondiente a la demarcación de este Registro 8–, ambas incluidas en proyecto de reparcelación del Sector (...) y han dado lugar a las siguientes fincas resultantes:

- Parcelas I-6(1), con una superficie de 5.720,1036 m².
- Parcelas I-6(2), con una superficie de 18.741,8097 m².
- Parcelas I-6(5), con una superficie de 9.241,9815 m².

Dichas parcelas resultantes, en la actualidad pertenecen a la demarcación del Registro 39 de Madrid, y figuran inscritas a favor de la Administración General del Estado, con uso no lucrativo: Red (...)

2.2 La situación de cargas de dicha finca es: Gravada en su totalidad por: La hipoteca de la inscripción 9.^a modificada por la 15.^a, la hipoteca de la 10.^a modificada por las inscripciones 19.^a y 20.^a y cedida por la inscripción 21.^a, teniendo estas dos hipotecas 9.^a y 10.^a el mismo rango; la hipoteca de la inscripción 12.^a; la hipoteca de la inscripción 13.^a modificada por la inscripción 14.^a y cancelada parcialmente por la inscripción 18.^a, teniendo las hipotecas de las inscripciones 12.^a y 13.^a el mismo rango; la hipoteca de la inscripción 16.^a que tiene el mismo rango de la inscripción 13.^a; la hipoteca de la inscripción 17.^a y las anotaciones preventivas de embargo letras C, prorrogada por la G y nota a su margen de haberse expedido certificación, y la anotación preventiva de embargo letra E prorrogada por la I y nota a su margen de haberse expedido certificación. Por lo que la finca no está libre de cargas.

2.3 Con fecha seis de febrero de dos mil veinticinco –06/02/2025–, bajo el número de asiento 472 del Diario 2025, ha sido presentada en esta Oficina, por don A. G. G., en nombre y representación de la mercantil Ineco, un oficio del Ministerio de Transportes, Secretaria de Estado de Transportes y Movilidad Sostenible, Secretaría General de Transporte Terrestre, Dirección General de Carreteras, Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, firmado electrónicamente con fecha treinta y uno de enero de dos mil veinticinco, por la Jefa de la Demarcación, doña G. R. P., en relación con el Proyecto (...) en el que fueron expropiadas parcialmente, por parte de dicha Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, las fincas número 288 de la sección 4.^a de este Registro –número Ocho de Madrid– y la finca registral número 3.979 del Registro de la Propiedad número Treinta y Nueve de Madrid, a fin de que se proceda a la segregación e inscripción como bien demanial de la Administración General del Estado, afecta al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, de la porción expropiada de 164.851 m², de los que 32.210 m² se encontraban incluidos dentro del ámbito de la actuación urbanística UZP (...) y la superficie de 132.641 m² se encontraban incluidos dentro del ámbito de la actuación urbanística (...) La porción expropiada se corresponde con las fincas VI-M-051, VI-M-059, VI-M-060, VI-M-062, VI-M-066, VI-M-067, VI-M-068, VI-M-069 y VI-M-070, que se describen en el mismo Oficio. Se acompaña: Documento n.º 1: Certificado de la jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid. –Documento n.º 2: Fotocopia cotejada del Convenio de 05/12/2006, Convenio de 06/06/2007, Acta de Ocupación, Acta de Comparecencia y resolución de desafectación –Documento n.º 3: Fotocopia cotejada del Acta de pago del justiprecio. –Documento n.º 4: Descripción gráfica georreferenciada en formato papel. –Documento n.º 5: CD con fichero informático en formato GML y planos en formato PDF. Solicitándose la inscripción del mismo y por tanto de las

expropiaciones en el contenidas. Dicho Documento ha sido calificado con defectos subsanables con fecha veintisiete de febrero de dos mil veinticinco.

De las parcelas que se tendrían segregar y que son objeto de expropiación, únicamente parecen ser dos, las que se sitúan dentro del ámbito de la demarcación de este Registro, según se aprecia de la documentación y de la base gráfica, aportadas donde se describen, pero sin que pueda saberse dicho extremo con seguridad pues al hacer la descripción en el expediente citan las parcelas catastrales afectadas pero solo en "parte", sin especificar cuantos metros de dichas parcelas se ven afectadas por la expropiación, figurando solo el total metros a expropiar que son 42.937 m² para la parcela VI-M-69 y 1288 m² para la parcela VI-M-70, lo mismo pasa con la base gráfica. Ambas superficies proceden según la documentación de la finca 288 de este Registro, que como hemos señalado figura en la actualidad con una extensión de 26.716,9548 m².

2.4 Por lo que aunque, están pendientes de concretar los metros exactos, que son objeto de expropiación (excluidos los ya inscritos en el Proyecto de los Berrocales y que afectan a la demarcación de este Registro, parece que la superficie inscrita de finca 288 de la sección 4.^a de este Registro –que es de 26.716,9548 m²–, es insuficiente, para inscribir ambos documentos.

Defectos y fundamentos de Derecho:

1. Respecto al punto 2.3 de los "hechos" precedentes: El título relacionado está presentado con anterioridad al documento que se califica, lo que implica la suspensión de su calificación o inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 17 de la Ley Hipotecaria. No obstante, el artículo 258 de la citada LH en su párrafo 5.º establece "la calificación, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria". Por lo que se van a plantear los problemas que ya tiene la escritura para practicar su inscripción además de los que puedan surgir de la inscripción o no, del documento presentado con anterioridad

2. Respecto al punto 2.4 de los "hechos" precedentes: Para poder practicar la inscripción de la compraventa que es ahora objeto de calificación, sería necesaria:

2.1 Si subsanan los defectos advertidos en la nota de calificación de la expropiación o se recurre la calificación, con resultado favorable para recurrente, sería necesaria la rectificación de la superficie inscrita en este Registro, por haberse agotado al menos en lo que se refiere a los metros de esta demarcación la superficie de la finca resto 288 debiendo tramitarse el expediente de rectificación regulado en los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, para la constatación de la diferencia de cabida de la finca. La DGSJFPP establece lo siguiente para:

Rectificación de los datos descriptivos de las fincas inscritas. Tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015 (acaecida el 1 de noviembre de 2015), los medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas pueden sintetizarse en tres grandes grupos: 1) Los que solo persiguen y solo permiten inscribir una rectificación de la superficie contenida en la descripción literaria, pero sin simultánea inscripción de la representación gráfica de la finca, como ocurre con los supuestos regulados en el art. 201.3. letras a y b, LH, que están limitados cuantitativamente a rectificaciones de cabida que no excedan del 10 % o 5 % de la cabida inscrita, respectivamente. Estos medios no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien el registrador, tras practicar la inscripción, habrá de notificarla "a los titulares registrales de las fincas colindantes". 2) El supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones de cabida inferiores al 10 % de la cabida inscrita, pero con simultánea inscripción de la representación geográfica de la finca. Este concreto supuesto está regulado, con carácter general, en el art. 9.b LH, cuando, tras aludir al límite máximo del 10 %, prevé que "una vez inscrita la representación gráfica georreferenciada de la finca, su cabida será la resultante de dicha representación,

rectificándose, si fuera preciso, la que previamente constase en la descripción literaria". Este concreto supuesto tampoco está dotado de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, si bien, como señala el artículo citado, "el registrador notificará el hecho de haberse practicado tal rectificación a los titulares de derechos inscritos, salvo que del título presentado o de los trámites del art. 199 LH ya constase su notificación" (doctrina reiterada en R. 18-2-2020). Adviértase que el caso de rectificaciones de cabida inferiores al 10 %, y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica, puede acogerse tanto al art. 201.3.a LH como a la del propio art. 9.b LH. 3) Y, finalmente, están los medios que persiguen, y potencialmente permiten, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto cabida como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10 % de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices (pues no en vano, como señala el art. 199 LH, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa). Y tales medios son el procedimiento regulado en el art. 199 LH y el regulado en el art. 201.1 LH, que a su vez remite al art. 203 LH ver R. 27-10-2017, R. 8-11-2018, R. 27-11-2018, R. 28-11-2018, R. 26-6-2019, R. 17-6-2020 y R. 16-7-2020.

Ambos procedimientos, especialmente cualificados, sí que incluyen entre sus trámites una serie de garantías de tutela efectiva de los intereses de terceros afectados, y todo ello con carácter previo a la eventual práctica de la inscripción registral que en su caso proceda (garantías tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el BOE, publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer ante registrador o notario, según los casos, y alegar lo que a su defensa interese). Y es precisamente como consecuencia de su mayor complejidad de tramitación y mayores garantías para colindantes y terceros en general por lo que su ámbito de aplicación y efectos es justificadamente mucho más amplio que el de los otros supuestos concretos admitidos por la Ley y enunciados en los dos primeros grupos antes aludidos. R. 17-11-2015, R. 22-4-2016, R. 30-6-2016, R. 19-7-2016, R. 6-9-2016, dos RR., distintas, de 3-10-2016, R. 15-11-2016, R. 4-4-2017, R. 29-9-2017, R. 7-11-2017, R. 23-4-2018, R. 22-10-2018, R. 19-11-2018, R. 5-6-2019, R. 7-6-2019, R. 26-9-2019, R. 17-10-2019, R. 6-11-2019, R. 4-2-2020, R. 2-6-2020, R. 20-4-2021, R. 22-6-2021.

Es la delimitación georreferenciada la que determina la superficie y linderos de una finca (y no a la inversa). (Art. 9.b LH). (R. 17-11-2015). Doctrina reiterada por R. 5-11-2019.

2.2 Si no se subsanan los defectos advertidos o si se recurre la calificación con resultado favorable a la calificación y una vez vencido el asiento de presentación del Documento Expropiatorio, también sería necesaria la aportación de la base gráfica en formato GML, así como la subsanación de la descripción de los metros que pertenecen a esta demarcación para poder practicar la inscripción

En lo relativo a la aportación de la base gráfica de la porción restante, hay resoluciones de fechas 2 de septiembre de 2016 reiteradas el dos de septiembre de 2020 y de fecha 30 de octubre de 2024, que estipulan que es claro que únicamente deberá aportarse las coordenadas georreferenciadas de la porción de finca que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada ya sea el resto) sin que pueda exigirse la representación gráfica de otras porciones, que no son objeto del título ahora presentado ni causen asiento de inscripción y ello por aplicación del artículo 47, que señala que se hará constar la descripción de la porción restante (debiendo entenderse, que tal descripción incluye las coordenadas referenciada cuando ello "fuera posible", (imposibilidad que deberá valorarse en cada caso de modo objetivo) y sin que quepa rechazar la inscripción de una parcela segregada, adecuadamente, identificada y concreta, por el hecho de que no pueda fijarse la representación georreferenciada del resto. Invocando la doctrina de dichas resoluciones citadas, aclara y las matiza la Dirección General estableciendo que es doctrina fundamental que se incluye dentro del

ámbito de aplicación del artículo 9 de la Ley Hipotecaria que tendría carácter preceptivo, la inscripción gráfica georreferenciada de la finca, en cualquier supuesto de modificación de la entidad hipotecaria que conlleven el nacimiento de una nueva finca registral, afectando tanto a la finca del resultado como al posible resto, resultante de la modificación, añadiendo que solo en casos excepcionales, será posible la inscripción del resto sin simultánea, inscripción de su representación gráfica georreferenciada, como ocurren en los casos previstos del artículo 47 del reglamento hipotecario (acceso en diferentes momentos temporales, de múltiples porciones, segregadas, formalizadas en diferentes títulos) o en los casos en que se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, estando pendientes de acceder al Registro otra segregaciones, Resoluciones de fechas 11 de abril de 2019, reiterada en la Resolución de fecha 6 de febrero de 2020. Es decir haría falta hacer una determinación del resto tras la segregación y expropiación no inscrita que ha de quedar registralmente pendiente y vigente para cuando Administración cumpla su deber legal de inscribir.

La georreferenciación de una finca supone que las coordenadas de los límites de una finca registral no constituyen un simple dato, de hecho, sino que son un pronunciamiento jurídico formal y solemne que, tras los procedimientos, trámites, garantías y alegaciones y calificación registral que procedan en cada caso proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales, cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre que recae el derecho de propiedad inscrito Resoluciones de 4 de noviembre de 2021, reiterada en la resolución de fecha 28 de julio de 2023 o la de fecha 11 de septiembre de 2024 es decir, se aplican los principios registrales de prioridad, tracto, sucesivo y legitimación.

3. Al estar la finca 288 de la sección 4.^a gravada en su totalidad por las cargas que se mencionan en el apartado 2.2 de los hechos precedentes, para poder practicar la inscripción de la participación indivisa de la finca 288 de la sección 4.^a que se transmite en la escritura objeto de calificación, libre de cargas, sería necesario el consentimiento expreso de los acreedores hipotecarios. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria. El notario no le hace la advertencia de que prevalece la situación Registral sobre las manifestaciones hechas antes de la presentación del documento.

4. No se hace ninguna manifestación expresa sobre la situación Urbanística de la Finca a efectos de los tanteos y retractos legales.

Contra el acuerdo de calificación (...)

Madrid, El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Josefa Carolina Pérez y Martín registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 8 a día siete de marzo del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. F. F. G. S., en nombre y representación de la entidad «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL», interpuso recurso el día 9 de abril de 2025 mediante escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primero. De antecedentes: Sobre la base de una nota simple informativa expedida por el Registro de la Propiedad número 8 de los de Madrid respecto de la finca registral número 288 de la que resulta como "Geshoque, SL" es propietaria de la misma respecto de la cual únicamente se haya gravada con hipoteca un porcentaje del 92,4140 % de la misma "Compañía Plaza Neptuno 2009, SL" adquiere el porcentaje del 7,586 % proindiviso de la finca que está libre de cargas y lo paga (...)

Segundo. En lo que hace al defecto relativo a la expropiación debe hacerse constar el que en rigurosa lectura de la escritura que se califica se puede concluir el que la misma reproduce la descripción literaria que consta en el Registro (una finca de más de medio millón de metros cuadrados, atravesada por cañadas, camino, arroyo,...), en la que consta que la finca no está coordinada gráficamente con el Catastro, en la que tanto

la vendedora como la compradora manifiestan la existencia de discrepancias entre la realidad física y la catastral y en la que, se dice expresamente (disposición c) que “se solicita la inscripción de esta escritura con los actuales datos registrales descriptivos de la finca que en modo alguno se han querido variar, sin instar actualización descriptiva alguna, con independencia de que se hagan constar o no las referencias catastrales consignadas”. No obstante mi representada acepta expresamente la inscripción de la expropiación y lo hace puesto que efectivamente la transmitente no transmitió aquello que le fue expropiado en favor de la administración general del Estado.

Tercero. En lo que hace al defecto relativo a la existencia o no de hipoteca respecto del porcentaje proindiviso de la finca que se transmite (7,586 %) no es tal puesto que la transmitente vendió y mi representada compró una cuota proindiviso de una finca sobre la base de un título y de una información registral que claramente establece que la finca no está gravada con hipoteca en lo que excede del 92,4140 % de la misma y, siendo así, en aplicación del principio (aristotélico) de no contradicción si “Geshoque, S. L.” es dueño de una finca y la hipoteca que recae sobre la misma la grava en un 92,4140 %, es evidente que la hipoteca no recae en el 7,586 % proindiviso restante de la finca que está libre de cargas y es esta cuota la que compra y paga mi representada. La nota simple expedida por el Registro de la Propiedad que sirvió de base para el otorgamiento del negocio jurídico que instrumenta la escritura es muy clara y, es sobre la base de ella que se otorga la escritura pública de compraventa que autoriza el Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena, quien estoy absolutamente seguro ha interpretado correctamente la información que le facilita el Registro de la Propiedad.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad número Ocho de Madrid tenga por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan y tenga por formulado recurso frente a la calificación emitida por la Registradora de la Propiedad número 8 de Madrid referida en el cuerpo de este escrito, se admita, se eleve el mismo junto con los documentos que ahora acompaño y aquellos que integran el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a la que solicito se estime el presente recurso frente a la negativa de la registradora de la Propiedad a practicar a instancia de mi representada la inscripción del dominio del 7,586 % proindiviso de la finca transmitida, libre de cargas y, revocándose la nota de calificación efectuada se acuerde la inscripción pretendía una vez subsanados el defecto relativo a la expropiación realizada en favor de la administración general del Estado reseñado en el cuerpo de este escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en defensa de su nota de calificación el día 7 de mayo de 2025 ratificándola en todos sus extremos y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 118 de la Constitución Española; 1, 2, 8, 9, 10, 17, 20, 82, 199, 201 y 222 de la Ley Hipotecaria; 2, 47, 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; la Resolución de la de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio de 2017 sobre interpretación y aplicación de los artículos del Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo, por el que se modifica la demarcación de los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de marzo de 2002, 14 de enero de 2013 y 2 de enero de 2020, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 8 de septiembre de 2022.

1. En el presente expediente se presenta escritura pública de compraventa de una participación indivisa de una finca radicada en el distrito hipotecario de dos Registros de

la Propiedad por lo que, con carácter previo a la resolución del mismo, debe hacerse mención a lo señalado en artículo 2.1, último inciso, del Reglamento Hipotecario tras la reforma operada por el Real Decreto 195/2017, de 3 de marzo. Dicho precepto señala que «si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca», el mismo se completa con lo expresado en la disposición transitoria cuarta del referido Real Decreto al disponer que «con relación a las fincas que estando radicadas en territorio correspondiente a dos o más registros, ayuntamientos o secciones se encuentren inscritas en más de un registro, ayuntamiento o sección a la entrada en vigor de este real decreto, se procederá en la forma determinada en el artículo 3.º del Reglamento Hipotecario. A tal efecto, se entenderá solicitado el traslado con la práctica del asiento de presentación del título que contenga dichas fincas en cualquiera de los registros en que se encuentren inscritas». Esta Dirección General ha tenido ocasión de interpretar estos preceptos al resolver una consulta el 7 de julio de 2017.

2. En el objeto de este expediente señala la registradora cuatro defectos, siendo objeto de recurso tan solo los referentes a la expropiación y al arrastre de las cargas.

Sentado lo anterior es relevante la existencia de documento presentado bajo un asiento de presentación previo, calificado con defecto, que tiene por objeto la expropiación de parte de la finca radicada, en parte, en el territorio de dos registros.

En relación a la existencia de pendencia del documento previo presentado señala la registradora en su nota de calificación «que se van a plantear los problemas que ya tiene la escritura para practicar su inscripción además de los que puedan surgir de la inscripción o no, del documento presentado con anterioridad».

El artículo 17 de la Ley Hipotecaria dispone que «no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. Si sólo se hubiera extendido el asiento de presentación, no podrá tampoco inscribirse o anotarse ningún otro título de la clase antes expresada durante el término de sesenta días, contados desde el siguiente al de la fecha del mismo asiento».

Por tanto, el despacho del documento objeto de este recurso queda pendiente del resultado del título previamente presentado y de su oportuna calificación registral.

3. Ante esta situación de pendencia, la registradora califica el documento planteando dos posibilidades: que se inscriba la citada expropiación, en cuyo caso entiende «sería necesaria la rectificación de la superficie inscrita en este Registro por haberse agotado al menos en lo que se refiere a los metros de esta demarcación la superficie de la finca resto, debiendo tramitarse el expediente de rectificación regulado en los artículos 199 y siguientes de la Ley Hipotecaria, para la constatación de la diferencia de cabida de la finca»; o que el procedimiento registral no concluya con la práctica del oportuno asiento registral, en cuyo caso señala que «también sería necesaria la aportación de la base gráfica en formato GML, así como la subsanación de la descripción de los metros que pertenecen a esta demarcación para poder practicar la inscripción».

Frente a ello el recurrente alega que «se solicita la inscripción de esta escritura con los actuales datos registrales descriptivos de la finca que en modo alguno se han querido variar, sin instar actualización descriptiva alguna, con independencia de que se hagan constar o no las referencias catastrales consignadas, no obstante mi representada acepta expresamente la inscripción de la expropiación y lo hace puesto que efectivamente la transmitente no transmitió aquello que le fue expropiado en favor de la Administración General del Estado».

En consecuencia, están de acuerdo registradora y recurrente en que la finca ha sido objeto de una expropiación y que la transmisión se refiere exclusivamente a la porción de finca registral que no ha sido objeto de la misma, no obstante, el título aportado carece de referencia alguna a la existencia de expropiación o modificación de entidad hipotecaria, limitándose a describir la finca tal y como consta tabularmente.

4. En caso de resultar inscrito el título previo se estará, conforme a lo señalado en el apartado segundo, a nueva descripción registral de la finca. Si bien, no constando inscrita la expropiación no puede, a priori, exigirse al adquirente la solicitud de una rectificación de cabida que no resulta de la actual situación tabular. Será en el momento de haberse inscrito el título previo cuando se determine la descripción registral de la finca y los posibles defectos derivados de dicha situación. Teniendo en cuenta que estando perfectamente identificada la finca sobre la que se efectúa la venta de la participación no habría obstáculo registral en efectuar la transmisión sobre la finca resto, tal y como quede inscrita, en tanto no se ha solicitado por los interesados en el título objeto de calificación modificación descriptiva alguna.

En caso contrario, no resultando inscrito el título previo y no constando solicitada en el título modificación de descripción no habría obstáculo registral para efectuar la inscripción de la compraventa con la actual descripción tabular.

La calificación registral debe efectuarse, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, conforme a lo que resulte del título presentado y de los asientos registrales vigentes, situación registral de la finca se determinará con claridad una vez inscrito el título previo o caducado el asiento de presentación.

5. Cuestión distinta, y acorde a lo señalado por el recurrente en su escrito de recurso sería la pretensión de inscribir la compraventa en relación a la porción de finca resultante después de la expropiación, en cuyo caso sería preciso, en primer lugar, que se describiera ésta en el título de conformidad con los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 47 y 51 del Reglamento Hipotecario, determinando el resto y efectuando, en su caso, la oportuna rectificación de la descripción. Esta posibilidad resulta prevista, entre otras, de Resoluciones de esta Dirección General de 14 de enero de 2013, 24 de octubre de 2016 y 2 de enero de 2020.

A este respecto, para el supuesto de que se pretende la inscripción de negocio sobre el resto de una finca sin que conste previamente inscrita la expropiación el artículo 47 del Reglamento Hipotecario señala en su último párrafo que «los actos o contratos que afecten al resto de una finca, cuando no hayan accedido al Registro todas las segregaciones escrituradas, se practicarán en el folio de la finca matriz, haciéndose constar en la inscripción la superficie sobre que aquellos recaigan. Al margen de la inscripción de propiedad precedente se pondrá nota indicativa de la inscripción del resto, así como de la superficie pendiente de segregación».

Esa descripción literaria, tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria, exige que la inscripción de la parcela resultante de expropiación forzosa que determinen una reordenación de los terrenos, contenga necesariamente, entre otras circunstancias, «la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices».

La inscripción de dicha representación gráfica, en caso de no constar previamente inscrita como consecuencia del título previo de expropiación mencionado, deberá efectuarse por los trámites legales previstos en los artículos 9 y/o 199 de la Ley Hipotecaria según las circunstancias que del Registro, del título y de la base gráfica aportada resulten.

6. Respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 (que se reitera en las de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018 y 2 de enero de 2020) en la que se indicó lo siguiente: «En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la

superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción.

7. En relación al segundo aspecto objeto de recurso, señala el recurrente que se ha solicitado la inscripción de una participación indivisa de la finca libre de cargas sobre la base de una nota simple informativa.

A este respecto debe señalarse que de conformidad con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria los asientos del registro «producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley» y la calificación registral, conforme a lo dispuesto en el artículo 18 de la misma norma debe efectuarse en atención al contenido del título y de lo que resulte del registro.

La publicidad formal, en particular la nota simple, de acuerdo al artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria «tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos», señalando además el artículo 226 de la Ley Hipotecaria en relación a las certificaciones que cuando «no fueren conformes con los asientos de su referencia, se estará a lo que de éstos resulte».

En tal sentido, la Resolución de esta Dirección General de 5 de febrero de 2021 señaló que «la incorrecta emisión de la publicidad registral no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales cuyo contenido, como anteriormente se ha expuesto, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales».

No procede, por tanto, la inscripción de la compraventa de la participación indivisa libre de cargas, como se solicita en la escritura, si del Registro resulta la existencia de cargas vigentes, por lo que la calificación debe ser ratificada en este punto.

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, 8 de julio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.