

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

23028 *Resolución de 18 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 11 a inscribir la rectificación de la medida superficial de una finca.*

En el recurso interpuesto por don M. C. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Nuevo Madrid, S.A.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 11, doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, a inscribir la rectificación de la medida superficial de una finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 15 de octubre de 2020 ante el notario de Madrid, don Jorge Luis García Llorente, con el número 1.596 de protocolo, posteriormente rectificadas y subsanadas por otra otorgada ante el mismo notario autorizante el día 7 de marzo de 2024, con el número 604 de protocolo, se rectificaba la descripción de la finca registral número 418 del Registro de la Propiedad de Madrid número 11 para acomodarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba, pasando de una cabida inscrita, después de una segregación y una expropiación parcial, de 7.147,50 metros cuadrados a la inferior de 4.746 metros cuadrados. Tras anteriores calificaciones, en virtud de instancia privada suscrita el día 7 de junio de 2024, se solicitaba la inscripción de la finca, con la cabida antes expresada, en virtud de lo previsto en el artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria, por entender el representante de la mercantil interesada que la negativa de la registradora a la práctica de la inscripción solicitada se basaba en una incorrecta conversión de la superficie de la finca al sistema métrico decimal, de tal manera que si se aplicaran las equivalencias métricas que él entendía como correctas, la cabida inicial de la finca menos las porciones objeto de segregación y expropiación parcial, determinaría que la superficie actual de la finca sería de 4.707,50 metros cuadrados (no los 7.147,50 metros cuadrados que constaban inscritos en el historial registral de la finca 418), solicitando, en consecuencia, la rectificación del dato descriptivo relativo a la superficie de la finca sin necesidad de tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la propiedad de Madrid número 11, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Primero.

Escritura pública otorgada el 15/10/2020 con protocolo n.º 1596/2020 otorgada ante el Notario de Madrid, Jorge Luis García Llorente fue presentada en este Registro el día 19/04/2024 motivando el asiento 2304 del Diario 70, Entrada 1773/2024, en unión de escritura de subsanación y aclaración otorgada ante el mismo Notario el 7 de marzo de 2024, bajo el número 604/2024 de protocolo, de certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, e instancia suscrita en Madrid, el 9 de abril de 2024, en la que se

interesa la inscripción de la finca registral 418 de este Registro, acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado con nota acreditativa de la presentación acompañada del modelo carta de pago de la autoliquidación del impuesto. Calificada con defecto con fecha veinticuatro de abril del año dos mil veinticuatro. Retirado por el presentante el 5 de junio de 2024, devuelto, en unión de instancia privada, lo que motivó la entrada 2832/2024 el 12 de junio de 2024.

Segundo.

Con fecha veintisiete de junio del año dos mil veinticuatro, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho:

1. Se acompaña una instancia privada en la que se solicita se acuerde la inscripción de la finca conforme aparece descrita en las escrituras, ya presentadas y que han sido objeto de calificación, se incorpora memoria firmada por Ingeniero Técnico Topógrafo, de fecha 9 de mayo de 2024, así como diversas fotocopias de la Gaceta de Madrid, listado en el que constan fincas inscritas en el Registro 11 con equivalencias en pies cuadrados y fotocopias de libros del Registro conteniendo inscripciones de fincas registrales.

Los documentos de toda clase susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien bajo su responsabilidad ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

En cuanto a la presentación de la instancia privada determina el artículo 420 del Reglamento Hipotecario:

Los Registradores no extenderán asiento de presentación de los siguientes documentos:

1. Los documentos privados, salvo en los supuestos en que las disposiciones legales les atribuyan eficacia registral.
2. Los documentos relativos a fincas radicantes en otros distritos hipotecarios.
3. Los demás documentos que por su naturaleza, contenido o finalidad, no puedan provocar operación registral alguna.

III. Respecto a la solicitud de rectificación de la descripción, en cuanto a uno de sus linderos, de la finca registral 629 de Ciempozuelos, perteneciente a persona distinta del solicitante, de conformidad con la normativa que más adelante se indica, la rectificación de la descripción de una finca ajena requiere el consentimiento de su titular o resolución judicial que así lo ordene.

Artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria.

Los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley.

Artículo 4 [sic] de la Ley Hipotecaria.

La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no está inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas:

a) Cuando la inexactitud proviniera de no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria, la rectificación tendrá lugar: primero, por la toma de razón

del título correspondiente, si hubiere lugar a ello; segundo, por la reanudación del tracto sucesivo, con arreglo a lo dispuesto en el Título VI de esta Ley, y tercero, por resolución judicial, ordenando la rectificación.

b) Cuando la inexactitud debiera su origen a la extinción de algún derecho inscrito o anotado, la rectificación se hará mediante la correspondiente cancelación, efectuada conforme a lo dispuesto en el Título IV o en virtud del procedimiento de liberación que establece el Título VI.

c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el Registro en la forma que determina el Título VII.

d) Cuando la inexactitud procediere de falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y, en general, de cualquier otra causa de las no especificadas anteriormente, la rectificación precisará el consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

En los casos en que haya de solicitarse judicialmente la rectificación, se dirigirá la demanda contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho, y se sustanciará por los trámites del juicio declarativo correspondiente. Si se deniega totalmente la acción de rectificación ejercitada, se impondrán las costas al actor; si sólo se deniega en parte, decidirá el Juez a su prudente arbitrio.

La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive.

En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto.

Artículo 211 de la Ley Hipotecaria.

Los errores cometidos en los asientos del Registro a que se refiere el apartado c) del artículo 40 podrán ser materiales o de concepto.

Artículo 217 de la Ley Hipotecaria.

Los errores de concepto cometidos en inscripciones, anotaciones o cancelaciones, o en otros asientos referentes a ellas, cuando no resulten claramente de las mismas, no se rectificarán sin el acuerdo unánime de todos los interesados y del Registrador, o una providencia judicial que lo ordene.

Artículo 219 de la Ley Hipotecaria.

Los errores de concepto se rectificarán por medio de una nueva inscripción, la cual se hará mediante la presentación del mismo título ya inscrito, si el Registrador reconociere el error o el Juez o el Tribunal lo declarare; y en virtud de un título nuevo, si el error fuere producido por la redacción vaga, ambigua o inexacta del título primitivo, y las partes convinieren en ello, o lo declare así una sentencia judicial.

Resoluciones de la Dirección General de la Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de julio de 2012, 10 de junio de 2009, 2 de junio de 2022, 8 de marzo de 2005, 13 de octubre de 2009 y 22 de febrero de 2012, 10 de agosto de 2020, 29 de noviembre de 2019 "(...) es doctrina reiterada de este Centro Directivo que, a los efectos de su calificación y, en su caso, inscripción en el Registro, los documentos que se aporten han de ser públicos (artículo 3 de la Ley Hipotecaria), y en los excepcionales casos en los que se admite un documento privado, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente o bien ratificada ante el Registrador oportuno a efectos de dotar de autenticidad al documento".

2. La escritura de aclaración, otorgada en Madrid el 15 de octubre de 2020, protocolo 1596/2020, ha sido presentada en este Registro de la Propiedad en diversas ocasiones, y fue objeto de calificación:

– Escritura pública otorgada el 15/10/2020 con protocolo no 1596/2020 otorgada ante el Notario de Madrid, Jorge Luis García Llorente, acompañada de escritura de

subsanación y aclaración otorgada en Madrid, el 17 de noviembre de 2022, ante el mismo Notario, bajo el número 2519/2022 de protocolo. Calificada con defecto con fecha 7 de diciembre de 2022.

Dicha calificación fue objeto de calificación sustitutoria, resolviéndose la misma por el Registro de la Propiedad de Móstoles número 3, con fecha 30 de enero de 2023, confirmándose la nota de calificación emitida por este Registro.

– Instancia privada suscrita en Madrid, el 17 de marzo de 2023, suscrita por Don J. A. H. L., en nombre y representación de Nuevo Madrid SA, en unión de escritura de aclaración otorgada en Madrid, el 15 de octubre de 2020 ante el Notario Don Jorge García Llorente, bajo el número 1596/2020 de protocolo; escritura complementaria otorgada ante el mismo Notario, el 21 de febrero de 2023, bajo el número 411/2023 de protocolo; escritura de subsanación y aclaración otorgada ante el mismo Notario, el 17 de noviembre de 2022, bajo el número 2519/2022 de protocolo; informe de ubicación de la finca 418, de noviembre de 2021 y acta inicial de requerimiento para la constatación de reducción de cabida otorgada en Madrid, el 16 de junio de 2021 ante el Notario Don Francisco Miras Ortiz, bajo el número 3382/2021 de protocolo. Calificada con defecto con fecha 4 de abril del año 2023.

– Instancia privada suscrita en Madrid, el 23 de marzo de 2023, suscrita por Don J. A. H. L., en nombre y representación de Nuevo Madrid SA, en unión de escritura de aclaración otorgada en Madrid, el 15 de octubre de 2020 ante el Notario Don Jorge García Llorente, bajo el número 1596/2020 de protocolo; escritura de subsanación y aclaración otorgada ante el mismo Notario, el 17 de noviembre de 2022, bajo el número 2519/2022 de protocolo; informe de ubicación de la finca 418, de noviembre de 2021. Calificada con defecto con fecha 12 de diciembre del año 2023.

3. Se pretende actualización de la descripción de la finca registral 418 para adecuar su descripción a la realidad extrarregistral, que tiene como causa no la rectificación del dato erróneo de la superficie comprendida dentro de los linderos de la finca inscrita, sino el resultado de varias expropiaciones de Carreteras y de AENA.

En el Registro únicamente consta una expropiación de 2.032,50 m² a favor de AENA.

La otra segregación que se lleva a cabo, de 1.800 m², correspondiente a la finca registral 22.686 de este Registro, no es una expropiación, tal y como se indica en la instancia presentada. Se trata de una segregación y posterior venta, no de una expropiación.

En estas circunstancias, será necesario al menos reseñar suficientemente las superficies expropiadas previamente a su actual configuración y superficie, para poder dejar constancia de ellas de conformidad art 47 Reglamento hipotecario permitiendo así su futura segregación y transmisión por expropiación por el Organismo competente.

Sin dicho requisito la presente actualización de superficie y descripción, no sería tal actualización, sino una verdadera desinmatriculación de la superficie segregada y expropiada pendiente de inscripción, imposibilitando su inscripción por parte del organismo expropiante a la conclusión del expediente.

4. En la instancia que se acompaña, se solicita, conforme al art 9 LH, la inscripción de la representación gráfica de la finca, sin tramitación previa del procedimiento establecido en el art 199 LH, al no existir diferencias superficiales que superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita e identificarse perfectamente la finca inscrita, tal y como interpreta la Resolución de la DGRN 12 de febrero de 2016.

La finca registral 418 consta inscrita en este Registro con una superficie inscrita de 7.147,50 m² y en la descripción que dicen actual la finca consta con una superficie de 4.746 m², por lo que la diferencia entre la superficie inscrita y la total es superior al 10 %.

– En la escritura de subsanación y aclaración, protocolo 604/2024 de Don Jorge Luis García Llorente, se inserta informe expedido por el Ingeniero Topógrafo Don J. E. G. G., de fecha 24 de enero de 2024, en el que establece la superficie de la finca registral 418

de este Registro, en su origen, en 8.540 m² –2 fanegas y 6 celemines que constan en la inscripción 1.^a de la finca–, equivalentes a 110.000 pies cuadrados –que constan como equivalencia en la inscripción 5.^a de la finca–. Si a los 8540 m² le restamos las segregaciones efectuadas –2.032,50 m² + 1.800 m²–, quedaría una superficie de 4.707,50 m².

La equivalencia efectuada en el informe, equipara el pie con la vara castellana, unidad de medida usada en el S. XIX, y que en este Registro no consta que se hubiera usado.

La equivalencia de un pie cuadrado es de 0,092903 m², por lo que 110.000 pies cuadrados equivaldrían a 10.219,33 m², superficie que también está más cercana a los 10.980 m² que constan en la inscripción 2.^a

Asimismo, se indica que en el acta de expropiación la cabida de la finca registral 418 es equivalente a 110.000 pies cuadrados. Ahora bien, en el acta de expropiación consta literalmente “Su cabida, dos fanegas y seis celemines o sean, una hectárea, nueve áreas, ochenta centiáreas, equivalentes a ciento diez mil pies cuadrados”.

– Según consta en este Registro, en las descripciones que se dan de la finca registral 418, la misma consta, según la inscripción 1.^a, con una superficie de 2 fanegas y 6 celemines –que equivalen a 8.560 m², ya que una fanega equivale a 3.424 m² y cada celemin a 285,3 m²–; según la inscripción de la finca, se añade que equivale a una hectárea, nueve áreas, ochenta centiáreas –10.980 m²–; y en la inscripción 5.^a de la finca, se añade que su equivalencia es igual a 110.000 pies cuadrados. Posteriormente, se procede a la segregación de 1.800 m² y en la inscripción 7.^a, consta su cabida, según el Registro, de nueve mil ciento ochenta metros cuadrados. Tras la segregación efectuada por la expropiación de AENA, de 2.032,50 m², con fecha 3 de julio de 2018, se dice que la superficie de la finca, según Registro, es de 7.147,50 m².

Entendiendo que la equivalencia de un pie cuadrado es de 0,092903 m², por lo que 110.000 pies cuadrados equivaldrían a 10.219,33 m², si a esta superficie se le segregaran los 1.800 m² y los 2.032,50 m² que ya constan, quedaría un resto de 6.386,83 m², por lo que la diferencia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir como rectificadora es superior al 10 %.

5. La finca registral 418 linda con (...) Dado el cambio de la citada (...), a lo largo de las últimas décadas, es muy presumible que la finca haya sido objeto de diferentes expropiaciones por parte de Carreteras del Estado, tal y como consta en la documentación que se presenta. Dichas expropiaciones no han tenido acceso al Registro.

6. Por todo ello, y debido a las dudas planteadas, la incorporación de la base gráfica y descripción de la superficie y linderos del Resto de finca matriz 418 exigirá la tramitación de expediente del art 199 LH, así como la consignación por nota al margen de la superficie pendiente de segregación y expropiación de conformidad art 47 RH y resolución DG de 14 de enero de 2013.

Todo ello de conformidad principio hipotecario de especialidad art 9 LH y 51 RH, y doctrina DGRyN en resoluciones de 2 de enero de 2020, reiterando la doctrina previa en resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 y 7 de septiembre de 2017.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña María de los Ángeles Galto-Durán Rivera, Titular del Registro de la Propiedad no 11 de Madrid acuerda:

Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Antecedente de Hecho y Fundamentos de Derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los defectos advertidos.

No se practica anotación de suspensión al no haber sido solicitada al mismo tiempo de la presentación.

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Contra la presente calificación (...).

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María de los Ángeles Galto-Durán Rivera registrador/a de Registro Propiedad de Madrid 11 a día veintisiete de junio del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don M. C. C., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Nuevo Madrid, S.A.», interpuso recurso el 23 de julio de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Que con fecha 28 de junio de 2024 se me ha dado traslado de una Calificación Registral realizada por la Registradora de la Propiedad del n.º 11 de Madrid, Doña María de Los Ángeles Galton-Durán Rivera de fecha 27 de junio de 2024, por la que acuerda lo siguiente: “Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los antecedentes de hecho y fundamentos de derecho señalados; y suspender en consecuencia el despacho del título hasta la subsanación de los defectos advertidos”.

El documento presentado al que se refiere la calificación es una escritura pública otorgada el 15 de octubre de 2020 ante el notario de Madrid, don Jorge Luis García Llorente, número 1596 de su orden de protocolo, acompañada a su vez de otra escritura de subsanación y aclaración otorgada en Madrid el 7 de marzo de 2024 ante el mismo notario bajo el número 604 de su protocolo, interesando que por ese Registro de la Propiedad se acordara la inscripción de la finca registral n.º 418, conforme a la situación actual de la misma, tal y como figura descrita en dichas escrituras y que seguidamente reproduzco:

“Urbana.–Parcela de terreno en (...) de forma poligonal, que encierra una superficie plana de cuarenta y siete áreas y cuarenta y seis centiáreas, equivalentes a 4.746 metros cuadrados, y que Linda: Norte-Este, con finca de Solace Develops, S.L., catastral 28900M011000280000GL, sur, en línea quebrada de dos tramos de longitudes 12,03 metros y 85,64 metros, con (...), y Oeste, línea recta de 68, 71 metros de longitud con calle (...) y terrenos de Aena, finca registral 45.765 y catastral 17308K3VK5813B0001PJ.

Es la Parcela Catastral 28900M011000270000GP”. (...).

Que, frente a la referida calificación, este compareciente, en nombre de la mercantil Nuevo Madrid S.A., y al amparo de lo dispuesto en los artículos 324 y ss. y concordantes de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones que se citarán, interpone recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, sirviendo de base al presente recurso los siguientes:

Motivos.

Primero.

La Sra.–Registradora de la Propiedad del n.º 11 de Madrid, no accede al despacho de los títulos presentados, por considerar, en síntesis, que la transformación de la superficie en origen de la finca registral 418, de pies cuadrados a metros cuadrados, es decir los 110.000 pies cuadrados que medía la finca en origen equivalen a 10.219,33 m² utilizando para ello una equivalencia de 0,092903 m²; para, y a continuación indicar que

dado que sobre esa superficie se realizan dos segregaciones, una de 1800 m² y otra por expropiación de Aena de 2032,50 m², quedaría un resto de 6386,83 m², por lo que la diferencia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, 4746 m², como rectificadora es superior al 10 %, siendo necesario para ello la tramitación de expediente del artículo 199 de la ley hipotecaria.–

Segundo.

En primer término, a nuestro entender la calificación yerra en cuanto a la transformación de los pies cuadrados a metros cuadrados dado que la equivalencia utilizada por la Sra. Registradora no se corresponde con la que se utilizaba en la época en la que se transforman de pies cuadrados a metros cuadrados las superficies ni tampoco con la utilizada por este mismo Registro en las inscripciones en la que se transformaban los pies cuadrados a metros cuadrados.

La medida utilizada para la conversión de los pies cuadrados a metros cuadrados era la de la vara castellana conforme a las tablas que por provincias fueron aprobadas el 9 de diciembre de 1852, en ejecución de la ley de pesas y medidas, publicadas en la Gaceta de Madrid de 28 de diciembre de 1852, donde la vara castellana, en la provincia de Madrid, representaba 0,835905 m, y donde 3 pies se correspondían con una vara: por lo que si un pie equivalía a 0,278635 metros (es decir 0,835905 m/3), un pie al cuadrado (0,278635 m²) suponía 0,077637463 m² (es decir, 0,278635 x 0,278635).

Dado que en la inscripción 5.ª de la finca de fecha 15 de octubre de 1946 figura que se añade que la equivalencia a 110.000 pies cuadrados, la finca registral 418 tendría una superficie de 8540 m² (es decir; 110.000 x 0,077637463).

Si a dicha superficie le restamos las dos segregaciones realizadas, una de 1800 m² que da origen a la finca registral 22.686, y otra por expropiación de Aena de 2032,50 m² que da origen a la finca registral 47.765, quedaría un resto de finca de 4707,50 m², por lo que la diferencia entre la superficie inscrita y la que se pretende inscribir, 4746 m², como rectificadora, conforme al título presentado, apenas supera el 0,8 %, no siendo necesario en este caso para ello la tramitación del expediente del artículo 199 de la ley hipotecaria, debiendo el este Registro proceder a la inscripción del título presentado (...).

Pues bien la equivalencia de pies cuadrados a metros cuadrados conforme a lo anteriormente expuesto es la que ha realizado este mismo Registro de la Propiedad en varias fincas que constan inscritas; a título de ejemplo mostramos algunas de ellas, aunque hay muchas más, donde este Registro aplica la equivalencia donde un 1 pie cuadrado es igual a 0,077637463 m²:

- Finca registral 3822 de 17.619 pies cuadrados convertida a 1368 m², inscripción de fecha 15 de noviembre 1946.–
- Finca registral 4664 de 17.619 pies cuadrados convertida a 1362 m², inscripción de fecha 6 de agosto de 1952.–
- Finca registral 3358 de 40.000 pies cuadrados convertida a 2568 m², inscripción de fecha 16 de octubre de 1946.–
- Finca registral 4698 de 809.204 pies cuadrados convertida a 62.826,46 m², inscripción de fecha 7 de abril de 1953.–
- Finca registral 4699 de 60.678 pies cuadrados convertida a 4711 m², inscripción de fecha 8 de abril da 1953.–
- Finca registral 1042 de 44.000 pies cuadrados convertida a 3424 m², inscripción de fecha 16 de Octubre 1946.–
- Finca registral 425 de 771.600 pies cuadrados convertida a 59.907 m², inscripción de fecha 15 de octubre 1946.–
- Finca registral 930 de 135.780 pies cuadrados convertida a 10.542 m², inscripción de fecha 15 de octubre de 1946.–

Las anteriores son fincas segregadas de la finca registral 3542.–

- Finca registral 3623 de 6517 pies cuadrados convertida a 506 m², inscripción de fecha 3 de abril de 1944.–
- Finca registral 3653 de 2609 pies cuadrados convertida a 202 m², inscripción de fecha 14 de septiembre de 1944.–
- Finca registral 3706 de 7998 pies cuadrados convertida a 621 m², inscripción de fecha 29 de mayo de 1945.–
- Finca registral 3707 de 2705 pies cuadrados convertida a 210 m², inscripción de fecha 29 de mayo de 1945.–
- Finca registral 3783 de 6516 pies cuadrados convertida a 506 m², inscripción de fecha 7 de septiembre de 1945.–
- Finca registral 4060 de 15.456 pies cuadrados convertida a 1200 m², inscripción de fecha 8 de julio de 1946.–
- Finca registral 4127 de 17.388 pies cuadrados convertida 1350 m², inscripción de fecha 3 de enero de 1947.–
- Finca registral 24.437 de 52.074 pies cuadrados convertida a 4043 m² inscripción de fecha 7 de diciembre de 1999.–
- Finca registral 4048 de 352.808 pies cuadrados convertida a 27.392 m², inscripción de fecha 7 de junio de 1946.–

Las anteriores son fincas segregadas de la finca 3382.–

- Finca registral 3379 de 6440 pies cuadrados convertida a 500 m², inscripción de fecha 17 de febrero de 1942.–
- Finca registral 3390 de 10.304 pies cuadrados convertida a 800 m², inscripción de fecha 6 de marzo de 1942.–
- Finca registral 3444 de 10.304 pies cuadrados convertida a 800 m², inscripción de fecha 2 de julio de 1942.–
- Finca registral 3457 de 32.032 pies cuadrados convertida a 2487 m², inscripción de fecha 11 de julio de 1942.–

Las anteriores son fincas segregadas de la finca 3327.–(...)

Tercero.

Que de conformidad con la primera inscripción que se realiza en este Registro y que data del 5 de julio de 1865, aparece que la finca en cuestión tiene una superficie de dos fanegas y seis celemines.

La equivalencia de dicha medida agraria a metros cuadrados es la siguiente (conforme a las tablas que por provincias fueron aprobadas el 9 de diciembre de 1852, en ejecución de la ley de pesas y medidas, publicadas en la Gaceta de Madrid de 28 de diciembre de 1852):

La fanega en la provincia de Madrid es igual a 3423,8121 m².

Una fanega es igual a 12 celemines, por lo que un celemin es una doceava parte de una fanega = $3423,8121/12 = 285,3177$ m².

Dicho lo cual la finca registral 418 cuya superficie en primera inscripción era de dos fanegas y seis celemines. supondría un total de 8559,5304 m² según el siguiente desglose:

2. fanegas es igual a 6847,6242 m², es decir 2 x 3423,8121 m² y donde 6 celemines es igual a 1711,9062 m², es decir 6 x 285,3177 m².–

Dicho lo anterior y a la vista de lo expuesto en el anterior motivo, la finca en origen tenía 8560 m² que prácticamente se corresponden con los 8540 m² en la conversión que debe entenderse de los 110.000 pies cuadrados, existiendo un desfase de apenas 20 m² que supone el 0,23 % de diferencia.–

Debe indicarse que en apoyo de nuestra pretensión, en la escritura de subsanación y aclaración otorgada en Madrid el 7 de marzo de 2024 ante el notario, don Jorge Luis García Llorente, número 604 de su protocolo (...) obra incorporado un estudio de superficie de la mencionada finca desde sus orígenes aplicando las diferentes conversiones de medidas a las que hemos hecho referencia, realizado por el perito, Don J. E. G. G., Ingeniero Técnico Topógrafo, colegiado número (...).

A los motivos anteriores son de aplicación los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

I. Permite el recurso gubernativo el artículo 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. Concorre legitimación en el compareciente, en su condición de representante de la mercantil vendedora, al amparo de lo dispuesto en el artículo 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio del compareciente que figura en el encabezamiento.–

IV. El artículo 9 de la Ley Hipotecaria, cuya redacción por la Ley 13/2015 entró en vigor el 1 de noviembre de 2015, contempla en su apartado b) la posibilidad de incorporar a la inscripción, como operación específica, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

La incorporación de la representación gráfica a la inscripción tiene como consecuencia 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 constare en la descripción literaria” (párrafo séptimo del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria.

Según dicho artículo 9.b), para efectuar esta incorporación potestativa han de aplicarse con carácter general los requisitos establecidos en el artículo 199.

Dicho precepto 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.

En la misma disposición se regula el procedimiento para la incorporación de la representación gráfica que en esencia consiste en permitir la intervención de los titulares de fincas colindantes.

Ahora bien, como interpreta la Resolución de la DGRN 12 de febrero de 2016, dado que la principal finalidad de este procedimiento es la tutela de los eventuales derechos de titulares de fincas colindantes, siempre que éstas se vean afectadas por la representación gráfica que pretende inscribirse, carece de sentido generalizar tales trámites cuando de la calificación registral de la representación gráfica no resulta afectado colindante alguno. De ahí que del propio tenor del artículo 9 se deduce la posibilidad de inscripción de representación gráfica sin tramitación previa de dicho procedimiento, en los supuestos en los que no existan diferencias superficiales o éstas no superen el límite máximo del 10 % de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes. Interpretación que también se contiene en la Resolución de 17 de noviembre de 2015.

Como señaló la DGRN en la Resolución de 22 de abril de 2016, según el artículo 199, la certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, debe ser objeto de calificación registral

conforme a lo dispuesto en el artículo 9, lo que supone acudir a la correspondiente aplicación informática auxiliar prevista en dicho precepto, o las ya existentes anteriormente (cfr. punto cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015). Las dudas que en tales casos puede albergar el registrador han de referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o a que se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria cuestión que en el presente caso no existe.

Por todo lo expuesto,

Solicito: que teniendo por presentado este escrito, junto con los documentos que al mismo se acompañan, se sirva admitir todo ello, y teniendo por interpuesto recurso potestativo ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y frente a la Calificación Registral realizada por la Registradora de la Propiedad del n.º 11 de Madrid, Doña María de Los Ángeles Galton-Durán Rivera, de fecha 24 de abril de 2024, se eleven todas las actuaciones y documentos presentados en este Registro a dicha Dirección, y con estimación del mismo se acuerde la inscripción de la finca registral n.º 418, conforme a la situación actual de la misma, tal y como figura en el título presentado que no es otro que la escritura pública otorgada el 15 de octubre de 2020 ante el notario de Madrid, don Jorge Luis García Llorente, número 1596 de su orden de protocolo, acompañada a su vez de otra escritura de subsanación y aclaración otorgada en Madrid el 7 de marzo de 2024 ante el mismo notario bajo el número 604 de su protocolo, es decir:

“Urbana.–Parcela de terreno en (...) de forma poligonal, que encierra una superficie plana de cuarenta y siete áreas y cuarenta y seis centiáreas, equivalentes a 4.746 metros cuadrados, y que Linda: Norte-Este, con finca de Solace Develops, S.L., catastral 28900M011000280000GL, sur, en línea quebrada de dos tramos de longitudes 12,03 metros y 85,64 metros, con (...), y Oeste, línea recta de 68, 71 metros de longitud con calle (...) y terrenos de Aena, finca registral 45.765 y catastral 17308K3VK5813B0001PJ.

Es la Parcela Catastral 28900M011000270000GP”».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 10, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 47 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 14 de enero y 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero y 17 de noviembre de 2015, 21 y 22 de abril, 8 de junio, 12 de septiembre y 10 de octubre de 2016, 29 de noviembre de 2019 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 y 24 de septiembre de 2020, 13 de enero de 2021 y 11 de julio y 7 de septiembre de 2022.

1. En virtud de escritura otorgada el día 15 de octubre de 2020, ante el notario de Madrid, don Jorge Luis García Llorente, protocolo número 596, posteriormente subsanada y aclarada por otra otorgada ante el mismo notario autorizante el día 7 de marzo de 2024, protocolo número 604, se rectifica la descripción de la registral 418 para acomodarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica e informe de validación gráfica catastral con idéntico contenido que la anterior que también se incorpora, pasando de una cabida inscrita de 7.147,50 metros cuadrados a la inferior de 4.746 metros cuadrados. Tras sucesivas presentaciones y calificaciones negativas del

título, en virtud de instancia privada suscrita el día 7 de junio de 2024, se solicita por el representante de la titular registral la inscripción de la rectificación descriptiva pretendida, en virtud de lo dispuesto en el artículo 201.3.a) de la Ley Hipotecaria por entender que la negativa de la registradora a la práctica de la inscripción solicitada se debe a una incorrecta conversión de la superficie de la finca con arreglo al sistema métrico decimal, según resulta de informe emitido por ingeniero técnico topógrafo.

Presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 11 el referido título, la registradora acuerda suspender la inscripción de la rectificación descriptiva por entender, en primer término, que la instancia privada presentada adolece del defecto de no constar la firma de quien la suscribe legitimada notarialmente o ratificada ante el registrador, y, en segundo lugar, por entender que, constando inscritas en el Registro una expropiación parcial y una segregación que minoraron la superficie de la finca, no ser correcta la conversión al sistema métrico decimal que realizan los interesados conforme al informe emitido por ingeniero técnico topógrafo (entendiendo que procede aplicar una superficie distinta que la consignada por el interesado), por constar la superficie de la finca no sólo en el historial de la misma, sino también en el acta de expropiación que sirvió de título para la inscripción de la expropiación parcial a que se ha hecho referencia, que la cabida de la finca con respecto a la que se pretende inscribir excede del 10% y a que presumiblemente se hayan podido efectuar nuevas expropiaciones (dado que la registral 418 linda con autovía, antes carretera nacional) que no hayan accedido al Registro, que la inscripción solicitada exigirá la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, así como la constancia por nota al margen de la superficie pendiente de segregación y expropiación, de conformidad con el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

El recurrente, en síntesis, sostiene que la registradora yerra en la transformación de pies cuadrados a metros cuadrados porque la equivalencia utilizada por la registradora no se corresponde con la que se utilizaba en la época en la que se efectuó la conversión, argumentando que la equivalencia a su parecer correcta es la que se efectuó por el propio Registro de la Propiedad con ocasión de otras conversiones del dato de la medida superficial con arreglo al sistema métrico decimal relativas a distintas registrales que relaciona en su escrito de recurso. A su juicio, de la correcta aplicación de las equivalencias que considera idóneas, según fueron aprobadas el 9 de diciembre de 1852, en ejecución de la Ley de Pesas y Medidas, publicadas en la Gaceta de Madrid el día 28 de diciembre de 1852, la diferencia superficial entre la cabida real de la finca (4.707,50 metros cuadrados) y la que se pretende inscribir (4.746 metros cuadrados) es inferior al 10%, no siendo necesaria la tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

2. Para una mejor comprensión del supuesto de hecho de este expediente es preciso tomar como circunstancias relevantes las siguientes:

– la registral 418 consta inscrita con una cabida inicial de dos fanegas y seis celemines, según resulta de su inscripción 1.^a, resultando de la inscripción 2.^a que su cabida equivale a una hectárea, nueve áreas y ochenta centiáreas.

– de la inscripción 5.^a resultan que su equivalencia es igual a 110.000 pies cuadrados.

– por nota al margen consta que de la misma fue segregada una porción de 1.800 metros cuadrados, pasando a formar la registral 22.686.

– de su inscripción 7.^a resulta que, tras la segregación anterior, su cabida es de 9.180 metros cuadrados.

– por nota al margen, consta que de la misma se ha segregado una porción de 2.032,50 metros cuadrados, objeto de expropiación parcial, que pasa a formar la registral 45.765, quedando la finca 418 con una cabida inscrita de 7.147,50 metros cuadrados.

– el recurrente, basándose en el informe emitido por ingeniero técnico topógrafo establece las siguientes conversiones:

Una fanega en Madrid equivale a 3.423,8121 metros cuadrados.

Una fanega equivale a 12 celemines; de lo anterior resulta que un celemin equivale a 285,3177 metros cuadrados.

De ello deduce que la cabida inicial de la finca que eran dos fanegas y seis celemines equivalen a 8.559,5304 metros cuadrados (aproximadamente 8.560 metros cuadrados).

Entiende que en la inscripción 2.^a se hizo una conversión errónea, al atribuir a la finca una cabida de 10.980 metros cuadrados.

Que en la inscripción 5.^a se añade que la equivalencia de la finca es igual a 110.000 pies cuadrados. Señala que un tercio de una vara castellana equivale a un pie y que un pie cuadrado arroja una superficie de 0,077637463 metros cuadrados, lo que multiplicado por 110.000 arroja una superficie de 8.540,12093 metros cuadrados (aproximadamente 8.540 metros cuadrados), medida sustancialmente similar a la que resultaba de la conversión de la cabida inicial de la finca (dos fanegas y seis celemines) con arreglo al sistema métrico decimal, superficie a la que restando la segregación y expropiación parcial efectuadas arroja una cabida de 4.707,50 metros cuadrados, muy cercana a los 4.746 cuya inscripción se pretende, según resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporta y, por tanto, inferior al 10 % de la cabida inscrita, pues la misma debería entenderse según las equivalencias manifestadas.

– la registradora entiende que los 110.000 pies cuadrados equivalen a 10.219,33 metros cuadrados, utilizando una equivalencia de 0,092903 metros cuadrados.

3. Respecto de la falta de legitimación notarial o de ratificación ante el registrador de la firma, aunque nada dice respecto a este defecto el escrito de interposición del recurso, baste reiterar de nuevo la doctrina de esta Dirección General en Resoluciones como las de 29 de noviembre de 2019 y 24 de septiembre de 2020, la regla general es que los títulos mediante los que se solicita la inscripción han de ser públicos, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria y en los excepcionales casos en los que se admiten documentos privados para solicitar la inscripción, como en el caso del inicio del expediente del artículo 199 o, como en el caso del supuesto de hecho objeto de este expediente, para solicitar la inscripción por la vía del artículo 201.3.a), como ha admitido reiteradamente esta Dirección General, en Resoluciones como la de 12 de septiembre de 2016, la firma del solicitante ha de estar legitimada notarialmente, o bien ratificarse ante el registrador, a efectos de dotar de autenticidad al documento, sin perjuicio de la posibilidad de utilizar una instancia privada con firma electrónica del promotor y presentada telemáticamente a través del cauce previsto para ello por el Colegio de Registradores.

En cuanto a la manifestación contenida en la nota de calificación respecto de la necesidad de contar con el consentimiento del titular registral de la finca 629 de Ciempozuelos, por solicitarse la rectificación de uno de sus linderos, debe ponerse de manifiesto que la finca no linda por ninguno de los puntos cardinales con el término municipal de Ciempozuelos, respecto del cual existe una distancia considerable, lo que puede deberse a un error involuntario en la redacción de la nota de calificación, cuestión ésta respecto de la que tampoco se pronuncia el recurrente en su escrito.

4. Pasando al estudio del segundo de los defectos apreciados por la registradora en su nota de calificación, debe advertirse que como ya señaló la Resolución 17 de noviembre de 2015, a partir del 1 de noviembre de 2015, fecha de la plena entrada en vigor de la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio,

cabe enunciar los siguientes medios hábiles para obtener la inscripción registral de rectificaciones descriptivas, sistematizándolos en tres grandes grupos:

– 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 artículo 201.3, letra a) y letra b) de la Ley Hipotecaria, que están limitados, cuantitativamente, a rectificaciones de superficie que no excedan del 10 % o del 5 %, respectivamente, de la cabida inscrita, y que no están dotados de ninguna tramitación previa con posible intervención de colindantes y terceros, sino solo de notificación registral tras la inscripción «a los titulares registrales de las fincas colindantes.

– el supuesto que persigue y permite inscribir rectificaciones superficiales no superiores 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 artículo 9, letra b), de la Ley Hipotecaria, 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 constare 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 artículo 199 ya constare su notificación». Adviértase que el caso de rectificaciones superficiales no superiores al 10 % y basadas en certificación catastral descriptiva y gráfica puede acogerse tanto a la regulación y efectos del artículo 201.3, letra a), como a la del artículo 9, letra b).

– y, finalmente, los que persiguen y potencialmente permiten inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza (tanto de superficie como linderos, incluso linderos fijos), de cualquier magnitud (tanto diferencias inferiores como superiores al 10 % de la superficie previamente 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 artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa–. Así ocurre con el procedimiento regulado en el artículo 199 y con el regulado en el artículo 201.1, que a su vez remite al artículo 203 de la Ley Hipotecaria. 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, tales como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicaciones de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses ante el funcionario público –registrador o notario, según el caso– competente para su tramitación. Y es precisamente por virtud 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.

En todo caso, en este procedimiento será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) «la representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y

las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

Por tanto, las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016).

Además, dispone el precepto que a los efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación, para lo que podrá acudir a la aplicación informática prevista en dicha norma y homologada en la Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016.

Procede reiterar que, como ha declarado este Centro Directivo, siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador, no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (cfr. Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

5. Para resolver el presente recurso, hay que partir de la doctrina reiterada de este Centro Directivo, en Resoluciones como la de 13 de enero de 2021, que reconoce que, con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, se permitía el acceso al Registro de fincas sin que fuera exigible la inscripción de su representación gráfica georreferenciada, la ubicación, localización y delimitación física de las fincas se limitaba a una descripción meramente literaria, lo cual hoy puede conllevar una cierta imprecisión a la hora de determinar la coincidencia de la representación gráfica aportada con fincas inmatriculadas con anterioridad a dicha norma.

Doctrina que reitera la Resolución de 11 de julio de 2022, que añade que esta doctrina no obsta para que, aun sin georreferenciación ni referencia catastral inscrita, puede haber datos descriptivos inscritos que sí permitan, al menos, ubicar geográficamente la finca, aunque no la delimiten con precisión; y así puede ocurrir, por ejemplo, cuando una finca tiene algún lindero llamado «fijo», es decir, que no se limita a expresar el nombre del propietario colindante, sino que hace referencia a un accidente físico que opera como lindero mismo (camino o calle).

6. En el concreto caso de este expediente, la registradora no manifiesta duda alguna de correspondencia ni de localización de la finca, sino que ante la solicitud de que se practique la inscripción en cuanto a la cabida de la finca en base a lo dispuesto en el artículo 201.3.a), se limita a indicar la necesidad de tramitación del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, por exceder en más de un 10% respecto de la cabida inscrita aquélla que pretende atribuirse a la finca, según resulta del propio historial registral de la misma. Por ello, prescindiendo de consideraciones acerca de la equivalencia exacta del pie cuadrado, lo cierto es que del historial registral de la finca 418 resulta que su superficie, después de efectuadas la segregación y expropiación parcial ya referidas es de 7.147,50 metros cuadrados. Es más, la operación inscrita en cuya virtud se abrió folio a la registral 45.765 se practicó en fecha 3 de julio de 2018, siendo titular registral la mercantil «Nuevo Madrid, S.A.» desde el año 2016, habiéndose mantenido invariados los linderos de la misma salvo por el oeste, que linda con la porción segregada. Debe ponerse de relieve que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria, los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta ley.

7. No obstante lo anterior, entiende la registradora que, dado que la finca linda al Sur con la Avenida A. (antes carretera, ahora autovía), es presumible que hayan tenido lugar operaciones de expropiación que no han tenido acceso al Registro, exigiendo su identificación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

Ahora bien, como resulta de la Resolución de esta Dirección General de 7 de septiembre de 2022, citando la anterior de 14 de enero de 2013, no puede la registradora solicitar al promotor del expediente recurrente la documentación relativa a las expropiaciones no inscritas, pues las inscripciones de las mismas no pueden impedir la inscripción de la finca resto si se cumple con los requisitos que determinaron las Resoluciones de este Centro Directivo de 2 de enero y 2 de septiembre de 2020.

Basta con individualizar, georreferenciándolo, el resto y esta última operación no puede articularse como si se tratara de una rectificación de datos descriptivos al amparo del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, es decir, intentando suprimir del folio registral la superficie expropiada, sino que debería determinarse con precisión cuál es la porción resto, que no fue objeto de expropiación y cuál fue la porción expropiada no inscrita, que ha de quedar registralmente vigente y pendiente para cuando la Administración cumpla su obligación de inscribir dicha expropiación, proceder a su segregación.

8. Ahora bien, en el concreto caso de este expediente, no existe manifestación en la escritura ni en la instancia privada presentada de que se hayan efectuado expropiaciones parciales sobre la finca, sino que se trata de una mera suposición de la registradora, sin estar sustentada en otros indicios, como podrían ser los antecedentes obrantes en la cartografía catastral. El interesado se refiere a la segregación y expropiación parcial practicadas como datos que, unidos a la equivalencia de superficies que a su juicio considera correctas, vienen a arrojar una cabida de la finca sustancialmente similar a la que pretende inscribirse, pero no expresa ni declara que se hayan formalizado operaciones expropiatorias pendientes de inscripción.

En base a ello, siendo la diferencia de cabida entre la finca registral y su representación gráfica superior al 10%, y habiéndose rectificado la descripción de la finca para ajustarla a la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica, existe por tanto una solicitud tácita de inscripción de representación gráfica, estando plenamente justificado el inicio de la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Las dudas que pudiera tener la registradora en cuanto a la actualización de los linderos de la finca y como dato resultante de estar ínsita en ellos, la cabida de la finca, pueden ser subsanados en la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con citación a los colindantes registrales, algunos de los cuales deberán ser citados por edictos, dada la desactualizada descripción registral de la finca, y a los catastrales afectados y a la Administración titular de la carretera, para que puedan formular alegaciones y al cual podrá solicitar, en su caso, la georreferenciación de la parte expropiada, recordándole el deber de inscripción que resulta del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, si es que efectivamente se hubiera practicado alguna expropiación sobre la finca objeto de este expediente.

Habiéndose manifestado por el recurrente que estamos ante un error de medición originario y no manifestando la registradora dudas de identidad entre la finca y la representación gráfica aportada, debe entender que lo procedente es iniciar las actuaciones previstas en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pudiendo la registradora proceder a notificar en la forma indicada, practicando las demás pruebas y trámites del procedimiento, y formular, en su caso, una nueva nota de calificación que contenga todos los motivos de denegación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, confirmar la nota de calificación de la registradora y disponer que se inicie el procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, de conformidad con lo expuesto en los fundamentos de Derecho anteriores.

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, 18 de septiembre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.