

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

11090 *Resolución de 2 de enero de 2020, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrideojos, por la que se deniega la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para reducir la cabida de una finca que se dice haber sido expropiada en parte.*

En el recurso interpuesto por el notario de Madrideojos, don Antonio Francés de Velasco, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrideojos, doña Marisol Fernández-Aragoncillo Aglio, por la que se deniega la iniciación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para reducir la cabida de una finca que se dice haber sido expropiada en parte.

Hechos

I

Mediante escritura pública autorizada en Madrideojos por el notario don Antonio Francés de Velasco, con fecha 28 de mayo de 2019, con el número 619/2019 de protocolo, se formaliza una segregación, declaración de obra nueva y compraventa, respecto de una finca registral que consta inscrita como finca rústica de 1.735 metros cuadrados y ahora se dice que, por haber sido expropiada una parte, mide tan sólo 1.312 metros cuadrados y es urbana, solicitándose la inscripción conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria de su georreferenciación y coordinación gráfica con tres parcelas catastrales. De dicha finca se segrega una porción de 136 metros cuadrados, coincidente con una de esas tres parcelas catastrales, sobre la que se declara la existencia de una determinada edificación, y se vende la finca segregada.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Madrideojos, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 12 de agosto de 2019 los siguientes términos:

«Calificado negativamente el precedente documento en el sentido de no practicar la inscripción del mismo, se suspende en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho.

Hechos.

Primero. Con fecha 29/05/2019 fue presentado en este Registro de la Propiedad, dando lugar al asiento de presentación 2683 del libro diario 87, escritura de Segregación, Declaración de Obra y Compraventa autorizada en Madrideojos por el Notario de la misma D. Antonio Francés de Velasco, con fecha 28/05/2019, con el número 619/2019, de orden de su protocolo, retirado el día 30/07/2019 y devuelto con fecha 08/08/2019.

Segundo. La finca registral 29800 de Madrideojos, objeto de segregación, en el registro consta como "Rústica. Tierra al paraje (...)", con 1.735 metros cuadrados. En la escritura pública, se dice que hoy es "Urbana sita en Carretera (...)", con 1312 metros cuadrados, referencias catastrales 4699006VJ5649N0001TU, 4699005VJ5649N0001LU y 4699004VJ5649N0001PU».

No se ha protocolizado certificado municipal de correspondencia.

La segregación y descripción de la finca resto se hacen en la escritura, tomando como presupuesto que la finca registral 29800 de Madrideojos tiene 1.312 metros cuadrados y se corresponde exactamente con las 3 parcelas catastrales indicadas.

Para poder inscribir esta modificación de descripción e inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca conforme a catastro, y consiguiente defecto de cabida, se solicita después de la "Estipulación tercera", que se tramite el procedimiento del artículo 199 de Ley Hipotecaria., pero existe una incongruencia, pues al describir la finca matriz, se dice en el apartado relativo a Catastro que "carecen de conocimientos técnicos necesarios para afirmar que la descripción catastral se corresponde con la realidad física de la finca", cuando para poder iniciar el procedimiento del art. 199.1 de la Ley Hipotecaria, los solicitantes deberían decir que "la descripción que resulta del catastro se corresponde con la realidad física de la finca".

Por otra parte, es necesario que los comparecientes no alberguen duda de que la finca registral 29800 tiene realmente 1.312 metros cuadrados (y no 1.735 metros cuadrados con que consta en el registro) y que se corresponde con las 3 parcelas catastrales indicadas.

Y ello, dado que en el exponen I de la escritura se dice que "tiene una superficie de 1.312 metros cuadrados a que ha quedado reducida por expropiación (expropiación que no se ha presentado a inscripción en el Registro). Antiguamente tenía 1735 metros cuadrados".

Existe una contradicción en la escritura, pues si la diferencia de superficie entre 1.735 y 1.312 metros cuadrados (423 metros cuadrados) se debe a que se expropiaron 423 metros cuadrados, no puede pedirse que se inscriba un defecto de cabida (error de medición) al amparo del procedimiento del art 199.1 de la Ley Hipotecaria. Es decir, la diferencia de superficie entre 1735 y 1312 metros cuadrados se debe, o bien a que se expropiaron 423 metros cuadrados o a que existió un error de medición de 423 metros cuadrados, pero no pueden afirmarse ambas cosas al mismo tiempo.

Tercero. En el procedimiento de solicitud de licencia en ningún caso se invoca que Doña M. J. L. O. sea titular de la finca registral 29800 de Madrideojos, sino solo de las 3 parcelas catastrales 4699006VJ5649N0001TU, 4699005VJ5649N0001LU y 4699004VJ5649N0001PU.

En el antecedente segundo del acto del Ayuntamiento de fecha 17 de mayo de 2019 por el que se deniega la licencia, se dice que "A los efectos urbanísticos y según el Plan de Ordenación Municipal, el acto solicitado se ubica en suelo urbano consolidado siendo de aplicación la ordenanza zona industrial, donde se establece en su artículo 3.5.2 una superficie de 500 m² como parcela mínima a efectos de segregación."

La finca que se segrega en la escritura tiene una superficie de 136 m², y se corresponde con la parcela catastral 4699006VJ5649N0001TU.

El Ayuntamiento desestima la petición de concesión de licencia de segregación al no reunir la finca con referencia catastral 4699006VJ5649N0001TU la superficie de 500 m² que como parcela mínima se exige a efectos de segregación.

Fundamentos de Derecho.

Primero. En relación con el hecho segundo, la DGRN en Resolución de 17 de noviembre 2015 con criterio reiterado por otras posteriores (RR de 8, 27 y 28 de noviembre de 2018 y 26 de junio de 2019) ha declarado que el procedimiento previsto en el art. 199 de la Ley Hipotecaria "persigue, y potencialmente permite, inscribir rectificaciones descriptivas de cualquier naturaleza, de cualquier magnitud (diferencias de cabida tanto inferiores como superiores al 10% de la cabida inscrita), y además obtener la inscripción de la representación geográfica de la finca y la lista de coordenadas de sus vértices, pues es la delimitación georreferenciada de la finca la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa".

Pero para poder rectificar la descripción de la finca 29800 de Madrideojos, inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca y consiguiente defecto de cabida

(de 1735 m² a 1312 m²), es necesario, conforme el criterio constante de la DGRN que el registrador no tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, pues como ha señalado, entre otras, la RDGRN de 21 de marzo de 2018 reiterando las de 22 de abril, 8 de junio y 10 de octubre de 2016 «será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues 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. 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.»

La dueña de la finca registral 29800, doña M. J. L. O. afirma que su finca de 1735 m² ha quedado reducida a 1312 m² por expropiación. La expropiación es un negocio jurídico traslativo, que según la titular de la finca es la causa de la menor superficie actual de la finca. Dicha expropiación no se ha presentado a inscripción en el registro. Es por eso que, desde ab inicio no puede tramitarse el procedimiento del art. 199.1 de la Ley hipotecaria, pues según la titular registral, la diferencia de superficie entre 1735 m² y 1312 m² no se debe a un defecto de medición de su finca que pudiera rectificarse por el procedimiento del art 199.1 de la ley Hipotecaria, sino a una expropiación (negocio jurídico traslativo) que justificaría, según la propia titular registral, ese defecto de cabida.

Por ello se indica en el Hecho Segundo de la presente nota de defecto que existe una contradicción en la escritura, pues si la diferencia de superficie entre 1.735 y 1.312 metros cuadrados (423 metros cuadrados) se debe a que se expropiaron 423 metros cuadrados, no puede pedirse que se inscriba un defecto de cabida (error de medición) al amparo del procedimiento del art 199.1 de la Ley Hipotecaria.

Segundo. Por lo que se refiere al hecho tercero de la presente nota de defecto, señalar que «la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral, por lo que su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones impuestos por la legislación vigente en el momento en que se pretende su inscripción. RDGRN de. 1 de agosto 2018, BOE 19-9, entre otras.

El art. 26.2 del Texto refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre dispone que: «La división o segregación de una finca para dar lugar a dos o más diferentes sólo es posible si cada una de las resultantes reúne las características exigidas por la legislación aplicable y la ordenación territorial y urbanística.»

La segregación que se practica en la escritura toma por base la descripción de la finca conforme a catastro, con la descripción y superficie que resulta de la suma de las 3 parcelas catastrales 4699006VJ5649N0001TU, 4699005VJ5649N0001LU y 4699004VJ5649N0001PU.

Aun en el caso de que se hubiera podido rectificar la descripción de la finca conforme a catastro por el procedimiento del art 199.1 de la Ley Hipotecaria, no podría inscribirse la segregación documentada en la escritura al tener la finca segregada una superficie de 136 m², que es inferior a la permitida por la normativa urbanística (artículo 3.5.2 del Plan de Ordenación Municipal, que establece una superficie de 500 m² como parcela mínima a efectos de segregación) y existir una norma legal, el art 89 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de Castilla La Mancha, que declara la nulidad de toda parcelación urbanística contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en la misma.

La segregación que se documenta en la escritura, que se practica sin licencia, o más exactamente, con denegación de licencia, pretende ampararse en la doctrina de la DGRN de 17 de octubre de 2014. Pero como ha declarado la RDGRN de 25 de abril de 2018 (BOE 11 de mayo): «La posibilidad de inscribir actos una vez prescrita la eventual infracción urbanística que se hubiera podido cometer (prevista en el art. 20 LS para las obras nuevas) no es aplicable a las divisiones de terrenos que sean contrarias a la ordenación urbanística, si un precepto legal las declara nulas de pleno derecho.–No

puede aplicarse al caso debatido la doctrina, sentada en materia de inscripción de obras nuevas, sobre admisibilidad de la inscripción, sin necesidad de aportar licencia, por haber prescrito la infracción urbanística que eventualmente se hubiera podido cometer; pues, argumenta la Dirección General: en primer lugar, la realidad fáctica que se da en las declaraciones obra nueva no existe en la división de terrenos, operación de tipo jurídico carente, en principio, de apariencia física; y, en segundo lugar, a diferencia del caso resuelto por la R. 17-10-2014, en el presente caso existe una norma legal (el art. 145.2 de la Ley del Suelo madrileña) que expresamente declara la nulidad de toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación urbanística o infrinja lo dispuesto en la misma». Doctrina reiterada en R. de 1 de junio de 2018, BOE 21-6.

En Castilla La Mancha existe un precepto análogo al de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid a que hace referencia la citada RDGRN de 25 de abril de 2018, cual es el art.89.2 del Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística, que dispone que: “Es nula toda parcelación urbanística que sea contraria a la ordenación territorial o urbanística en vigor o infrinja lo dispuesto en los dos artículos siguientes” y el art. 90 relativo a la “indivisibilidad de las fincas y parcelas” prevé que:

“Son indivisibles las siguientes fincas y parcelas:

– a) Las que tengan unas dimensiones inferiores o iguales a las determinadas como mínimas, salvo que los lotes resultantes se adquieran simultáneamente por los propietarios de fincas o parcelas colindantes con la finalidad de agruparlos y formar una nueva finca o parcela con las dimensiones mínimas exigibles”.

Así, a pesar de que el Ayuntamiento, en escrito de fecha 17 de mayo de 2019 tras denegar la concesión de licencia emite certificado en el que hace constar que “no se han encontrado expedientes sancionadores y que estarían prescritas las acciones de disciplina urbanística”, dado lo dispuesto en el art. 89.2 y 90.a) de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla La Mancha y la doctrina de la DGRN en RR de 25 de abril y 1 de junio de 2018, dicha segregación es nula por ser contraria a la ordenación urbanística y no puede ser objeto de inscripción.

Esta nota de calificación negativa (...)

Madridejos, a doce de agosto del año dos mil diecinueve.–La registradora. Fdo. Marisol Fernández-Aragoncillo Aglio.»

III

El notario autorizante, don Antonio Francés de Velasco, interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 27 de septiembre de 2019 en los siguientes términos:

«Contra dicha calificación negativa, en mi condición de Notario autorizante de la escritura, formulo, en plazo y forma, recurso gubernativo ante V.I. y, al efecto, expongo:

Con carácter previo debo indicar que intentaré responder a la argumentación de la Registradora, en la medida de lo posible, siguiendo el orden establecido por ella en su calificación.

Primera. En cuanto a los “hechos” de la calificación registral.

Se admite el apartado primero.

Por lo que respecta al segundo de los hechos de la calificación, expongo lo siguiente:

1. Manifiesta la funcionaria calificadora que no se ha protocolizado el «necesario» certificado municipal de correspondencia.

No queda muy claro qué tipo de certificado es el «necesario», ni el precepto que establece esa necesidad; el Ayuntamiento, en el informe incorporado a la escritura,

establece la correspondencia de los datos de situación de las parcelas catastrales, indicando el cambio de denominación de la calle y las numeraciones anteriores y actuales, y además hace constar que “No se hace mención de la situación registral de la finca, pero todo hace indicar, y por ello se solicita, que en el Registro de la Propiedad sea una sola finca”; no parece lógico que se pueda exigir al Ayuntamiento que certifique que una determinada finca registral se corresponde exactamente con determinadas parcelas catastrales, aunque solo sea porque naturalmente carece de los medios y conocimientos hipotecarios necesarios para hacerlo: el Ayuntamiento trabaja desde luego con parcelas de Catastro, calificación del suelo y usos urbanísticos, pero no con fincas registrales ni con los Libros del Registro.

2. Manifiesta también que existe una incongruencia al expresar en la nota de calificación que en el apartado relativo a Catastro se dice que “carecen de conocimientos técnicos para afirmar que la descripción catastral se corresponde con la realidad física de la finca, cuando para poder iniciar el procedimiento del artículo 199, 1 de la Ley Hipotecaria, los solicitantes deberían decir que «la descripción que resulta del catastro se corresponde con la realidad física de la finca.»

No obstante, en el apartado IV de la escritura, en el que se realiza la “declaración de obra antigua” que da lugar a las estipulaciones que constituyen el núcleo del otorgamiento, se manifiesta por las otorgantes en el apartado Catastro de la escritura precisamente que la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad física de la finca. Aparte de que la vendedora solicita expresamente la aplicación del art. 199 LH, lo que parece dejar claro que entiende que debe de corresponderse sustancialmente con la realidad física de la finca, pues de otro modo no tendría mucho sentido tal solicitud.

3. La Registradora manifiesta que existe una contradicción entre el procedimiento que se intenta (el del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria) y la manifestación de que la reducción de cabida fue debida a expropiación.

Con todo respeto considero que esta contradicción es más aparente que real, dado que no se afirma en la escritura, como hecho indubitado, que el origen del defecto de cabida fuese originado por una expropiación (hipótesis que pudo producirse, dado que en alguna ocasión en el pasado la Administración ha podido no formalizar con el debido rigor documental expropiaciones ni, desde luego, inscribirlas en el Registro de la Propiedad); es más bien una mención o mera manifestación sin ninguna trascendencia jurídica concreta, pues no se justifica fehacientemente la expropiación en modo alguno, ni se pretende hacerlo.

En el caso presente, se trataba de una finca originariamente rústica; hacia 1965 se hizo en la zona –conocida en su momento en la población como paraje (...), un tramo de la carretera (...), pasando la finca a ser colindante con dicha carretera; posteriormente, hacia 1992, se construyó el tramo de la Autovía (...), quedando la antigua carretera como una calle de la población; mucho antes había cambiado también la calificación del suelo, que dejó de ser rústico pasando a ser terreno industrial, urbano consolidado, hoy con frente a la (...), lo que en la descripción de la finca se especifica; es preciso tener en cuenta que se están exponiendo datos antiguos, de una finca que ha experimentado, a lo largo de años, variaciones que, como solía ocurrir, sobre todo si nos remontamos al pasado, no fueron objeto de puntuales y documentadas rectificaciones de descripción cada vez que se han producido, pese a que en ese período hayan tenido lugar transmisiones hereditarias que accedieron al Registro.

En todo caso, esos eventuales defectos solo afectarían a la descripción de la finca matriz, y podrían motivar, si se considerase imprescindible, una aclaración o rectificación por parte de los otorgantes en orden a eliminar de la escritura toda referencia a su carencia de conocimientos técnicos catastrales y a una posible expropiación antigua, o incluso mantener la descripción de la matriz conforme a la superficie resultante del Registro (en este sentido se ha pronunciado la DGRN, así en RR. de 8 de septiembre de 2016 y 27 de septiembre de 2017).

En cuanto al “hecho tercero”:

1. La referencia a que en el procedimiento seguido de solicitud de licencia ante el Ayuntamiento de Madrideojos no se invoca que la Sra. L. O. sea titular de la finca registral n.º 29.800, no parece que pueda afectar, ni mucho menos invalidar, lo otorgado en la escritura, ya que fue perfectamente asumido por el Ayuntamiento en su prolijo e interesante informe y en el acuerdo municipal consecuente. Quizás la Registradora vuelve aquí a necesitar el “necesario certificado municipal de correspondencia”, por lo que me remito a lo dicho anteriormente sobre ello.

2. Se hace por la funcionaria calificadora, en este mismo “hecho tercero”, dos referencias a la “denegación de licencia de segregación” por parte del Ayuntamiento de Madrideojos –que constituye el tema seminal de este recurso, como se sostendrá a continuación–.

Pues bien, omite la nota de calificación lo siguiente:

Primero. Que el informe municipal comienza diciendo que la vendedora solicita licencia de segregación o en su defecto certificado de prescripción en materia de disciplina urbanística, así como de inexistencia de expediente sancionador.

Segundo. También omite que el Ayuntamiento -de forma a mi entender muy coherente con la solicitud- desestima la petición de concesión de licencia, con las matizaciones que luego se verán, pero estima la petición de emisión de certificados relativos a la inexistencia de expediente sancionador en materia de disciplina urbanística, así como el certificado de que están prescritas las acciones en materia de disciplina urbanística.

Tercero. También omite la funcionaria calificadora el párrafo final del informe municipal, que tras informar desfavorablemente sobre la solicitud de licencia de segregación, añade “sin perjuicio de lo expuesto en el presente informe y la emisión del certificado solicitado sobre la prescripción de las acciones en materia de disciplina urbanística respecto de las mismas.”

Pues bien, la nota de calificación omite lo que precisamente constituye la base imprescindible para haberse procedido por el Notario, no obstante, la carencia de licencia de segregación, a la autorización de la escritura, como espero poder explicar.

En efecto, aunque quizás el lugar adecuado para esta reseña sea el de la fundamentación jurídica, al mencionarlo –mención por omisión, por así decirlo– la nota de calificación registral en el apartado de “hechos” puede anticiparse aquí que el núcleo de la controversia, a juicio del Notario recurrente, radica en una cuestión que ha sido objeto de análisis por la DGRN en numerosas Resoluciones:

Me refiero al problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de la Propiedad de un documento público que acredita una modificación antigua realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, habiendo prescrito la facultad de restablecimiento de la legalidad urbanística; lo que lleva a la cuestión de los límites de la posible aplicación retroactiva de las normas a relaciones jurídicas anteriores a su entrada en vigor, y muy señaladamente a la de la influencia que para tal posible aplicación retroactiva de las normas tiene el hecho de que los efectos jurídicos de dichas relaciones jurídicas se hayan consumado o agotado.

Segunda. En cuanto a los “fundamentos de derecho” de la calificación registral.

Entrando ya en los Fundamentos de Derecho en los que basa su calificación denegatoria la funcionaria calificadora, expongo los siguientes argumentos jurídicos:

En el Primero de dichos fundamentos, después de extenderse en la doctrina de la Dirección General (perfectamente atendible, aunque no se refiere al caso objeto de recurso), alega, como argumento definitivo, que es necesario, según criterio constante –y eso es también perfectamente sostenible– que el registrador “no tenga dudas fundadas

sobre la identidad de la finca”; y transcribe también las siguientes palabras, clarificadoras acerca del criterio del Centro Directivo: “Las dudas pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o en 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. Del catálogo de ‘dudas fundadas’ (al que el Notario recurrente no pretende atribuir carácter exclusivo y excluyente) se evidencia que la Dirección se preocupa especialmente de precaverse ante fraudes de Ley o de terceros (doble o múltiple inmatriculación, usurpación de dominio público, invasión de fincas ya inmatriculadas, encubrimiento de compraventas o donaciones con el consiguiente fraude fiscal o a terceros). Ninguno de esos supuestos parece tener la menor relación con el objeto ni el otorgamiento de la escritura calificada. El desconcierto llega al extremo al indicar, tras el subrayado de las palabras de la doctrina del Centro, que la expropiación es un negocio jurídico traslativo; ¿es que la Registradora piensa que con esta escritura las partes pretenden ocultar una transmisión... a favor del Estado y sin más posible finalidad que evitar a la Administración los trámites expropiatorios? Y todo ello basado en una mención a una posible expropiación que hacen voluntariamente las partes, expresión que podrían haber sustituido por la socorrida frase “según reciente medición”, por ejemplo, sin que ninguna de las dos expresiones parezca mucho más fehaciente que la otra.

Pero es que además, y con ello termino el examen de este Fundamento primero, la Registradora no dice en ningún momento claramente que ella tenga dudas fundadas sobre la identidad de la finca, ni muchos menos explica cuáles pudieran ser esas dudas y cuál su fundamento.

En cuanto al Fundamento de Derecho “Segundo” de la Registradora, cabe decir lo siguiente:

Dice la nota de calificación que con arreglo a la RDGRN de 1 de agosto de 2018 (entre otras), “la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral, por lo que su inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones impuestos por la legislación vigente en el momento en que se pretende su inscripción”. Distinguiré aquí dos cuestiones:

Primero.—Me referiré en primer lugar a la interpretación de la primera frase del entrecomillado, “la segregación es un acto jurídico de carácter eminentemente registral”:

La segregación puede considerarse como acto jurídico, el de separar dos fincas independizándose materialmente, es decir, pasando a crearse dos entidades físicas independientes donde existía una sola, o como mera operación registral. El primer concepto es sustantivo y supone la creación de una nueva situación jurídica. El segundo es adjetivo, puramente tabular: no tiene más significado que el de la constatación registral de la nueva situación jurídica, que se ha originado (como es lógico, puesto que el Registro de la Propiedad carece como regla general en España de eficacia creadora de situaciones jurídicas) extrarregistralmente.

Cuando la DGRN expresa que las modificaciones de entidades hipotecarias (vid. Resoluciones de 23 de julio de 2012 y 2 de abril de 2014), son actos jurídicos de carácter estrictamente registral, parece indudable que no se puede estar refiriendo a que cualquier modificación de finca constituya un acto o negocio jurídico de carácter estrictamente registral. No podría ignorar el Centro directivo que un acto o negocio que introduce una modificación en una finca, sea dividiéndola, agregando a ella una porción colindante, etc., es un acto o negocio sustantivo, que se produce en la esfera de la realidad jurídica extrarregistral y que constituye el objeto de la libre voluntad del titular del derecho subjetivo real correspondiente (dominio, usufructo con facultad de disponer, etc.). Parece razonable entender que la DGRN se está refiriendo sin la menor duda a la modificación de una entidad hipotecaria, que sí es, por definición, una figura registral, consecuencia de la modificación sustantiva.

Esta distinción entre el concepto de segregación material y segregación registral permite diferenciar, por poner un ejemplo aplicable al caso que nos ocupa, entre una segregación (sustantiva) efectuada fehacientemente en la realidad jurídica extrarregistral en el pasado y la segregación (registral) que se produce en el momento de la práctica de su inscripción en el Registro.

Cosa completamente distinta es que la DGRN se haya pronunciado, así en la RDGRN de 25 de abril de 2018, a la que se refiere la nota de calificación, en el sentido de que la realidad fáctica que se da en las edificaciones no existe en la división de terrenos, operación de tipo jurídico carente, en principio, de apariencia física. Por supuesto, la existencia de edificaciones independientes tiene evidentemente mucha más “apariencia fáctica” que un terreno baldío sin ningún signo aparente de división. Pero es que dicha Resolución lo único que intenta con esa referencia es limitar la aplicación analógica a las divisiones de terrenos de la norma que establece el artículo 28.4 de la Ley del Suelo, que permite que las edificaciones antiguas pueden acceder al Registro sin previa declaración municipal, y lo que exige es “un título administrativo habilitante de la inscripción en lo que se refiere a los actos de división de suelo, a diferencia de los edificatorios. Sin perjuicio de que tal título habilitante pueda ser la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad.

Título administrativo habilitante con el que se cuenta sobradamente a juicio del Notario recurrente en el presente caso, lo que espero poder explicar más adelante.

Aparte de que aquí resulta precisamente que hay una gran “apariencia fáctica”: cada una de las tres parcelas catastrales se compone de una nave, y en dos de ellas la nave ocupa la práctica totalidad de la parcela, una de ellas la segregada; la existencia de construcciones puede comprobarse observando las certificaciones catastrales incorporadas a la propia escritura (sólo se ha procedido, de momento y por voluntad de la propietaria, a la declaración de obra antigua de la nave vendida en la propia escritura). También resultan dichas construcciones claramente del informe municipal. De hecho, si se observa el principio de este informe, pueden verse unas “referencias internas” del Ayuntamiento: “Talleres (...)” (es la nave segregada, que se dedicó en tiempos pasados a taller de chapa y pintura), “Antiguo Taller (...)” (esa nave, la más grande, se dedicó antiguamente a taller de neumáticos, y antes de eso a taller de cerrajería y rejas metálicas; todavía pueden observarse hoy, en la ya algo desvencijada fachada, rastros de los rótulos anunciadores de esos antiguos negocios) y “Portada” (parcela con un pequeño almacén al fondo y que tiene una portada metálica brillante que da a la calle). Cada una de las tres parcelas, que se hallan materialmente independizadas por muros y paredes que impiden toda conexión física entre ellas, tiene su propia salida independiente a la vía pública.

Segundo. Pasando a la segunda parte del entrecomillado, dice aquí la DGRN que la inscripción queda sujeta a los requisitos y autorizaciones impuestos en la legislación vigente en el momento en que se pretende su inscripción.

Entramos de lleno en el problema de derecho intertemporal e irretroactividad de las normas.

Dice Federico de Castro, sencilla pero certeramente, que “irretroactividad significa que la Ley se aplicará al futuro y no al pasado”.

Esta cuestión ha sido examinada con detenimiento por diversas Resoluciones de la DGRN, entre las más recientes las de 7 de mayo de 2018 y 13 de febrero de 2019, sustancialmente idénticas en este punto; transcribo literalmente por su gran interés para este caso, de la primera de las resoluciones citadas, los siguientes fragmentos:

“Así, a la hora de estudiar el problema de derecho intertemporal que plantea la presentación en el Registro de un documento público que acredita la práctica de una división realizada con anterioridad a la legislación que actualmente la regula, y que se produjo en fecha en que la legislación aplicable no exigía licencia para la misma o que,

exigiéndola, no resulta acreditada, pero puede considerarse prescrita la facultad de restablecimiento de legalidad urbanística, al menos, a efectos registrales, esta Dirección General ha sostenido lo siguiente:

El Tribunal Constitucional y el Tribunal Supremo admiten la aplicación retroactiva de las normas a hechos, actos o relaciones jurídicas nacidas al amparo de la legislación anterior, siempre que los efectos jurídicos de tales actos no se hayan consumado o agotado y siempre, claro está, que no se perjudiquen derechos consolidados o situaciones beneficiosas para los particulares”,

“...la segregación es un acto jurídico cuya inscripción queda sujeta a los requisitos impuestos por las normas de carácter registral vigentes en el momento de presentar la escritura o la sentencia en el Registro, aunque el otorgamiento de aquélla se haya producido bajo un régimen normativo anterior –cfr. disposición transitoria cuarta del Código Civil–.

Ahora bien, la exigencia de tales requisitos deberá conciliarse con los efectos jurídicos de los actos de segregación o división conforme a la legislación material o sustantiva vigente a la fecha en que se produzcan, ya que el hecho de que tales efectos no se hayan consumado o agotado es presupuesto, según se ha expresado anteriormente, para la aplicación excepcional de la retroactividad.”

Pues bien, voy a tratar de explicar a continuación que entiendo, con el debido respeto, que no se puede aplicar a la segregación objeto de recurso la normativa que invoca la nota de calificación registral, pues ello produciría una aplicación retroactiva de las normas a una segregación nacida al amparo de legislación anterior. a pesar de haber quedado acreditado fehacientemente que los efectos jurídicos de tal segregación se han consumado o agotado: y además en claro perjuicio de los derechos consolidados de particulares, Aplicación retroactiva de normas que conculcaría la reseñada doctrina del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo en esta materia.

Estamos ante una segregación que se ha verificado en la realidad jurídica extrarregistral hace más de 30 años (puede que al menos unos 44 años en el caso de la finca segregada, si se atiende a la fecha de construcción que consta en su certificación catastral; y probablemente incluso antes, baste ver que la primera licencia de obras que le consta al Ayuntamiento es de 1972). Dicha antigüedad de al menos 30 años ha quedado acreditada fehacientemente, así como ha quedado también acreditado fehacientemente que han prescrito las posibles infracciones urbanísticas y también las acciones de restablecimiento de la legalidad urbanística, todo ello en virtud de título administrativo municipal.

De la documentación municipal incorporada a la escritura resulta que consta fehacientemente que los «citados inmuebles llevan construidos más de 30 años, y separadas tanto físicamente como catastralmente las parcelas donde se ubican y estarían prescritas las acciones relativas en materia de disciplina urbanística». Así resulta, literalmente transcrito, del certificado municipal incorporado a la escritura, que también indica que no se han encontrado expedientes sancionadores que se hayan incoado y que afecten a las construcciones que nos ocupan.

Además, hay que señalar que no estamos ante ningún supuesto excepcional que determine la imprescriptibilidad de la potestad de restablecimiento de la legalidad urbanística: el suelo no tiene carácter demanial, ni está afectado por servidumbres de uso público general ni ha sido catalogado o declarado de interés cultural conforme a la legislación sobre el patrimonio histórico, cultural y artístico.

Y por supuesto no consta registralmente anotación alguna de inicio de expediente de disciplina urbanística alguno.

La entrada en vigor de las normas invocadas por la Registradora fue, como es fácilmente comprobable, muy posterior a la verificación de la segregación. Así, cita la Registradora las siguientes normas:

– El art. 26.2 del TR de la Ley del Suelo, aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015 de 30 de octubre, que entró en vigor el 31 de octubre de 2015.

– Los arts. 89 y 90 del Texto Refundido de la Ley de Ordenación del Territorio y de la Actividad Urbanística de Castilla-La Mancha, aprobado por Decreto Legislativo 1/2010, de 18 de mayo, que entró en vigor el 10 de junio de 2010, y que trae causa de la Ley 2/1998, de 4 de junio, que entró en vigor el 20 de junio de 1998.

– El artículo 3.5.2 del Plan de Ordenación Municipal, que establece una parcela mínima en suelo urbano consolidado de uso industrial de 500 metros cuadrados (el POM de Madridejos se publicó en el DOCM el 24 de junio de 2004, aunque no llegó a publicarse su aprobación y texto íntegro en el Boletín Oficial de la Provincia hasta el 17 de abril de 2010, fecha en la que, en sentido estricto, entra en vigor; antes existieron las Normas Subsidiarias de Madridejos, que entraron en vigor el 21 de abril de 1993 – también con posterioridad a la segregación objeto de recurso–, que no exigían superficie mínima en suelo de uso industrial).

En base a lo expuesto, con todo mi respeto debo discrepar de la nota de calificación de la Registradora cuando, invocando algunos preceptos legales no vigentes al tiempo en que ha quedado acreditado se produjo la segregación, viene a resolver que todo se reduce a algo tan simple y tan evidente como que «dicha segregación es nula por ser contraria a la ordenación urbanística y no puede ser objeto de inscripción», Doy por sentado por supuesto que la Registradora no tiene con esta frase la intención de declarar ella la nulidad de la segregación, sino que lo que quiere decir es que a su juicio no concurren los requisitos legales necesarios para su inscripción.

Dice por otra parte la nota de calificación que “La segregación que se documenta en la escritura, que se practica sin licencia, o más exactamente, con denegación de licencia, pretende ampararse en la doctrina de la DGRN de 17 de octubre de 2014”. Dos apuntes sobre este asunto:

Primero. En cuanto al último inciso de la frase, relativo a que la segregación que se documenta en la escritura pretende ampararse en determinada RDGRN, no queda muy claro quién o qué pretende ampararse en ella. No parece que la Registradora se refiera al Ayuntamiento, puesto que dice que éste deniega la licencia, así que debe de referirse a la propia escritura, y dado que ésta no hace referencia alguna a ninguna Resolución, entiendo es una suposición de la Registradora; suposición por otra parte bastante lógica, puesto que en esa Resolución, en un supuesto que guarda grandes similitudes con el que es objeto de este recurso, la DGRN se inclina decididamente por la inscripción de la segregación. Lo verdaderamente curioso es que –y esto no es ninguna suposición– es precisamente el informe del Ayuntamiento el que se apoya en dicha Resolución favorable a la inscripción (al citarla se produce una errata material en el día del mes –14 por 17–, pero resulta evidente que se refiere precisamente a esta Resolución por el análisis que hace de ella), lo cual tiene a mi juicio gran importancia para comprender el sentido del pronunciamiento municipal, que dista mucho a mi juicio de ser una “denegación de licencia”.

Segundo. En efecto, en cuanto a la “denegación de licencia” a que se refiere la nota de calificación registral, debo decir respetuosamente que a mi juicio es conveniente leer con mucha atención la documentación municipal incorporada a la escritura, muy señaladamente el informe del Secretario municipal, informe que dio lugar al acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, pues es a mi entender un informe extraordinariamente cuidadoso y preciso, así como muy interesante para conocer la posición del Ayuntamiento con relación a la segregación objeto del presente recurso.

a) En el apartado “antecedentes” del acuerdo de la Junta Local de Gobierno del Ayuntamiento de Madridejos de 16 de mayo de 2019, se refleja la solicitud de la propietaria de segregación o, en su defecto, certificado de prescripción en materia de disciplina urbanística, así como de inexistencia de expediente sancionador sobre las fincas catastrales, y se sientan las consideraciones que se exponen en los apartados siguientes.

b) En el apartado “cuarto” de los fundamentos jurídicos del acuerdo, se refleja el informe de la Secretaría en el lógico sentido y de forma a mi juicio muy cuidadosa de que no puede emitirse una propuesta de resolución favorable a la segregación solicitada, al no reunir los requisitos necesarios establecidos en la normativa urbanística vigente en el momento de la solicitud a pesar de que se constata que las citadas construcciones datan de hace más de 30 años y que es de suponer que en su momento cumplirían la legislación vigente para el otorgamiento de la licencia de segregación ahora solicitada. Pero es que poco después el informe dice, resaltándolo en negrita: “No obstante en los últimos tiempos se viene imponiendo en la propia DGRN el criterio de admitir tales actos parcelatorios anteriores, sobre la base de la acreditación de la prescripción de las acciones administrativas, A mayor abundamiento, la Secretaría apoya su informe en la antes mencionada Resolución de la DGRN de 17 de octubre de 2014, favorable a la inscripción de la segregación, Resolución que reseña con gran detenimiento.

c) Como consecuencia de todo lo expuesto, el Ayuntamiento desestima la primera solicitud que se le hizo, la de petición de concesión de licencia –lógicamente, puesto que como explica el informe municipal, para conceder en el momento de la solicitud una licencia de segregación nueva deben cumplirse las normas vigentes en el momento de la solicitud, concretamente la superficie mínima de 500 metros cuadrados que exige el POM de Madridejos vigente hoy–.

d) Pero en el fundamental acuerdo segundo el Ayuntamiento estima la segunda solicitud, disponiendo lo siguiente: Estimar la petición de emisión de certificados de Secretaría solicitados relativos a la inexistencia de expediente sancionador alguno en materia de disciplina urbanística sobre dichas fincas, así como el certificado de que están prescritas las acciones en materia de disciplina urbanística.

e) Y además, como se ha visto anteriormente, en el certificado relativo a la ausencia de expedientes sancionadores y de prescripción de acciones en materia de disciplina urbanística indica expresamente que “los citados inmuebles llevan construidos más de 30 años, y separadas tanto física como catastralmente las parcelas donde se ubican.

A la vista de todo ello, y a mi modesto entender, el informe y acuerdo municipales, así como el certificado municipal consecuente, distan mucho de suponer, como expresa la calificación registral, una “denegación de licencia de segregación”, pues ésta indicaría a mi juicio una posición contraria del Ayuntamiento a la segregación; muy al contrario, a mi entender el Ayuntamiento, al desestimar la solicitud de licencia del modo que se ha analizado, está más bien tratando de declarar la improcedencia de conceder licencia al acto de segregación por haberse formalizado con anterioridad a la normativa vigente y haber transcurrido los plazos de restablecimiento de la legalidad. De hecho, da la impresión de que el Ayuntamiento, sin apartarse de la ley, se muestra muy a favor de la segregación, y hace todo lo que está en su mano para que pueda adecuarse el Registro de la Propiedad a la realidad jurídica extrarregistral, realidad jurídica en la que acredita que operó hace muchos años una segregación que generó unos derechos válidamente adquiridos y consolidados urbanísticamente.

En todo caso, y para evitar posibles confusiones en ocasiones futuras, lo mejor será solicitar al Ayuntamiento directamente el certificado de prescripción, y no con carácter subsidiario a una licencia de segregación,

Me permito decir aquí que el informe y acuerdo municipales, que como digo me parecen absolutamente favorables a la inscripción de la segregación, son además a mi modo de ver enormemente respetuosos no sólo con la legislación urbanística vigente, sino también con la legislación hipotecaria, la DGRN y el Registro de la Propiedad. Sorprendió al Notario autorizante de la escritura un informe municipal de este calibre, porque por experiencia puedo afirmar que algunos Ayuntamientos no trabajan de la misma manera.

Dice también la nota de calificación, apoyándose en la antes reseñada RDGRN de 25 de abril de 2018, que existe una norma en Castilla La Mancha que declara nula toda parcelación urbanística contraria a la ordenación territorial o urbanística, y cita los

artículos 89,2 y 90 del TRLOTAU. Conviene señalar que en el caso concreto de la Resolución que cita, la norma que establecía la nulidad estaba en vigor desde mucho antes de verificarse la constitución de Propiedad horizontal tumbada objeto de aquel caso; por el contrario, en el supuesto del presente recurso ocurre exactamente lo opuesto: la segregación es anterior a la entrada en vigor de tal norma.

Finalmente, dice la nota registral que “Es por ello que el Ayuntamiento... deniega la concesión de licencia, sin perjuicio de que en certificado de la misma fecha haga constar que ‘no se han encontrado expedientes sancionadores y que estarían prescritas las acciones de disciplina urbanística’.”»

Frente a ello, espero haber podido aclarar la posición favorable del Ayuntamiento en relación a la segregación objeto de este caso, así como el hecho de que precisamente el informe del Secretario de la Corporación en cuanto a la inexistencia de expedientes sancionadores y el reconocer la prescripción de cualesquiera acciones de disciplina urbanística, que recoge decididamente la Junta Local de Gobierno en su acuerdo, y que tiene su claro y explícito apoyo en la doctrina de la DGRN que ha sido analizada, es lo que permite, a juicio del Notario recurrente, la inscripción en el Registro de la Propiedad de la escritura objeto de debate.

IV

Mediante escrito de fecha 7 de octubre de 2019, la registradora emitió su informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que «conforme al artículo 327.6 de la Ley Hipotecaria, esta registradora rectifica la nota de calificación en cuanto al defecto señalado en el hecho tercero y desarrollado en el «Fundamento de Derecho Segundo», en el sentido de suprimir el citado defecto de la nota de calificación» y que «se mantiene la calificación negativa en cuanto al defecto que se expone en el hecho segundo y «fundamento de derecho Primero», respecto del cual, la registradora que suscribe se ratifica íntegramente en los argumentos expuestos en su nota de calificación a la cual se remite».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 32 de la Constitución Española; 9, 10, 29, 32, 38 98, 199 y 201 y la disposición transitoria primera de la Ley Hipotecaria; los artículos 39 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 47, 188 y 353 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 7 de julio, 2 y 21 de septiembre y 24 de octubre de 2016, 11 de mayo de 2018 y 7 de febrero de 2019 y las en ellas citadas.

1. Respecto de una finca registral que consta inscrita como finca rústica de 1.735 metros cuadrados, ahora se dice que su superficie «ha quedado reducida» a sólo 1.312 metros cuadrados «por expropiación de la carretera (...)», y que es urbana, solicitándose conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de su cabida reducida y su georreferenciación y coordinación gráfica con tres concretas parcelas catastrales. De dicha finca se segrega una porción de 136 metros cuadrados, coincidente con una de esas tres parcelas catastrales, sobre la que se declara la existencia de una determinada edificación, y se vende la finca segregada.

La registradora, además de otros defectos recurridos y que luego resultan revocados por ella suspende la inscripción de la georreferenciación y reducción de cabida pretendida de la finca matriz por los siguientes motivos:- Que «no se ha protocolizado certificado municipal de correspondencia» entre la finca registral y las parcelas catastrales con las que se pretende coordinar; - Que no es congruente afirmar primero que los otorgantes «carecen de conocimientos técnicos necesarios para afirmar que la descripción catastral se corresponde con la realidad física de la finca» y solicitar posteriormente la georreferenciación de la finca conforme a Catastro;- Que no es

congruente decir que la diferencia de superficie entre 1.735 y 1.312 metros cuadrados (423 metros cuadrados) se debe a que se expropiaron 423 metros cuadrados, y luego pedir que se inscriba una reducción de cabida al amparo del procedimiento del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria como si se tratase de una simple rectificación de un error de medición de la finca originaria.

El notario autorizante y ahora recurrente alega, en esencia: - Que no se puede exigir al Ayuntamiento que certifique que una determinada finca registral se corresponde exactamente con determinadas parcelas catastrales porque naturalmente carece de los medios y conocimientos hipotecarios necesarios para hacerlo; - que «la vendedora solicita expresamente la aplicación del art. 199 LH, lo que parece dejar claro que entiende que debe de corresponderse sustancialmente con la realidad física de la finca, pues de otro modo no tendría mucho sentido tal solicitud.»; - que «no se afirma en la escritura, como hecho indubitado, que el origen del defecto de cabida fuese originado por una expropiación» sino que «es más bien una mención o mera manifestación sin ninguna trascendencia jurídica concreta»; que «en todo caso, esos eventuales defectos solo afectarían a la descripción de la finca matriz, y podrían motivar, si se considerase imprescindible, una aclaración o rectificación por parte de los otorgantes en orden a eliminar de la escritura toda referencia a su carencia de conocimientos técnicos catastrales y a una posible expropiación antigua».

2. El defecto relativo a la falta de aportación de «certificado municipal de correspondencia» entre la finca registral y las parcelas catastrales con las que se pretende coordinar ha de ser revocado, pues no sólo no existe ningún precepto legal que lo exija, sino que la apreciación o calificación jurídica, conforme a los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria sobre la correspondencia entre una finca registral y uno o más inmuebles catastrales es precisamente competencia y responsabilidad plena del registrador de la propiedad, sin que un eventual informe o certificado externo sea ni legalmente necesario ni jurídicamente suficiente para que suplir la competencia y a la vez obligación calificadora del registrador acerca de tal extremo.

3. Por el contrario, el defecto relativo a la incongruencia interna entre determinadas manifestaciones de los otorgantes, sí que ha de ser confirmado, pues, como señala la registradora, no es congruente decir simultáneamente que los otorgantes no pueden afirmar si la descripción catastral se corresponde con la realidad física de la finca, 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.

El propio notario recurrente parece reconocer la existencia de esa incongruencia en la redacción de la escritura y la necesidad de subsanarla cuando contempla y menciona expresamente la eventualidad de efectuar «si se considerase imprescindible» una aclaración o rectificación por parte de los otorgantes en orden a eliminar la citada contradicción.

4. En cuanto a la rectificación descriptiva y reducción de superficie, se manifiesta en la escritura 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.

Por tanto, en aplicación de esta doctrina el documento resultaría inscribible, ahora bien, en el caso de este recurso el propio recurrente niega esta posibilidad, cifando su pretensión a que se proceda a la reducción de la superficie de la finca sin la referencia prevista a la segregación efectuada por razón de expropiación, según prevé el artículo 47 del Reglamento Hipotecario. Así, en el presente caso, lo que se pretende por el recurrente es que desaparezca la superficie correspondiente a la expropiación de la que figura inscrita en el folio registral de la finca matriz.

La alegación del notario recurrente de que «no se afirma en la escritura, como hecho indubitado, que el origen del defecto de cabida fuese originado por una expropiación» queda desvirtuada por el propio tenor literal de la escritura, donde se afirma claramente que la superficie registral inicial de 1.735 m² «ha quedado reducida» a sólo 1.312 m² «por expropiación de la carretera general (...)».

Y la alegación relativa a que en todo caso estaríamos ante «una mención o mera manifestación sin ninguna trascendencia jurídica concreta» no puede acogerse, 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.

Y en casos como el que nos ocupa, lo procedente no es intentar hacer «desaparecer» del folio real la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria, sino determinar con precisión cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación no inscrita y que ha de quedar registralmente vigente y «pendiente» para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación, todo ello conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario y a la doctrina de la Dirección General antes citada.

Es por ello que el recurso no puede estimarse atendiendo a la pretensión del recurrente que limita el objeto del recurso (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso en cuanto al primer extremo de la nota de calificación analizado, y desestimarlos en lo demás, como resulta de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 2 de enero de 2020.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.