

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

24424 *Resolución de 30 de octubre 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 Medina Sidonia a inscribir una escritura de agrupación de fincas.*

En el recurso interpuesto por don Juan Varela Hidalgo, notario de Alcalá de los Gazules, contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Medina Sidonia, doña María Eugenia Aguiar Molina, a inscribir una escritura de agrupación de fincas.

Hechos

I

Mediante escritura de agrupación otorgada el día 29 de septiembre de 2023 ante el notario de Alcalá de los Gazules, don Juan Varela Hidalgo, con el número 429 de protocolo, se solicitaba la agrupación de las fincas registrales número 4.329, 5.629, 5.630, 5.631, 5.632 y 6.372 del término de Alcalá de los Gazules con una superficie de 20 hectáreas, 10 áreas y 97 centiáreas, si bien, según Catastro, su superficie resultaba ser de 171.126 metros cuadrados, incorporando representación gráfica catastral de la finca resultante de la agrupación, solicitando la tramitación del oportuno procedimiento registral para lograr la inscripción de la representación gráfica catastral, si bien manifestándose en el título calificado que «la descripción contenida en la certificación catastral incorporada no se corresponde con la realidad física de la finca, que difiere en cuanto a superficie».

II

Presentada el día 2 de octubre de 2023 la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

I

Varela Hidalgo, Juan presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, escritura de Agrupación autorizada por el Notario de Alcalá de los Gazules, don Juan Varela Hidalgo el día 29/09/2023 con el número 429/2023 de su protocolo.

II

En virtud de dicha presentación se efectuó el día 02/10/2023 el asiento de presentación número 384 del Diario de Operaciones número 91 del mencionado Registro.

III

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, los artículos 51, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el artículo 199 y siguientes de la LH redactado de conformidad con la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, resulta que se suspende la práctica de la inscripción solicitada y ello por existir dudas para la funcionaria calificadora sobre la identidad de la finca y ello por los siguientes motivos:

1. Se presenta una escritura de agrupación de seis fincas registrales, siendo la superficie registral total de las fincas agrupadas según el Registro de 20,1097 Has, sin embargo se pretende inscribir una superficie de 17,1126 Has, coincidente con la superficie que consta en la certificación catastral aportada, sin embargo en la propia escritura consta que los otorgantes manifiestan que la certificación catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, que difiere en cuanto a la superficie, no se entiende entonces que se quiera inscribir una superficie que los mismos otorgantes dicen que es incorrecta.

2. Por otro lado, la disminución de cabida de una finca inscrita debe ser justificada por procedimientos análogos al exceso de cabida, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución un medio para eludir la inscripción de transmisión de porciones a los colindantes o expropiaciones. En el caso que nos ocupa, ninguna de las fincas agrupadas lindaba con el embalse (...), sin embargo ahora la mayor parte de la finca linda con dicho embalse, siendo de sobra conocido que en esa zona muchas fincas han sido objeto de expropiaciones para la construcción de dicho embalse, por lo que el defecto de cabida pretendido podría corresponderse con superficie expropiada, por lo que para reflejar dicho defecto de cabida sería necesario inscribir la expropiación con la presentación del Acta de Ocupación y la Carta de Pago.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable.

No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

Los interesados tendrán derecho (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Eugenia Aguiar Molina registrador/a de Registro Propiedad de Medina-Sidonia a día veintisiete de febrero del dos mil veinticuatro.»

Presentada nuevamente dicha escritura y aportada diligencia de subsanación otorgada el día 18 de julio de 2024 por el mismo notario autorizante de la escritura, de la que resultaba que se solicitaba la inscripción de la finca resultante de la agrupación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50 del Reglamento Hipotecario, haciendo constar que la finca fue objeto de segregación parcial, solicitando que se practicara la inscripción de conformidad con lo señalado en el artículo 47.3.º del Reglamento

Hipotecario, por haberse expropiado una porción de 29.971 metros cuadrados, la cual estaba pendiente de inscripción, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«La registradora de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, ha resuelto no admitir su inscripción en los Libros del Archivo de este Registro de la Propiedad de Medina Sidonia a su cargo en base a los siguientes:

Antecedentes de hecho:

I

Varela Hidalgo, Juan presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, escritura de Agrupación autorizada por el Notario de Alcalá de los Gazules, Don Juan Varela Hidalgo el día 29/09/2023 con el número 429/2023 de su protocolo.

II

En virtud de dicha presentación se efectuó el día 17/07/2024 el asiento de presentación número 374 del Diario de Operaciones Electrónico del año 2024 del mencionado Registro.

III

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario y la precedente nota de calificación resulta que la inscripción del título presentado sigue sin poder practicarse por no haberse subsanado el defecto en ella apreciado. La precedente nota de calificación fue notificada en forma reglamentaria al notario autorizante y al presentante del precedente documento sin que los defectos apreciados en la nota de calificación fueran subsanados durante el plazo de vigencia del asiento de presentación original. Cancelado este por caducidad se presenta de nuevo el documento a inscripción y el mismo, tras la realización de una nueva calificación, ha merecido el mismo juicio desfavorable que en la anterior presentación por lo que este Registrador que suscribe no puede menos que ratificar íntegramente los términos contenidos en la misma.

Los hechos y fundamentos de Derecho expresados determinan que el Registrador que suscribe haya resuelto suspender la inscripción solicitada por considerar que los defectos apreciados en esta nota de calificación tienen carácter subsanable.

No se toma anotación preventiva de suspensión con arreglo a lo dispuesto en el artículo 42 de la Ley Hipotecaria por no haber sido solicitada.

Los interesados tendrán derecho (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Eugenia Aguiar Molina registrador/a titular de Registro de Medina Sidonia a día treinta y uno de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Juan Varela Hidalgo, notario de Alcalá de los Gazules, interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2024 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«1. (...)

3. Calificación recurrida:

Hechos:

Varela Hidalgo, Juan presentó en el Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, provincia de Cádiz, escritura de Agrupación autorizada por el Notario de Alcalá de los Gazules, Don Juan Varela Hidalgo el día 29/09/2023 con el número 429/2023 de su protocolo. (Posteriormente fue renovado el asiento de presentación y presentada una diligencia de subsanación telemática).

En virtud de dicha presentación se efectuó el día 17/07/2024 el asiento de presentación número 374 del Diario de Operaciones Electrónico del año 2024 del mencionado Registro.

El documento reseñado fue estudiado y calificado por este Registrador de la Propiedad que suscribe en orden a determinar si con arreglo a la legislación vigente era o no susceptible de acceder a los Libros del Registro de la Propiedad de Medina Sidonia, resultando que el mismo adolece de los defectos que se expresan a continuación.

Fundamentos de Derecho:

Vistos los artículos 18, 19, 19 bis de la Ley Hipotecaria, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario y la precedente nota de calificación resulta que la inscripción del título presentado sigue sin poder practicarse por no haberse subsanado el defecto en ella apreciado. La precedente nota de calificación fue notificada en forma reglamentaria al notario autorizante y al presentante del precedente documento sin que los defectos apreciados en la nota de calificación fueran subsanados durante el plazo de vigencia del asiento de presentación original. Cancelado este por caducidad se presenta de nuevo el documento a inscripción y el mismo, tras la realización de una nueva calificación, ha merecido el mismo juicio desfavorable que en la anterior presentación por lo que este Registrador que suscribe no puede menos que ratificar íntegramente los términos contenidos en la misma.

Dicha calificación, que se acompañará a este recurso, sostuvo los siguientes fundamentos de derecho:

“Vistos los artículos 18,19,19 bis de la Ley Hipotecaria, los artículos 51, 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, el artículo 199 y siguientes de la LH redactado de conformidad con la Ley 13/2015 de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, resulta que se suspende la práctica de la inscripción solicitada y ello por existir dudas para la funcionaria calificador sobre la identidad de la finca y ello por los siguientes motivos:

1. Se presenta una escritura de agrupación de seis fincas registrales, siendo la superficie registral total de las fincas agrupadas según el Registro de 20,1097 Has, sin embargo se pretende inscribir una superficie de 17,1126 Has, coincidente con la superficie que consta en la certificación catastral aportada, sin embargo en la propia escritura consta que los otorgantes manifiestan que la certificación catastral no se corresponde con la realidad física de la finca, que difiere en cuanto a la superficie, no se entiende entonces que se quiera inscribir una superficie que los mismos otorgantes dicen que es incorrecta.

2. Por otro lado, la disminución de cabida de una finca inscrita debe ser justificada por procedimientos análogos al exceso de cabida, pues, de no ser así, se corre el peligro de la desinmatriculación, pudiendo ser también la disminución un medio para eludir la

inscripción de transmisión de porciones a los colindantes o expropiaciones. En el caso que nos ocupa, ninguna de las fincas agrupadas lindaba con el embalse del Barbate, sin embargo ahora la mayor parte de la finca linda con dicho embalse, siendo de sobra conocido que en esa zona muchas fincas han sido objeto de expropiaciones para la construcción de dicho embalse, por lo que el defecto de cabida pretendido podrá a corresponderse con superficie expropiada, por lo que para reflejar dicho defecto de cabida sería necesario inscribir la expropiación con la presentación del Acta de Ocupación y la Carta de Pago.

4. Recurso:

A la vista de la calificación negativa, se solicita la estimación del recurso en base a los siguientes argumentos:

– Que el artículo 47 del Reglamento Hipotecario permite hacer constar en el folio real la práctica de segregaciones no inscritas sobre la finca, y ello mediante mención por nota al margen, siendo suficiente para ello la manifestación del titular registral. Se trata de una excepción a la regla general de que las menciones de derechos susceptibles de inscripción especial y separada resultan proscritas en nuestro sistema registral (artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria).

– Que es doctrina reiterada de la Dirección General (por todas, la Resolución de 2 de enero de 2020) que dicho artículo se aplica a las expropiaciones no inscritas, situaciones en las que se produce de facto una segregación en favor del dominio público.

– En cuanto a la finca que es resto de la expropiación, tiene declarado la Dirección General que, para su descripción, no es necesaria la previa inscripción del procedimiento expropiatorio (al igual que no es necesaria la previa inscripción de una segregación no inscrita, para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite; así, la Resolución de 14 de enero de 2013). Esta resolución aplica a la expropiación no inscrita la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, admitiendo la inscripción de la porción que es resto tras la expropiación siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción (en el caso objeto de este recurso, dicha representación es la representación gráfica georreferenciada catastral, contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica, que se incorpora).

Es decir, deja claro la Dirección General que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (en este caso, la finca resultante de la agrupación), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (en este caso, la superficie expropiada no inscrita). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en esta la representación gráfica de la finca) cuando esto “fuere posible”.

– En cuanto a la mención relativa a la superficie expropiada no inscrita, dice la Dirección General en la Resolución de 2 de enero de 2020 que no puede acogerse la idea de que se trate “una mención o mera manifestación sin ninguna trascendencia jurídica concreta”, pues precisamente, tal manifestación tiene, como mínimo, la trascendencia jurídica de que implica reconocer que no estamos ante un error de medición originario que haya que rectificar, sino ante la existencia de una transmisión no inscrita -la expropiación de parte de la finca-, que determina la necesidad de efectuar lo que en terminología registral clásica se ha venido llamando una “determinación de resto tras segregación no inscrita”, siendo la segregación no inscrita la correspondiente, precisamente, a la parte que se dice haber sido objeto de expropiación.

– Que es obligación legal de la Administración promover la inscripción del expediente expropiatorio (Resolución de 2 de enero de 2020), no del titular registral, por lo que no se le puede exigir que presente el acta de ocupación.

– Que la protección que la ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador (Resolución de 7 de febrero de 2019). Por lo tanto, cuando el titular registral de una finca declara, en forma auténtica y en documento presentado ante el registrador, que reconoce que en realidad una parte concreta y determinada no pertenece a su dominio privado, sino al dominio público, es pertinente hacerlo constar en el Registro como medida protectora de publicidad.

– Por último, que el hecho de no hacer constar que el titular registral reconoce que, en realidad, dicha finca no le pertenece a su dominio privado, sino al dominio público, facilita que el titular registral pueda:

- Enajenar o hipotecar la finca, defraudando la confianza de terceros que consultan el Registro, sin que este publique ese previo reconocimiento.
- Que sus herederos puedan adjudicarse una finca que en parte es en realidad de dominio público.
- Que los acreedores del titular registral pidan y consigan que se decrete anotación del embargo sobre una finca que, en realidad, no pertenece en parte al dominio privado de su deudor, sino al dominio público.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que, además de ratificarse en sus argumentos, precisaba que, conforme a la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 16 de junio de 2023, «en aras a la claridad y el buen funcionamiento de los índices y bases de datos registrales y para dar solución técnica a los inconvenientes y disfunciones originados por la aplicación del párrafo tercero del artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en los casos de expropiaciones no inscritas, el Registrador debe dejar la parte pendiente de segregar (parte expropiada) en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (para que en un futuro, si se presenta la expropiación se pueda localizar la finca)», para practicar en el folio abierto a la misma las operaciones registrales procedentes, por lo que, en el caso planteado, debería determinarse con claridad cuál ha sido la superficie expropiada en cada una de las seis fincas que fueron objeto de agrupación, que quedaría reservada en cada una de ellas, a la espera de una eventual inscripción por parte de la Administración expropiante, sin que, por otro lado, constase acreditado que realmente la porción que se afirma expropiada (29.971 metros cuadrados) tuviera esa concreta superficie, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 45, 47 y 50 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de febrero y 8 de octubre de 2012, 14 de enero de 2013, 7 de julio, 2 de septiembre y 24 de octubre de 2016, 17 de febrero, 3 de abril y 7 de septiembre de 2017, 21 de marzo y 11 de mayo de 2018 y 2 de enero de 2020, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de enero, 16 de junio y 11 de julio de 2023.

1. Es objeto del presente expediente resolver si es procedente la calificación negativa de la registradora que acuerda no practicar la inscripción de una escritura de agrupación de seis fincas registrales, con una superficie agrupada, según Registro, de 201.097 metros cuadrados, y ahora, según resulta de certificación catastral descriptiva y gráfica de 171.126 metros cuadrados, cuya constancia tabular se solicita, acudiendo al procedimiento registral contenido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, dándose la circunstancia de que los comparecientes manifiestan expresamente que la

descripción de la finca contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada no se corresponde con la realidad de la finca y concurriendo, además, la circunstancia de haberse producido una expropiación parcial de la finca, la cual no ha sido objeto de inscripción. Entiende la registradora que ello conlleva un riesgo de desinmatriculación parcial de la finca, así como un medio para eludir la inscripción de transmisión de porciones a colindantes o expropiaciones. Señalaba en la inicial nota de calificación que ninguna de las fincas agrupadas lindaba con el embalse del Barbate, sin embargo ahora la finca linda ahora con el referido embalse, siendo de sobra conocido que en esa zona muchas fincas han sido objeto de expropiaciones para la construcción de dicho embalse, por lo que el defecto de cabida pretendido podría corresponderse con la superficie expropiada, siendo necesario, en tal caso, la presentación de la oportuna acta de ocupación y carta de pago.

El notario recurrente, por su parte, argumenta en su escrito de recurso que en virtud de la diligencia de subsanación a la que se refiere esta Resolución en los «Hechos», se solicita la inscripción en virtud de lo dispuesto en el artículo 47.3.º del Reglamento Hipotecario; que no es necesaria la descripción de la porción expropiada, siendo suficiente que se aporte representación gráfica de la finca objeto de agrupación; que es obligación legal de la Administración procurar la inscripción del expediente expropiatorio, y que la protección registral del dominio público se logra mejor cuando consta en el Registro que una porción concreta y determinada de una finca no pertenece a su titular.

2. Señala como primer defecto la registradora en su nota de calificación la falta de congruencia entre la superficie de la finca atribuida al título y la manifestación de los otorgantes de que la descripción de la finca consignada en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada no se corresponde con la realidad de la finca. Efectivamente, tal defecto, debe ser confirmado. Como señala la registradora y resulta de la Resolución de este Centro Directivo de 2 de enero de 2020, no es congruente decir simultáneamente que los otorgantes afirman que la descripción catastral no se corresponde con la realidad física de la finca por diferir en cuanto a su superficie, y luego hacer una petición de coordinación gráfica con el Catastro que tiene como presupuesto conceptual y primario, precisamente, el que el propietario ha de afirmar que sí que hay esa correspondencia, máxime cuando en la diligencia de subsanación no comparecen los titulares registrales de las fincas agrupadas modificando su anterior manifestación sobre este extremo.

3. En cuanto a la rectificación descriptiva y reducción de superficie, se manifiesta en la escritura, posteriormente subsanada, que la misma se debe a una expropiación que no ha tenido acceso al Registro. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

En tales casos es claro que únicamente deberá aportarse, para su constancia en el folio real, la representación gráfica correspondiente a la porción que es objeto de inscripción en cada momento (ya sea la segregada o el resto, según los casos), sin que pueda exigirse representación gráfica de otras porciones que no son objeto del título en cuestión ni causan asiento de inscripción (cfr. artículo 9 de la Ley Hipotecaria). Y ello por aplicación de la previsión del propio artículo 47 y del artículo 50 del Reglamento Hipotecario cuando señalan que se hará constar la descripción de la porción restante (entendiendo incluida en ésta la representación gráfica de la finca) cuando esto «fuere posible». Esta imposibilidad deberá valorarse en cada caso de modo objetivo, y, así, también podría entenderse que concurre cuando la constancia registral de la representación gráfica de una porción restante no pueda efectuarse por haberse

calificado negativamente, siempre que ello no afecte a la calificación positiva e inscripción de la representación de la porción segregada.

Respecto a la expropiación no inscrita debe recordarse la Resolución de esta Dirección General de 24 de octubre de 2016 (que se reitera en las de 21 de marzo y 11 de mayo de 2018) en la que se indicó lo siguiente: «En el presente caso, nos encontramos ante un supuesto de negocio jurídico celebrado sobre el resto de una finca resultante tras una expropiación. Este Centro Directivo viene considerando que para poder inscribir la expropiación parcial de una finca es preciso individualizar la porción sobre la que recae (Resolución de 8 de octubre de 2012). Ahora bien, como también ha afirmado esta Dirección General, para la descripción de la finca que es el resto de una expropiación, no es necesaria la previa inscripción de tal procedimiento, como no es necesaria la inscripción de una segregación no inscrita para disminuir la superficie en la finca matriz que posteriormente se transmite (Resolución de 14 de enero de 2013)», por ello, concluye esta Resolución que, aplicando la doctrina antes indicada sobre el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, es posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación ya que, conforme a los anteriores razonamientos, esto es posible siempre que se aporte una representación gráfica de esta porción.

4. Por tanto, en aplicación de esta doctrina el documento resultaría inscribible; ahora bien, en el caso de este recurso se da la circunstancia de que se pretende inscribir una operación de agrupación de seis fincas registrales, manifestándose que existe una expropiación no inscrita, pero sin concretar sobre qué finca o fincas o porción de ellas, como resulta de la Resolución citada de 8 de octubre de 2012, se efectuó la operación expropiatoria.

La registradora, en su informe, manifiesta que debe determinarse con claridad cuál ha sido la superficie expropiada en cada una de las seis fincas agrupadas, superficie que quedaría reservada en cada uno de los folios de las fincas agrupadas, en espera de una eventual inscripción por parte de la Administración del acta de ocupación y pago.

Procede recordar que es doctrina de esta Dirección General que el informe es un trámite en el que el registrador puede profundizar sobre los argumentos utilizados para determinar los defectos señalados en su nota de calificación, pero en el que en ningún caso se pueden añadir nuevos defectos, ya que sólo si el recurrente conoce en el momento inicial todos los defectos que impiden la inscripción del título según la opinión del registrador, podrá defenderse eficazmente, argumentando jurídicamente acerca de la posibilidad de tal inscripción (cfr. artículos 326 y 327 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 29 de febrero de 2012, 17 de febrero, 3 de abril de 2017 y 11 de julio de 2023).

En cambio, sí deben ser tenidos en cuenta los argumentos que se conciben como desarrollo de los defectos formulados, pues no suponen sino profundizar en los motivos que impiden la inscripción y que contribuyen a un conocimiento más completo del asunto.

A estos efectos es procedente señalar que, si bien hubiera resultado más conveniente que la objeción manifestada en el informe lo hubiera sido en la nota de calificación, no es menos cierto que ello no debe alterar el sentido de la solución de este expediente.

5. Efectivamente, el título calificado determina de modo georreferenciado la parte resto tras mencionar una segregación por expropiación no inscrita, y sin que para ello sea legalmente preciso georreferenciar también la parte que se dice expropiada ni inscribir formalmente tal expropiación.

Ahora bien, esa superficie correspondiente a la parte que se menciona haber sido expropiada mediante segregación no inscrita no puede hacerse desaparecer del folio real, sino que ha de quedar registralmente vigente para cuando se presente a inscripción dicha segregación.

Este Centro Directivo, en Resolución de 16 de junio de 2023 (a la que se refiere la registradora en su informe), manifestó que la determinación del resto tras esa segregación no inscrita, no debe quedar alojada en el mismo folio real y bajo el mismo código registral único que la parte pendiente de segregar (como anómalamente preveía el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, que ha de entenderse tácitamente derogado en este punto por el

nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria) sino que por claridad de los asientos registrales, y por la congruencia de la base de datos registral y para que el código registral único cumpla eficazmente la misión que le asigna dicho artículo 9 de la Ley Hipotecaria, el registrador debe dejar la parte pendiente de segregar en el folio real y bajo el código registral único de la finca matriz (a fin de que si en el futuro se presenta a inscrito el título expropiatorio se puede localizar la finca con su mismo código registral único inicial), y abrir folio nuevo y con código registral único nuevo a la parte resto no expropiada.

Dicho, en otros términos: la solución legalmente exigible hoy consiste en, aunque pudiera parecer paradójico, pero con toda lógica y congruencia, dar registralmente a este «resto no expropiado» el tratamiento que tradicionalmente se le ha dado reglamentariamente a la segregación. Y dar a la parte objeto de segregación no inscrita el tratamiento que tradicionalmente se ha dado reglamentariamente a la determinación del resto. No en balde, como se ha transcrito más arriba, «la segregación es sustancial y esencialmente idéntica a la división, pues ambas son supuestos de fraccionamiento de un objeto jurídico inmobiliario único en dos o más objetos jurídicos nuevos y menores, y comparten los mismos requisitos civiles, administrativos y urbanísticos».

Todo ello, como se ha dicho, para conseguir que ambas partes de finca, que ya son en realidad fincas distintas y objeto de tráfico jurídico separado, tengan cada una su propio folio real y su propio código registral único, y que sea la parte objeto de «segregación no inscrita pero pendiente de inscribir» la que conserve el código registral único inicial para facilitar su localización cuando eventualmente se presente a inscribir formalmente tal segregación pendiente. Debe recordarse que la titularidad registral vigente seguirá siendo la misma, inalterada, mientras no se inscriban formalmente esas supuestas transmisiones expropiatorias.

6. Esta doctrina, en aplicación al caso concreto de este expediente, debe entenderse cumplida, en cuanto a las partes de fincas no expropiadas, con la inscripción de la operación de agrupación, pues se abre un nuevo folio a la misma.

El artículo 45 del Reglamento Hipotecario determina que «cuando, en virtud de lo dispuesto en el artículo anterior, se reúnan dos o más fincas inscritas para formar una sola, con su nueva descripción, se inscribirá con número diferente, haciéndose mención de ello al margen de cada una de las inscripciones de propiedad de las fincas reunidas», practicándose a partir de este momento en el folio abierto a nueva finca formada por agrupación las operaciones registrales relativas a actos y contratos de trascendencia real que afecten a la misma.

Sin embargo, aquí estamos en presencia de un supuesto en que potencialmente debe practicarse una inscripción sobre una porción de finca o fincas agrupadas cuya plena identificación debe exigirse, por ser una excepción a lo dispuesto en el citado artículo 45 del Reglamento Hipotecario, pues la inscripción de la expropiación deberá hacerse en el folio de la finca o fincas agrupadas o parte de alguna o algunas de ellas que efectivamente haya sido objeto de expropiación.

Por ello, tal como está redactada la escritura de agrupación y su posterior subsanación, efectivamente, no puede determinarse sobre qué finca o fincas o partes de ellas debe entenderse producida la expropiación, para que pueda hacerse constar en un futuro, mediante la aportación del acta de ocupación y pago, la titularidad de la Administración expropiante.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las

normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 30 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.