

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

4191 *Resolución de 27 de octubre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Ávila n.º 1, por la que se suspende la rectificación de superficie de finca expropiada y resultante.*

En el recurso interpuesto por doña A. I. S. G. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Ávila número 1, don Jesús María Jiménez Jiménez, por la que se suspende la rectificación de superficie de finca expropiada y resultante.

Hechos

I

Mediante instancia privada, con firma legitimada notarialmente, suscrita por doña A. I. S. G. con fecha 21 de mayo de 2025, como titular registral de la finca número 763 del Ayuntamiento de Berrocalejo de Aragona, solicitaba, según resulta del expediente:

a) que se registrase correctamente la superficie total de la finca de su propiedad, registral 763 del Ayuntamiento de Berrocalejo de Aragona, inscrita con el código registral único número 05003001925339, que actualmente constaba como 6.082 metros cuadrados, cuando la superficie correcta que debería figurar en el Registro era de 7342 metros cuadrados.

b) que se registrase correctamente la superficie total de la finca nueva e independiente, creada con motivo de la expropiación y registrada bajo el número 867 del Ayuntamiento de Berrocalejo de Aragona, que constaba como 3.668 metros cuadrados, cuando la superficie correcta que debería figurar en el Registro era de 2.408 metros cuadrados.

c) que los 630 metros cuadrados expropiados como servidumbre de vuelo para la reparación, conservación y mantenimiento de la red se registrasen correctamente como tal servidumbre de vuelo y no como reducción de la superficie total de la finca de su propiedad inscrita con el código registral único número 05003001925339.

d) que los 630 metros cuadrados expropiados como de ocupación temporal se registrasen correctamente como tal ocupación temporal y no como reducción de la superficie total de la finca de su propiedad inscrita con el código registral único número 05003001925339.

e) que se cancelase de forma definitiva la inscripción correspondiente a los 630 metros cuadrados de ocupación temporal, dado que, por el tiempo transcurrido, más de veinte años, había dejado de tener efecto.

La interesada aportaba a tal fin la documentación que estimaba pertinente.

II

Presentada el día 22 de mayo de 2025 la documentación referida en el Registro de la Propiedad de Ávila número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentante: A. I. S. G.

Interesada: A. I. S. G.

Identificación del documento e incidencias:

Entrada: 1426/2025.

Asiento: 741 Diario: 2025.

Fecha de Presentación: 22/05/2025.

Fecha documento: 21/05/2025.

Interesada: A. I. S. G.

Naturaleza del documento: instancia documento privado.

En Ávila, a doce de junio de 2025, en vista de los antecedentes de hecho fundamentos de derecho siguientes:

Antecedentes de hecho

I.—Con fecha 22 de mayo de 2025 se presenta en este registro de la propiedad documento instancia privada suscrita por doña A. I. S. G. del que resulta solicitar, según los argumentos que estima pertinentes:

1.º Que se registre correctamente la superficie total de la finca de su propiedad, inscrita con el CRU 05003001925339, que actualmente consta como 6.082 metros cuadrados, cuando la superficie correcta que debe figurar en el Registro es de 7.342 metros cuadrados.

2.º Que se registre correctamente la superficie total de la finca nueva e independiente, creada con motivo de la expropiación y registrada bajo el número 867, que actualmente consta como 3.668 metros cuadrados cuando la superficie correcta que debe figurar en el Registro es de 2.408 metros cuadrados.

3.º Que los 630 metros cuadrados expropiados como servidumbre de vuelo para la reparación, conservación y mantenimiento de la red, se registren correctamente como tal servidumbre de vuelo y no como reducción de la superficie total de la finca de su propiedad inscrita con el CRU 05003001925339.

4.º Que los 630 metros cuadrados expropiados como de ocupación temporal se registren correctamente como tal ocupación temporal y no como reducción de la superficie total de la finca de su propiedad inscrita con el CRU 05003001925339.

5.º Que se cancele de forma definitiva la inscripción correspondiente a los 630 metros cuadrados de ocupación temporal, dado que, por el tiempo transcurrido, más de veinte años (20), ha dejado de tener efecto.

II.—Con el documento citado en el antecedente anterior, se acompaña, según detalla la interesada en su escrito:

1. Copia de la certificación registral expedida por este Registro.
2. Original acta previa a la ocupación de fecha 2 de junio de 2000.
3. Original del acta de ocupación de fecha 19 de julio de 2000.
4. Original de la diligencia-anexo al acta de ocupación de fecha 19 de diciembre de 2000, por la que se subsana un error en la superficie reflejada como "superficie a expropiar".
5. Original de la hoja de aprecio de la Administración de fecha 20 de marzo de 2001.
6. Original del acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación Forzosa de fecha 22 de octubre de 2001.

III.—El citado documento no consta presentado a liquidación del impuesto correspondiente en Oficina Liquidadora alguna.

IV.—La finca registral 763 de Berrocalejo de Aragón, según se describe en el título presentado, consta inscrita a favor de doña A. I. S. G., por título de herencia testada, según su inscripción 3.^a de fecha 31 de mayo de 2024. De acuerdo con este registro de la propiedad, inscripciones 1.^a, 3.^a y nota al margen de la inscripción 1.^a, como

consecuencia de expropiación forzosa, dicha finca, en concreto, y en lo que a esta nota interesa, figura inscrita en la actualidad con una superficie de 6082 metros cuadrados.

V.–Por su parte, la finca registral 867 de Berrocalejo de Aragona, resultante de la expropiación forzosa de la anterior finca registral 763, según su inscripción 1.^a consta inscrita a favor del Estado, por título de expropiación y con el derecho de reversión de la citada inscripción de fecha 9 de junio de 2008. De acuerdo con este registro de la propiedad, inscripciones 1.^a de la finca registral 867, y nota al margen de la inscripción 1.^a de la finca registral 763, dicha finca, en concreto, y en lo que a esta nota interesa, figura inscrita en la actualidad con una superficie de 3668 metros cuadrados.

VI.–Según consulta catastral efectuada por este registrador, la finca registral 763, parcela 31 del polígono 4, tiene una superficie, según Catastro de 8103 metros cuadrados.

Fundamentos de Derecho

I.–Esta nota de calificación, y su consiguiente acuerdo, se extiende por el Registrador titular de esta oficina, competente por razón del territorio donde radica la finca, en el ámbito de sus facultades de calificación previstas por el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 99 y siguientes de su Reglamento, y dentro del plazo legal de quince días hábiles a que se refiere el precepto legal citado.

II.–Legislación y doctrina aplicable al caso:

- Ley Hipotecaria: párrafo tercero, artículo 1.^o artículos 2.^o, 9.^o, 20, 38, 40, 199, 201.1.e). y 255.
- Reglamento Hipotecario: artículo 51.
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (en adelante, LEE): artículos 50, 54. 5, 55, 108.2 y 111.
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (en adelante, REF): artículos 60, 62, 125 y ss.
- Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión: artículos 16 y 17.
- Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.
- Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy DGSJFP: 17 de enero de 2019, BOE número 32, miércoles 6 de febrero de 2019.

III.–El citado documento no consta presentado a liquidación del impuesto correspondiente en Oficina Liquidadora correspondiente.

Lo anterior, conforme a lo dispuesto en los artículos 54 del TR de la Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, RD Legislativo 1/1993 de 24 septiembre; 122 y 123 del Reglamento del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos documentados, RD 828/1995 de 29 mayo, establece que: “1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción. 2. A los efectos previstos en el número anterior, se considerará acreditado el pago del impuesto, siempre que el documento lleve puesta la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la correspondiente autoliquidación, debidamente sellada por la oficina que la haya recibido y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de la exención correspondiente.”

Asimismo, el artículo 255 de la Ley Hipotecaria dispone que no obstante lo previsto en el artículo anterior podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, más en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al presentante a fin de que satisfaga dicho impuesto.

IV.–De acuerdo con la legislación citada en los fundamentos de derecho, ni la LEF, ni su Reglamento, ni la Ley 8/1972, distinguen a efectos registrales, como parece deducirse del escrito de la interesada, entre superficie expropiada “propiaamente dicha” –valga la expresión–, servidumbre de vuelo y ocupación temporal, de modo que, en su día, ni ahora, deban haber accedido al registro de la propiedad en esos términos ahora pretendidos. Servidumbre que, por otra parte, no consta, en su caso, debidamente constituida, y ocupación temporal que, por su parte, no indica plazo alguno legal ni tampoco el de 20 años sin más que, sin base legal a criterio de este registrador, cita la interesada en su escrito que, a mayores, como se ha indicado, ni han sido objeto de inscripción ni siquiera mención separada alguna, dado que, como se ha dicho más arriba, la propia legislación citada no lo prevé. De hecho, de la propia documentación aportada por la interesada, figura como superficie a expropiar la de 3368 metros cuadrados, sin que legalmente quepa hacer constar otra distinta, como así se hizo, ni esté prevista legalmente la distinción al principio de este fundamento expuesta.

V.–Asimismo, de acuerdo con la legislación citada en los fundamentos de derecho, toda modificación de superficie pretendida requiere, además, descripción completa de las fincas modificadas con su nueva superficie, linderos, etc., esto es, no se expresa ninguna modificación descriptiva de las mismas.

VI.–Sin perjuicio y además de lo señalado en el fundamento IV, si la finca afectada por la expropiación figura inscrita tras la misma con una superficie determinada y en la documentación ahora presentada se manifiesta ser otra la superficie en cuestión, no puede admitirse sin más la manifestación del presentante de que la superficie expropiada es inferior y que, por tanto, se ha expropiado menor superficie; siendo preciso el consentimiento del titular registral de la finca a la que afectaría la reducción de cabida, todo ello de acuerdo con la legislación expresada en el fundamento II y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy DGSJFP, de 17 de enero de 2019.

Con arreglo a lo anterior, el Registrador que suscribe ha resuelto suspender el despacho del citado documento por los defectos señalados.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación (...)

Y para que conste, expido la presente en el lugar y fecha indicados en el encabezamiento. Jesús María Jiménez Jiménez.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña A. I. S. G interpuso recurso mediante escrito de fecha 14 de julio de 2025, subsanado por otro de fecha 15 de julio de 2025, que tuvieron su entrada en el Registro de la Propiedad el día 25 de julio de 2025, y con base en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

«Primero: El registrador de la propiedad rechaza mis solicitudes alegando que ni la LEF, ni su Reglamento, ni la Ley 8/1972, distingue a efectos registrales entre superficie expropiada “propiaamente dicha”, servidumbre de vuelo y ocupación temporal.

Esta fundamentación resulta contraria a derecho y, en consecuencia debe ser revocada, por los siguientes motivos:

1. El artículo 1 de la Ley de Expropiación Forzosa define el objeto de la ley de manera amplia, incluyendo “cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos”. Este artículo menciona explícitamente la “ocupación temporal” como una de estas formas de privación. Y la imposición de servidumbre de vuelo se enmarca dentro de la privación “de derechos o intereses patrimoniales legítimos”.

2. Para más abundamiento, el artículo 1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa afianza todo lo anterior al decir que: “La enumeración de los supuestos de

privación singular de la propiedad, derechos o intereses patrimoniales legítimos que hace el artículo primero de la Ley, tiene carácter enunciativo y no excluye la posibilidad de otros distintos, a los fines de la calificación del párrafo anterior”.

3. La Ley Hipotecaria establece en su artículo 1 que: “El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles.” y continúa en su artículo 2 “En los Registros expresados en el artículo anterior se inscribirán: Primero. Los títulos traslativos o declarativos del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos. Segundo. Los títulos en que se constituyan, reconozcan, transmitan, modifiquen o extingan derechos de usufructo, uso, habitación, enfiteusis, hipoteca, censos, servidumbres y otros cualesquiera reales”.

Es evidente que la interpretación que el registrador hace no es contraria al literal de las leyes que el mismo cita –en la subsanación al recurso se hace constar “es contraria”–; y aceptar esa interpretación sería tanto como aceptar el absurdo de que la ley reguladora de la expropiación forzosa constituye una isla dentro de nuestro ordenamiento jurídico que, en contra de otras leyes como el Código Civil o la Ley Hipotecaria, no diferencia a efectos registrales

- la figura de la expropiación que implica pérdida de la propiedad del terreno expropiado.

- de las figuras de la servidumbre de vuelo y de la ocupación temporal que son derechos reales limitativos del dominio pero que, en ningún caso, implican pérdida la propiedad de la parte de la finca afectada.

Y todo ello a pesar de que a lo largo del articulado de la Ley de Expropiación Forzosa se diferencian claramente y sin lugar a duda una figura, la expropiación, de las otras, servidumbre de vuelo y ocupación temporal, a título de ejemplo podemos citar los artículos relativos a la valoración de los bienes expropiados.

En consecuencia, reitero mi solicitud de rectificación del error material cometido en la inscripción de las afecciones derivadas de la expropiación forzosa.

Segundo: El registrador de la propiedad rechaza mis solicitudes alegando que ni la servidumbre ni la ocupación temporal constan debidamente constituidas.

Esta fundamentación resulta contraria a los hechos que se acreditan con la documentación que forma parte del expediente de expropiación y, en consecuencia debe ser revocada por los siguientes motivos:

1. El artículo 60 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa establece claramente que el expropiante o el beneficiario solicitarán la inscripción en el Registro público correspondiente de la transmisión, constitución o extinción de los derechos que hayan tenido lugar por la expropiación forzosa.

2. La Ley de Expropiación Forzosa establece en su artículo 53 que el acta de ocupación, acompañada de los justificantes del pago o del correspondiente resguardo de depósito, será título bastante para la inscripción en el Registro de la Propiedad y otros Registros públicos.

En todos los documentos que forman parte del expediente de expropiación, incluida el acta de ocupación, se detallan de forma clara y precisa los tres componentes de la expropiación. a saber: expropiación propiamente dicha, servidumbre de vuelo y ocupación temporal y, en consecuencia, la servidumbre de vuelo y la ocupación temporal están debidamente constituidas y por lo tanto deben ser objeto de inscripción separada en el Registro de la Propiedad.

Tercero: El registrador de la propiedad rechaza mis solicitudes alegando que en la documentación aportada por la interesada figura como superficie a expropiar 3668 metros cuadrados, sin que legalmente quepa hacer constar otra distinta, como así se hizo, ni está prevista legalmente la distinción.

Esta fundamentación también resulta radicalmente contraria a los hechos, tal y como se acredita en los documentos del expediente de expropiación que aporte junto con mi escrito y, en consecuencia, debe ser revocada.

Todos los documentos aportados que forman parte del expediente de expropiación, y remarco todos, desde el Acta Previa de Ocupación, de 2 de junio de 2000, hasta el Acuerdo de la Junta Provincial de Expropiación Forzosa, de 22 de octubre de 2001, detallan de forma clara y precisa los tres componentes de la expropiación:

- 2408 metros cuadrados de expropiación.
- 630 metros cuadrados de servidumbre de vuelo para reparación, conservación y mantenimiento de la red
- 630 metros cuadrados de ocupación temporal durante la ejecución de las obras

El que a modo de resumen los documentos incluyan una suma total de las tres situaciones no desvirtúa en forma alguna la realidad jurídica descrita de forma clara y pormenorizada en todos ellos en la que se diferencian sin lugar a duda: 2408 metros cuadrados de expropiación, 630 metros cuadrados de servidumbre de vuelo y 630 metros cuadrados de ocupación temporal.

Cuarto: El registrador de la propiedad rechaza mis solicitudes alegando que toda modificación de superficie pretendida requiere, además descripción completa de las fincas modificadas con su nueva superficie, linderos, etc. y en el escrito de la interesada no se expresa ninguna modificación descriptiva de la finca.

Esta argumentación también resulta contraria a los hechos acreditados en los documentos que forman parte del expediente de expropiación y, en consecuencia debe ser revocada por las siguientes razones:

La Hoja de Aprecio de la Administración indica expresamente lo siguiente:

- Apartado 4.1. Expropiación: “La línea de expropiación queda definida en los correspondientes planos parcelarios que forman parte del Anejo de los proyectos de trazado y construcción”.
- Apartado 4.5.–Ocupación temporal: “se definen estrictamente en los planos parcelarios mencionados anteriormente”.
- Apartado 4.6.–Servidumbre de vuelo: “Se adopta una franja de anchura variable, definida en los correspondientes planos parcelarios”.

Quiero dejar constancia de que no me opongo a esos planos parcelarios ni a la delimitación física que establecen para las obras del proyecto “Autopista (...)”.

Reitero que mi oposición se centra única y exclusivamente en el error material cometido en el momento de la inscripción registral que no diferencia la parte expropiada de la parte afectada por la ocupación temporal y por la servidumbre de vuelo, determinando así que todas las afecciones derivadas de la expropiación implican la pérdida de la propiedad, lo que lesiona gravemente mis derecho porque los derechos reales limitativos del dominio, como son la servidumbre de vuelo y la ocupación temporal, no implican en ningún caso la pérdida de la propiedad sobre la parte afectada de la finca matriz.

Por todo lo anterior, no es necesario aportar la “descripción completa de las fincas modificadas con nueva superficie, linderos, etc.”, toda vez que dicha descripción “queda definida en los correspondientes planos parcelarios que forman parte del Anejo de los proyectos de trazado y construcción” que sirvieron de base para inscripción de la expropiación forzosa y de los derechos reales de servidumbre de vuelo y ocupación temporal y que, por lo tanto, debieron ser aportados al registro por la administración expropiante ya que, aplicando el argumento del Registrador, si no se hubieran aportado dichos planos el Registrador no hubiera podido proceder a la inscripción.

Quinto: El registrador de la propiedad rechaza mis solicitudes alegando que citado documento no consta presentado a liquidación del impuesto correspondiente en Oficina Liquidadora correspondiente

Esta argumentación tampoco se ajusta a derecho y, en consecuencia, debe ser revocada por las siguientes razones:

Mi petición consiste en la resolución de un error material cometido por el propio Registro en el momento de la inscripción de la expropiación forzosa y conforme al artículo 213 de la Ley Hipotecaria establece que “Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos: Primero. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro. Segundo. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.”

La Ley del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados no establece la sujeción al impuesto de la rectificación de un error material cometido por el propio Registro y, además, el principio de exención para los actos ordenados de oficio por la autoridad competente sugiere que una corrección interna de un error propio del Registro no generaría una nueva carga tributaria bajo dicho impuesto.

Por otra parte, hacer recaer sobre mí la obligación de liquidar y pagar cualquier impuesto, cuando lo que estoy solicitando es la rectificación de un error material ajeno a mi voluntad y participación, que está afectando gravemente mi derecho de propiedad, supondría imponerme una carga injusta que no estoy jurídicamente obligada a soportar

No obstante lo anterior, si la legislación fiscal aplicable a esta situación, determina que estoy obligada a liquidar y pagar algún impuesto para llevar a cabo la rectificación que solicito, manifiesto expresamente mi compromiso de liquidar y pagar dicho impuesto en el momento en que se me notifique que tal requisito es indispensable para la práctica de la rectificación solicitada.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 8 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 2, 9, 10, 13, 20, 32, 34, 38, 40, 198, 199, 201.1.e), 213 y 255 de la Ley Hipotecaria; 1, 50, 53, 54, 55, 108 y 111 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 16 y 17 de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, conservación y explotación de autopistas en régimen de concesión; 18, 33, 34, 35, 45 y 48 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario; 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; 7, 32 y 51 del Reglamento Hipotecario; 1.º, 60, 62, 125 y concordantes del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; 122 y 123 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 de septiembre de 2020 y las que en ellas se citan.

1. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 54 del Real Decreto Legislativo 1/1993, de 24 de septiembre, por el que se aprueba el Texto refundido de la Ley del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, y 122 y 123 del Real Decreto 828/1995, de 29 de mayo, por el que se aprueba el Reglamento del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados: «1. Los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de la Propiedad Industrial no admitirán, para su inscripción o anotación, ningún documento que contenga acto o contrato sujeto al impuesto, sin que se justifique el pago de la liquidación correspondiente, su exención o no sujeción. 2. A los efectos previstos en el número anterior, se considerará acreditado el pago del impuesto, siempre que el documento lleve puesta la nota justificativa del mismo y se presente acompañado de la correspondiente autoliquidación, debidamente sellada por la oficina que la haya recibido y constando en ella el pago del tributo o la alegación de no sujeción o de la exención correspondiente». Asimismo, el artículo 255 de la Ley Hipotecaria dispone que «no obstante lo previsto en el artículo anterior podrá extenderse el asiento de presentación antes de que se verifique el pago del impuesto, más en tal caso, se suspenderá la calificación y la inscripción u operación solicitada y se devolverá el título al presentante a fin de que satisfaga dicho impuesto». Establecida, por tanto, la obligatoriedad de presentación en la oficina liquidadora correspondiente de todo documento que pretenda acceder al registro de la propiedad, con independencia de su sujeción, no sujeción o exención, y admitido por la recurrente lo relativo a la falta de presentación del documento presentado a liquidación – que no necesariamente pago– del Impuesto correspondiente en dicha oficina, en los términos que resultan de su escrito de recurso, no se lleva a cabo pronunciamiento expreso al respecto.

2. En el presente caso, en cuanto al fondo del recurso, mediante instancia privada, junto con los documentos que la acompañan, suscrita por la actual titular registral, causahabiente de la titular registral en su día expropiada, se pretende practicar la rectificación de superficie de una finca expropiada –propiedad de la recurrente, según Registro–, la rectificación de superficie de la resultante de la expropiación –propiedad del Estado, según Registro–, así como la constancia registral de una serie de derechos en los términos que se desprenden tanto de la instancia presentada como del escrito de recurso, todo ello, según la mencionada instancia y el posterior recurso contra la calificación suspensiva, sobre la base del error que se dice cometido por el registro al tiempo de practicar la pertinente inscripción de expropiación forzosa.

3. Presentada la anterior documentación en el Registro, el registrador suspende su inscripción porque, en esencia, a su juicio, y según se deduce de su nota de calificación, por una parte, la legislación de expropiación forzosa no distingue, a efectos registrales, entre superficie expropiada, servidumbre de vuelo y ocupación temporal; además, de la propia documentación aportada por la interesada, figura como superficie a expropiar la de 3368 metros cuadrados, sin que legalmente quepa hacer constar otra distinta y, por otra parte, si la finca afectada por la expropiación figura inscrita tras la misma con una superficie determinada y en la documentación ahora presentada se manifiesta ser otra la superficie en cuestión, no puede admitirse sin más la manifestación de la presentante de que la superficie expropiada es inferior y que, por tanto, se ha expropiado menor superficie; siendo preciso el consentimiento del titular registral de la finca a la que afectaría la reducción de cabida.

4. La recurrente viene a sostener, por el contrario, que la rectificación de superficie tanto de la finca de su propiedad como de la resultante, así como la constancia registral de los derechos mencionados, es obligada al tratarse, en definitiva, de error que se dice cometido por el Registro al tiempo de practicar la inscripción de expropiación forzosa, remitiéndose a la documentación que en su día debió ser aportada al registro por la Administración expropiante, así como a la aportada por ella misma al tiempo de la presentación de la instancia que, tras la calificación suspensiva, motiva el presente recurso.

5. De la legislación de expropiación forzosa citada en los Vistos resulta que, efectivamente, pueden ser objeto de expropiación derechos distintos al de propiedad, cuestión distinta es su reflejo registral a la vista de lo prevenido en los artículos 53 de su ley reguladora y 60 de su Reglamento, de los que parece desprenderse solamente la constancia de la superficie expropiada en la finca afectada por expropiación; en concreto, el artículo 53 señala que «se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio». Derechos de servidumbre y ocupación temporal que, por otra parte, no constan, en su caso, debidamente constituidos de llegar a admitir su posible acceso registral. Además, respecto de la ocupación temporal y su cancelación a que se refiere la interesada, en concreto, permitir su acceso registral para que se cancele de forma definitiva la inscripción correspondiente a los 630 metros cuadrados de ocupación temporal, dado que, por el tiempo transcurrido, más de veinte años, ha dejado de tener efecto, tampoco se indica plazo legal alguno ni tampoco el de 20 años pretendido; siendo por otra parte doctrina de este Centro Directivo el no acceso al registro de derechos que inmediatamente serían cancelados registralmente.

6. Por otra parte, es doctrina de este Centro Directivo que si la finca afectada por la expropiación figura inscrita tras la misma con una superficie determinada y en la documentación ahora presentada se manifiesta ser otra la superficie en cuestión, no puede admitirse sin más la manifestación del presentante de que la superficie expropiada es inferior y que, por tanto, se ha expropiado menor superficie; siendo preciso el consentimiento del titular registral de la finca a la que afectaría la reducción de cabida, en este caso, de la Administración expropiante y a cuyo favor figura inscrita la finca resultante a que afectaría la reducción de cabida de hacer constar la mayor cabida de la expropiada.

7. Asimismo, y en lo que se refiere a la alegación de «error material» esgrimida por la recurrente respecto de todos los defectos de la nota de calificación, el régimen de rectificación de errores en los asientos se encuentra regulado en los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, en relación con el apartado c) del artículo 40 de la misma ley, en concreto, para los errores materiales a que alude la recurrente, en los artículos 211 a 215 de la citada ley, error material que no resulta del Registro. En concreto, del asiento en cuestión de la finca resultante de la expropiación e inscrita a favor del Estado, finca registral 867 de Berrocalejo de Aragona –a la vista del historial de la misma, junto con el historial de la registral 763 del mismo Ayuntamiento–, resulta expresamente que el asiento se practicó en virtud del acta de ocupación «al que se acompaña una diligencia de fecha 19 de julio de 2.000, en la que comparecen Don C. A. M., como representante de la Administración, y Doña D. G. B., como propietaria –y titular registral en ese momento–, en la que, precisamente, se modifica la superficie a expropiar que consta en el citado acta de ocupación, siendo, por tanto, la superficie expropiada la que consta el principio de este asiento [3.668 metros cuadrados]». En definitiva, si lo que se pretende ahora es hacer constar registralmente una superficie inferior y distinta, será necesario el consentimiento del titular de la finca a que pueda afectar, en concreto, el consentimiento del Estado, titular registral por expropiación de la finca registral 867 en cuestión.

En consecuencia, y por todo lo anterior, la calificación recurrida debe ser confirmada.

8. Finalmente, hay que tener en cuenta que, según resulta del expediente, la finca expropiada cuya rectificación se pretende y, como consecuencia, la de la resultante de expropiación, finca registral 763 de Berrocalejo de Aragona, parcela 31 del polígono 4, figura, según Catastro con una superficie de 8.103 metros cuadrados; esto es, y según Catastro, ni los 6.082 metros cuadrados que constan inscritos en su día según Registro de la Propiedad en virtud de la expropiación, ni los 7.342 metros cuadrados que pretende la interesada recurrente.

En este sentido, y dada la discrepancia de superficie existente entre la información tabular, catastro y la manifestada por la recurrente en el documento presentado, que reflejan, en definitiva, tres superficies diferentes, conviene recordar la utilidad que en este punto tiene la reforma operada en la legislación hipotecaria por la Ley 13/2015,

de 24 de junio. Y así, de acuerdo con el artículo 198 de la Ley Hipotecaria, en la parte que aquí interesa, la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: la inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro; cuyo procedimiento no es otro que el recogido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria. Con dicha reforma se trata –entre otras muchas finalidades perseguidas– de evitar y, en su caso, solventar, discrepancias como las que resultan del presente expediente, de modo que, incluso también para los casos de expropiación, tras la entrada en vigor de la reforma citada, según el artículo 9.ºb) de la Ley Hipotecaria, «(...) la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: (...) b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...)». Reforma ésta no vigente al tiempo de la inscripción de la expropiación en su día practicada, pero que no impide en la actualidad, y para el supuesto de hecho objeto de este expediente, acudir a la vía de los citados artículos 198 y 199 de la Ley Hipotecaria, en los términos que resultan de los mismos; así, el párrafo primero del número 1 del citado artículo 199 dispone que «el titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica», desarrollándose a continuación la tramitación del mismo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la calificación impugnada.

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

Madrid, 27 de octubre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.