

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2310** *Resolución de 13 de enero de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Toledo n.º 1, por la que se deniega la inscripción de restitución de titularidad y exceso de cabida sobre una finca registral en virtud de instancia privada y documentación aportada con la misma.*

En el recurso interpuesto por don S. V. C., en nombre y representación de la mercantil «Urbanizadora Pinedo, SA», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Toledo número 1, don Aurelio Martín Lanzarote, por la que se deniega la inscripción de restitución de titularidad y exceso de cabida sobre la finca registral número 6.078 en virtud de instancia privada y documentación aportada con la misma.

#### Hechos

##### I

Por instancia privada suscrita por don S. V. C., como consejero delegado de la mercantil «Urbanizadora Pinedo, SA», se solicitó la «anulación de titularidad» en el Registro de la Propiedad de las inscripciones correspondientes a la finca registral número 6.078 que figuren a favor del Ministerio de Defensa, dejando sin efecto los derechos de propiedad de éste sobre dichos terrenos que componen dicha finca, todo ello para cumplir con lo estipulado en la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo el día 20 de marzo de 2007. No se acompañaban las ejecutorias de las sentencias recogidas en los documentos objeto de calificación en que se basaban las solicitudes de las operaciones registrales de dicha finca.

La finca 6.078 a que se refiere la documentación presentada se inscribió en el Registro de la Propiedad a favor del Estado, Fábrica Nacional de Toledo, el día 24 de agosto de 1961 y se formó por agrupación de las fincas registrales 5.388, 2.553 y 4.316, de las que, la primera de ellas, se había inmatriculado el día 26 de julio de 1951 en base al artículo 206 de la Ley Hipotecaria. En la actualidad, la finca 6.078 está inscrita a favor de la Entidad Estado Ministerio Ejercito, en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca. Adquirida por cesión en virtud de escritura pública autorizada en Toledo, por el notario, don Julio Pertegaz Urso, el día 13 de junio de 1961; inscrita el día 24 de agosto de 1961, en el Tomo 514 del Archivo, Libro 137 de Toledo, al folio 217, motivando la inscripción 2.<sup>a</sup> Consta rectificación de descripción a favor de la Entidad Estado Ministerio Defensa en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca. Adquirida por rectificación de descripción, en virtud de certificación administrativa expedida en Madrid, por el Ministerio Defensa, Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de Defensa, el día 4 de junio de 2019; inscrita el día 31 de julio de 2019, en el Tomo 1134 del Archivo, Libro 626 de Toledo, al folio 143, motivando la inscripción 3.<sup>a</sup>.

##### II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Toledo número 1, fue objeto de calificación negativa con fecha 7 de febrero de 2020, en base a que una mera instancia privada no era suficiente para poder acceder al Registro de la Propiedad la pretensión de fondo solicitada en la misma.

A los efectos de subsanar esta calificación negativa, se aportó el acta de protocolización otorgada el día 4 de marzo de 2020 por la notaria de Toledo, doña Ana

Victoria García-Granero Colomer, con el número 436 de protocolo, en la cual se protocolizaba documento privado sobre superficie y exceso de cabida de la citada finca. En dicha acta, la notaria autorizante señalaba en el expositivo III: «Que, a tal efecto, va a protocolizar el documento presentado, con la pretensión de que así se inscriba su contenido. queda advertido por mí, la notario, de que la mera protocolización de este documento privado para nada altera el contenido de lo expuesto en su interior, de modo que las manifestaciones o pretensiones en él vertidas no se alteran en su contenido por la protocolización del documento. que el acta notarial de protocolización ha sido concebida como un mero mecanismo para guardar un documento, de modo que se impida su extravío y además se pruebe que en esta fecha este documento obraba en poder del señor requirente».

Los documentos presentados fueron objeto de una nueva nota de calificación negativa de fecha 23 de abril de 2020.

Se presentaron nuevamente en el Registro de la Propiedad de Toledo número 1 los documentos ya calificados, junto con escritura complementaria autorizada el día 11 de agosto de 2020 por el notario de Toledo, don Nicolás Moreno Badía. Dicha escritura complementaria era otorgada unilateralmente por don S. V. C. en representación de la sociedad «Urbanizadora Pinedo, SA». En la citada escritura complementaria de otras se señalaba por el notario autorizante lo siguiente: «Advertencias: Yo el notario, hago constar: 1) Que la descripción física de la finca y su titularidad jurídica, así como su superficie y linderos resultan del acta número 1463 del protocolo de la notario de Toledo Doña Ana-Victoria García-Granero Colomer, de veinte de agosto de dos mil diecinueve y de las escrituras número 2318 del notario de Alcobendas Don Ignacio Carpio González, de dos de diciembre de dos mil diecinueve, subsanada por otra escritura autorizada por el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía el día once de agosto de dos mil veinte, número 1680 de orden de su protocolo. 2) Que la presente escritura es complemento de aquellas y se otorga con la única finalidad de determinar en Catastro la situación física de la finca registral 5580 cuya titularidad queda reconocida a la mercantil otorgante por la sentencia número 355/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. 3) Que la titularidad catastral que se pretende corresponde en la actualidad a terceros y de las consecuencias que ello comporta, considerándose por el notario autorizante que no tiene datos suficientes para calificar la titularidad manifestada por el otorgante, correspondiendo al Catastro su determinación y, en su caso constancia e inscripción». En el apartado segundo del otorgamiento de dicha escritura se decía: «Solicita la constancia registral, de las anotaciones marginales, mediante las anotaciones previas e inscripciones, o toma de razón a que hubiera lugar en aras de la salvaguarda de los derechos de la sociedad compareciente y de las sentencias existentes sobre las fincas objeto de este documento público, quedando advertidos que esta parte se reserva cuantos actos y acciones le asistan en Derecho por cuantas omisiones de las Disposiciones de dichas Sentencias queden puestas en evidencia por falta de acción u omisión». En dicha escritura complementaria de otras se protocolizaba un testimonio de la Sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo en la que se basaba la pretensión de fondo. En dicho testimonio no se acreditaba el cumplimiento de las obligaciones fiscales a que pudiera estar sujeto y tampoco se acompañaban, ni protocolizaban en la escritura, la sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo objeto del recurso de casación, ni la sentencia dictada en los autos de juicio declarativo seguidos ante el juez de Primera Instancia número 1 de Toledo que fue recurrida ante la Audiencia Provincial.

Dicha documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de hecho:

Nota de calificación negativa de la segunda copia de la escritura de restitución de la titularidad y de exceso de cabida otorgada en Alcobendas el día 2 de Diciembre de 2019 ante el Notario Don Ignacio Carpio González, con el número 2318 de protocolo, de la escritura de subsanación otorgada en Toledo el 11 de agosto de 2020 ante el Notario Don Nicolás Moreno Badía, con el número 1680 de protocolo, presentadas bajo el

asiento 307 del Diario 169 de este Registro, y de la escritura complementaria de otras para acreditación de circunstancias urbanísticas y constatación de las referencias catastrales, constancia de sentencia finca registral 5580 de los Registros de la Propiedad de Toledo N.º 3 y Toledo N.º 1 otorgada en Toledo el 15 de diciembre de 2020 ante el Notario Don Fidel Sánchez Lozano, con el número 3.949 de protocolo.

Se suspende la inscripción de los documentos presentados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Primero:

– La primera de las escrituras señaladas fue ya objeto de calificación negativa por nota de fecha 9 de enero de 2020 y para subsanar la misma se acompañó a dicha escritura una instancia privada suscrita por Don S. V. C. como Consejero Delegado de la Mercantil “Urbanizadora Pinedo, S.A.” en la que se solicita la “anulación de titularidad en el Registro de la Propiedad de las inscripciones correspondientes a la finca 6078 que figuren a favor del Ministerio de Defensa, y en definitiva, dejar sin efecto los derechos de propiedad del Ministerio de Defensa sobre dichos terrenos que componen dicha finca 6078, todo ello para cumplir con lo estipulado en la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2.007.” Con dicha instancia se entiende cumplido el Principio de Rogación de practicar operaciones registrales sobre dicha finca, pero no se acompañan las sentencias recogidas en los documentos objeto de calificación en que se basan las solicitudes de las operaciones registrales de dicha finca.

Dicha documentación fue objeto de una segunda calificación negativa con fecha 7 de febrero de 2020 que, en resumen, fundamenta la no virtualidad de una mera instancia privada para poder acceder al Registro de la Propiedad la pretensión de fondo solicitada en la misma.

– A los efectos de subsanar esta segunda calificación negativa se aportó el acta de protocolización otorgado el 4 de marzo de 2.020, con número de protocolo 436, por la Notario de Toledo Doña Ana Victoria García-Granero Colomer, citada en los antecedentes de hecho, en el cual se protocoliza el documento privado recogido en los hechos de la segunda nota de calificación que fue objeto de denegación en base a los Fundamentos de Derecho señalados en dicha nota. En dicho acta, la Notario autorizante señala en el expone III.–“Que a tal efecto, va a protocolizar el documento presentado, con la pretensión de que así se inscriba su contenido. queda advertido por mí, la notario de que la mera protocolización de este documento privado para nada altera el contenido de lo expuesto en su interior, de modo que las manifestaciones o pretensiones en él vertidas no se alteran en su contenido por la protocolización del documento. que el acta notarial de protocolización ha sido concebida como un mero mecanismo para guardar un documento, de modo que se impida su extravío y además se pruebe que en esta fecha este documento obraba en poder del señor requirente”.

Los documentos presentados fueron objeto de una tercera nota de calificación de fecha 23 de abril de 2020.

Se acompañan copias de las tres notas de calificación negativa citadas para una mayor claridad de lo expuesto respecto a las vicisitudes de los documentos calificados desde su primera presentación en este Registro de la Propiedad.

– La finca 6.078 a que se refiere la documentación presentada, fue inscrita a favor del Estado Fábrica Nacional de Toledo el 24 de agosto de 1.961 y se formó por agrupación de las fincas 5.388, 2.553 y 4.316, de las que, la primera de ellas, se había inmatriculado en base al artículo 206 de la Ley Hipotecaria el 26 de julio de 1951.

En la actualidad la finca 6.078, está inscrita a favor de:

La Entidad Estado Ministerio Ejercito con C.I.F. (...), en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca.

Adquirida por cesión en virtud de Escritura Pública autorizada en Toledo, por el/la notario/a don Julio Pertegaz Urso, el día 13 de junio de 1961; inscrita el día 24 de agosto de 1961, en el Tomo 514 del Archivo, Libro 137 de Toledo, al folio 217, motivando la inscripción 2.<sup>a</sup>.

La Entidad Estado Ministerio Defensa con C.I.F. (...), en cuanto a la totalidad del pleno dominio de esta finca.

Adquirida por rectificación descripción en virtud de Certificación administrativa expedida en Madrid, por el Ministerio Defensa [sic] Instituto Vivienda Infraestructura Equipamiento, el día 4 de junio de 2019; inscrita el día 31 de Julio de 2019, en el Tomo 1134 del Archivo, Libro 626 de Toledo, al folio 143, motivando la inscripción 3.<sup>a</sup>.

Segundo:

Se presentan de nuevo los documentos señalados en los antecedentes de hecho de la presente nota para una nueva calificación, es decir, los documentos ya calificados junto con la escritura complementaria de los mismos. Dicha escritura complementaria es otorgada unilateralmente por Don S. V. C. en representación de la sociedad "Urbanizadora Pinedo, S.A." y el contenido de la misma no varía en nada los Hechos y Fundamentos de Derecho recogidos en las anteriores notas de calificación negativa por lo que se reproducirán alguno de los mismos en los términos que luego se dirá.

En la citada escritura complementaria de otras se señala por el Notario autorizante lo siguiente: "Advertencias: Yo el notario, hago constar: 1) Que la descripción física de la finca y su titularidad jurídica, así como su superficie y linderos resultan del acta número 1463 del protocolo de la notario de Toledo Doña Ana-Victoria García-Granero Colomer, de veinte de agosto de dos mil diecinueve y de las escrituras número 2318 del notario de Alcobendas Don Ignacio Carpio González, de dos de diciembre de dos mil diecinueve, subsanada por otra escritura autorizada por el Notario de Toledo Don Nicolás Moreno Badía el día once de agosto de dos mil veinte, número 1680 de orden de su protocolo. 2) Que la presente escritura es complemento de aquellas y se otorga con la única finalidad de determinar en Catastro la situación física de la finca registral 5580 cuya titularidad queda reconocida a la mercantil otorgante por la sentencia número 355/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo. 3) Que la titularidad catastral que se pretende corresponde en la actualidad a terceros y de las consecuencias que ello comporta, considerándose por el notario autorizante que no tiene datos suficientes para calificar la titularidad manifestada por el otorgante, correspondiendo al Catastro su determinación y, en su caso constancia e inscripción".

En principio, parecería que dicha escritura no ha sido otorgada a efectos de producir ninguna operación en el Registro de la Propiedad, pero en el otorgan segundo de dicha escritura se dice: "Segundo.-Solicita la constancia registral, de las anotaciones marginales, mediante las anotaciones previas e inscripciones, o toma de razón a que hubiera lugar en aras de la salvaguarda de los derechos de la sociedad compareciente y de las sentencias existentes sobre las fincas objeto de este documento público, quedando advertidos que esta parte se reserva cuantos actos y acciones le asistan en Derecho por cuantas omisiones de las Disposiciones de dichas Sentencias queden puestas en evidencia por falta de acción u omisión", por lo que, ante las dudas, se procede a calificar lo señalado en dicho otorgan segundo.

En dicha escritura complementaria de otras se protocoliza un testimonio de la Sentencia de la Sala Civil del Tribunal Supremo n.º 355/2007 en la que se basa la pretensión de fondo objeto de esta calificación. En dicho testimonio no se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales a que pudiera estar sujeto y tampoco se acompañan, ni protocolizan en la escritura, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Toledo objeto del Recurso de Casación ni la Sentencia dictada en los autos de juicio declarativo seguidos ante el Juez de Primera Instancia número 1 de Toledo que fue recurrida ante la Audiencia Provincial cuya presentación se entiende necesaria para una calificación conjunta y más exhaustiva de las tres sentencias. Obsérvese que en el

otorgan segundo antes transcrito se alude, en plural, a las sentencias existentes sobre las fincas objeto de la misma.

Todos los documentos presentados han sido otorgados únicamente por el citado S. V. C. y en esencia se solicita la rectificación unilateral de la titularidad inscrita en determinados asientos del Registro y en ninguno de dichos documentos se describe la finca 6.078 en los términos que exige el artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria y el artículo 51, 3 y 4 del Reglamento Hipotecario.

Fundamentos de Derecho:

Artículo 1 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 40 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria.

Artículo 1280 del Código Civil.

Artículo 254 de la Ley Hipotecaria.

Artículo 51, 3 y 4 del Reglamento Hipotecario.

Artículo 107 del Reglamento Hipotecario.

Preceptos legales y resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, (antes Dirección General de los Registros y del Notariado) que se dirán.

En cuanto al hecho primero:

El acta de protocolización que fue aportada para subsanar la segunda nota de calificación no tiene el carácter de documento público a los efectos de lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el cual dice “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.

A estos efectos el artículo 1.280 del Código Civil señala: “Deberán constar en documento público: 1.º Los actos y contratos que tengan por objeto la creación, transmisión, modificación o extinción de derechos reales sobre bienes inmuebles.”

Y con respecto a los preceptos legales señalados, las resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, antes Dirección General de los Registros y del Notariado, entre otras, señalan que:

– Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 19 de Julio de 2011 señala en su Fundamento de Derecho 3. que la protocolización por acta notarial del documento privado no atribuye al documento protocolizado el carácter de documento público y por lo tanto no es documentación adecuada para producir efectos registrales de conformidad con lo establecido en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria antes mencionado.

– Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 1 de Marzo de 2.013, señala en su Fundamento de Derechos puntos 2 y 4 donde dice: “2. Los asientos del Registro están protegidos por la salvaguardia de los Tribunales de Justicia, siendo la vía judicial la adecuada para proceder a la rectificación en el caso de falta de consentimiento por todos los titulares registrales afectados por la mutación jurídico real solicitada. Es doctrina reiterada de este Centro Directivo (vid. ‘Vistos’) que el registrador no es competente para decretar la nulidad de los asientos del Registro y que el recurso gubernativo no es el procedimiento hábil para acordarla, sino que serán los Tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la Autoridad Judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme acordando la nulidad o rectificación del asiento correspondiente. 4. Este Centro Directivo a determinado (Resolución de 13 de mayo de 2010) que es necesario el consentimiento expreso de

todos los titulares registrales para la rectificación de un asiento del Registro. Así pues, en el supuesto de este expediente, es necesaria esa concurrencia de consentimiento, ya que pretender la rectificación unilateral del Registro en base al título ahora presentado, conculca frontalmente lo establecido en los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.”

En base a los anteriores Fundamentos de Derecho, se reitera el párrafo segundo de los fundamentos de derecho de la segunda nota de calificación del tenor literal siguiente:

La pretensión de fondo deducida en dicha solicitud no puede acceder al Registro, pues los asientos a que la misma se refiere, al estar ya practicados en los libros del Registro de la Propiedad, se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales, de tal forma que sólo pueden ser rectificadas o dejadas sin efectos mediante los procedimientos legalmente previstos, conforme establece el artículo 1 de la Ley Hipotecaria, que expresa: “Artículo 1.–El Registro de la Propiedad tiene por objeto la inscripción o anotación de los actos y contratos relativos al dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles. Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. 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.” sin que a tales efectos tenga virtualidad ninguna una mera instancia privada soporte de dicha solicitud.

En todo caso téngase en cuenta que todos los documentos presentados han sido otorgados únicamente por S. V. C., en representación de la Entidad Urbanizadora Pinedo S.A., y en base a los mismos, se pretende esencialmente, la rectificación unilateral de asientos del Registro, solicitando su anulación, lo que conculca frontalmente con lo establecido en los artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria.

– Respecto a las manifestaciones recogidas en dichos documentos sobre los tramites dudosos e irregularidades en la inmatriculación que pudieran afectar a la finca 6.078, realizada al amparo del artículo 206 de la Ley Hipotecaria por el Estado, es igualmente doctrina reiterada, entre otras, en la Resolución de 5 de julio de 2021, BOE de fecha 26 de julio de 2021, “que”, una vez practicado un asiento de inmatriculación, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los Tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria).

A la luz de esta doctrina es claro que el recurso no puede prosperar, pues practicados los asientos los mismos se hallan bajo la salvaguardia judicial y no es posible, en el concreto ámbito de este expediente, revisar, como se pretende, la legalidad en su práctica ni la calificación positiva previa en que encuentran su fundamento los efectos de legitimación que dichos asientos generan.

Que si el ahora recurrente considera que la inmatriculación practicada es incorrecta y resulta lesionado por ella, puede promover la rectificación del Registro conforme al artículo 40 de la misma ley, el cual establece que «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”.

Esta doctrina es reiterada en la reciente Resolución de 26 de julio de 2021, Boletín Oficial del Estado de 6 de agosto de 2021, sobre la anulación de un asiento ya practicado, que en su fundamento de derecho 4 señala: “En definitiva, los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales, conforme al artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria. Por tanto, las alegaciones del recurrente sobre la improcedencia de la

cancelación practicada sólo pueden dirimirse en sede judicial". En términos similares se pronuncia la resolución de fecha 10 de septiembre de 2021, BOE de fecha 18 de octubre de 2021, en su fundamento de derecho tercero que se da aquí por reproducido.

– Con respecto a la falta de descripción de la finca 6.078 es necesario cumplir lo señalado en los artículos 9 a de la Ley Hipotecaria y 51, 3 y 4, del Reglamento Hipotecario del tenor siguiente: Artículo 9 "Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del Registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguiente: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie..."; Artículo 51.–"Las inscripciones extensas a que se refiere el artículo 9.º de la ley contendrán los requisitos especiales que para cada una de ellas determina este Reglamento y se practicarán con sujeción a las reglas siguientes: 3.ª La situación de las fincas urbanas se determinará expresando el término municipal y pueblo en que se hallen, el nombre de la calle o sitio, el número si lo tuvieren, y los que hayan tenido antes..."; 4.ª "La medida superficial se expresará en todo caso y con arreglo al sistema métrico decimal, sin perjuicio de que también se haga constar la equivalencia a las medidas del país. La descripción de las fincas rústica y urbanas será preferentemente perimetral, sobre la base de datos físicos referidos a las fincas colindantes o datos catastrales de las mismas tomados de plano oficial."

En cuanto al hecho segundo:

En el testimonio protocolizado de la Sentencia del Tribunal Supremo no se acredita el cumplimiento de las obligaciones fiscales a las que pudiera estar sujeto, por lo que es necesario cumplir el artículo 254.1 de la Ley Hipotecaria el cual dice: "Ninguna inscripción se hará en el Registro de la Propiedad sin que se acredite previamente el pago de los impuestos establecidos o que se establecieron por las leyes, si los devengare el acto o contrato que se pretenda inscribir", y el artículo 107 del Reglamento Hipotecario, el cual dice: "Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 254 de la Ley, una vez acreditado el pago de la liquidación de los impuestos con la presentación, en su caso, de la carta de pago, o la exención, no sujeción o prescripción mediante la nota de la Oficina correspondiente, los Registradores se abstendrán de calificar cuanto se relacione con la liquidación o nota indicadas, sin perjuicio de poner en conocimiento de la Delegación de Hacienda respectiva los errores o deficiencias que advirtieren, si lo estimaren procedente".

Además, es necesario aportar las sentencias de los Juzgados de Primera Instancia y de la Audiencia Provincial citadas en dicho Hecho segundo para la calificación conjunta de las tres Sentencias, con el debido cumplimiento de las obligaciones fiscales que pudiesen afectarles.

En los párrafos 4.º, 5.º y 6.º de los fundamentos de derecho de la segunda nota de calificación se señaló lo siguiente:

"Como ya se señaló en la primera nota de calificación 'En base a lo dicho, junto a la solicitud de la inscripción de la finca 6.078, deberán presentarse las sentencias aludidas en la parte expositiva de la escritura para su calificación previa acreditación del cumplimiento de las obligaciones fiscales a que pudieran estar sujetas.

Observación: Se hace constar que en su día se aportaron a este Registro fotocopias de dichas Sentencias para otras consultas relativas a dicha finca y se observó que en ninguno de los fallos de las mismas se declaró que la finca 6.078 (que se formó por agrupación de las fincas registrales 5.388, 2.553 y 4.316), fuera propiedad de la Entidad Urbanizadora Pinedo S.A., ni se ordenaba practicar modificación o cancelación alguna sobre dicha finca, determinando los asientos a practicar en la misma.

Por todo ello y sin perjuicio de una calificación más exhaustiva de las Sentencias aludidas, éstas no serían el título hábil para provocar ninguna inscripción registral sobre la citada finca 6.078, en base al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que dispone:

‘Artículo 82.–Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos. Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.’

Y, además de lo señalado en párrafos anteriores, la anulación solicitada en el documento no se puede practicar porque en la Resolución Judicial aportada no se ordena cancelación alguna y sería necesario que dicha Resolución lo ordenase explícitamente indicando la finca y la inscripción de la misma que debiera cancelarse (ex RS DGRN 10 y 12 de diciembre de 2.019). En este sentido señalar que el párrado [sic] segundo del artículo 38 de la Ley Hipotecaria dispone: “No podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa esta Ley cuando haya de perjudicar a tercero”.

Además en la Sentencia del Tribunal Supremo tantas veces aludida en su fundamento de derecho tercero se señala: “En consecuencia, se estiman ambos recursos y, conforme al artículo 1715.1.3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, esta Sala resuelve lo procedente, dentro de los términos en que aparece planteado el debate. Tal como se desprende de lo expuesto hasta aquí no cabe declarar nulidad alguna, ni de contrato, ni de las inscripciones registrales, ni acordar tampoco cancelación registral alguna, es decir, debe ser desestimada la demanda, con aplicación, en cuanto a las costas, de mismo artículo 1715.2.”

Por lo tanto, se reitera que examinado el testimonio de dicha Sentencia, no resulta respecto de la finca 6.078 haber sido demandada la cancelación de inscripción alguna, y en dicha sentencia congruente con el “petitum”, no se ordena y por lo tanto no procede practicar ninguna cancelación sobre dicha finca.

– Sin perjuicio de los anteriormente expuesto, y con respecto a la finca registral 5580 y a la finca registral 5093 aludidas en la documentación presentada se reproduce el párrafo 7.º de los Fundamentos de Derecho de la segunda nota de calificación respecto de la finca registral 5.580 (trasladada al Registro de la Propiedad de Toledo número 3) y respecto a la posible doble inmatriculación de la finca 5.093 y 6.078.

“Dicha finca 5.580 fue trasladada con fecha 20 de noviembre de 2009 al Registro de la Propiedad de Toledo N.º 3, y por lo tanto ya no es competencia del Registro de la Propiedad de Toledo N.º 1 siéndole de aplicación en su caso el artículo 1 párrafo 2 de la Ley Hipotecaria, que dice: ‘Artículo 1.–Las expresadas inscripciones o anotaciones se harán en el Registro, en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles.’ Y el artículo 2 del Reglamento Hipotecario, que dice: ‘Artículo 2.–1. Conforme a lo dispuesto en el párrafo segundo del artículo primero de la Ley, las inscripciones o anotaciones se harán en el registro en cuya circunscripción territorial radiquen los inmuebles. Si alguna finca radicase en territorio perteneciente a dos o más registros, será íntegramente competente aquél en cuya circunscripción se ubique la mayor parte de la finca. 2. Cualquier alteración de la demarcación registral deberá ir acompañada de la delimitación geográfica georreferenciada de los distritos registrales resultantes.”

– La finca 5.093 está inscrita desde el día 03 de agosto de 1.942 a favor de Don M. G. V., en virtud de escritura otorgada en Toledo el día 18 de Junio de 1.942, ante el Notario Don Manuel Ortega Paniagua; por lo que en el supuesto de entender que existe una doble inmatriculación total o parcial en la finca registral 6.078, sería aplicable el artículo 209 de la Ley Hipotecaria, que dice: “1. La subsanación de la doble o, en

general, múltiple inmatriculación de una misma finca o parte de ella en folios registrales distintos tendrá lugar a través de expediente que se tramitará con sujeción a las reglas siguientes: Primera. Será competente para su tramitación y resolución el Registrador del distrito hipotecario en que radique la finca doblemente inmatriculada. Si la superficie de la finca se extendiese sobre territorio de dos o más Registros, la competencia vendrá determinada por el historial registral más antiguo, y si todos fueran de la misma fecha, corresponderá al Registrador del distrito donde se sitúe la mayor parte de la superficie de la finca. Segunda. El expediente se iniciará de oficio por el Registrador, o a instancia del titular registral de cualquier derecho inscrito en alguno de los diferentes historiales registrales coincidentes, en los cuales deberán hacerse constar, en los términos prevenidos reglamentariamente, los datos personales del solicitante y un domicilio para la práctica de notificaciones. Tercera. Si el Registrador, una vez realizadas las investigaciones pertinentes en su propio archivo, incluido el examen de las representaciones gráficas de que disponga, y recabados los datos pertinentes del Catastro Inmobiliario, apreciara la coincidencia de las fincas y, en consecuencia, la posibilidad de doble inmatriculación, total o parcial, notificará tal circunstancia a los titulares de los derechos inscritos en cada una de las fincas registrales o a sus causahabientes, si fueren conocidos, en la forma prevenida en esta Ley, dejando constancia de ello mediante nota al margen de la última inscripción de dominio extendida en el folio de cada uno de los historiales coincidentes. Cuarta. Cuando el dominio sobre la finca aparezca inscrito en los distintos folios registrales en favor de una misma persona, si los mismos estuviesen libres de cargas o fueran estas exactamente las mismas y estuviesen inscritas siguiendo el mismo orden, de modo que no puedan producirse perjuicios para terceros, la contradicción se salvará con el consentimiento de los interesados, practicando al final del historial registral más reciente un asiento de cierre o cancelación del mismo, haciendo referencia a este hecho, mediante la oportuna nota al margen en el historial más antiguo. Quinta. Si fueren distintos los titulares del dominio o de las cargas inscritas o siendo coincidentes no guardasen idéntico orden, el Registrador convocará a los interesados a fin de lograr el acuerdo que determine las titularidades que han de recaer sobre la finca y la prelación registral entre ellas. Sexta. Si todos comparecieran y unánimemente convinieran las rectificaciones que, a su juicio, hayan de realizarse, el Registrador, siempre que estimase legalmente procedentes las operaciones así convenidas, hará constar documentalmente el acuerdo, que firmará con los interesados, y procederá a cancelar el historial de la finca registral más moderna y, en su caso, rectificar la más antigua, en la forma acordada. Séptima. Si alguno de los interesados no compareciese o, compareciendo, formulase oposición en cualquier fase de la tramitación, el Registrador dará por concluido el expediente, dejando constancia documental de dicho extremo y también por nota al margen de la última inscripción de dominio practicada en cada uno de los folios reales coincidentes. En tal caso, el promotor del expediente podrá entablar demanda en juicio declarativo contra quienes no hubieran comparecido o hubiesen formulado oposición ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca. Fuera de los supuestos de oposición, frente a la denegación de la constatación de la doble inmatriculación por parte del Registrador podrán los interesados interponer los recursos previstos en esta Ley para la calificación negativa; quedando siempre a salvo la facultad de los interesados para acudir al procedimiento correspondiente, en defensa de su derecho al inmueble. Octava. Las notas marginales de doble inmatriculación practicadas en los folios de las fincas afectadas caducarán a los seis meses de su fecha, salvo que dentro de dicho plazo se practique anotación preventiva, como consecuencia de la presentación en el Registro de la demanda interpuesta en el procedimiento judicial correspondiente. En todos los casos, se aplicarán al asiento de presentación y, en su caso, a la anotación preventiva practicada las normas sobre prórroga o mantenimiento de vigencia prevenidas para el caso de interposición de recurso frente a la calificación del Registrador. Novena. En todos los demás supuestos, siempre que se entable juicio declarativo ordinario relativo al dominio o cualquier otro derecho inscribible, relativo a la misma finca, se dará

inmediatamente por concluso el expediente. 2. Lo dispuesto en este artículo se entenderá sin perjuicio de lo previsto en el apartado 4 del artículo 37 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y demás disposiciones concordantes.”

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho, resuelvo no practicar la/s operación/es solicitada/s por los motivos expuestos.

Dada la calificación negativa precedente, le informo que, de conformidad con la modificación de la legislación Hipotecaria vigente, a partir del 2 de Enero del año 2.002, su asiento de presentación quedará prorrogado 60 días más a partir de la fecha de la recepción de la notificación.

Contra esta calificación (...)

Toledo, a diecinueve de octubre del año dos mil veintiuno. Fdo. Aurelio Martín Lanzarote Registrador del Registro de la Propiedad de Toledo n.º 1.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. V. C., en nombre y representación de la mercantil «Urbanizadora Pinedo, SA», interpuso recurso el día 15 de noviembre de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primero.

Urbanizadora Pinedo S.A. es propietaria en pleno dominio y con carácter privativo, de las siguientes fincas: Las fincas registrales 5580, 5092 y 3909, las cuales tienen sus orígenes, sus linderos y superficies de conformidad con lo indicado en el Informe de Rectificación y Mayor Cabida que se protocoliza en la escritura Notarial de Dña. Ana Victoria García-Granero Colomer de 20/8/2019, remitiéndonos a tales efectos a lo expuesto en dicho informe (...)

Dicho informe de Rectificación y Mayor Cabida que se protocoliza en la escritura Notarial de Dña. Ana Victoria García-Granero Colomer de 20/8/2019 (...)

Consta la escritura otorgada por el Notario D. Ignacio Carpio González, de fecha 2/12/2019, con número de protocolo 2.318, de Restitución de la Propiedad de Exceso de cabida de la finca, donde se viene a certificar [sic] la titularidad de los terrenos a favor de Urbanizadora Pinedo S. A. (...)

Asimismo, se otorgó escritura pública por el notario D. Fidel Sánchez Lozano, el 15/12/2020, con número de protocolo 3.949, siendo una escritura complementaria de otras para acreditación de circunstancias urbanísticas y constatación de las referencias catastrales, constancia de sentencia finca registral 5580 de los registros de la propiedad de Toledo n.º 3 y n.º 1 de Toledo.

Dichos terrenos se encuentran al norte del municipio de Toledo, encuadrados dentro de la unidad UA-27 del Plan General de Toledo, en una de las zonas de renovación urbana del núcleo urbano de la ciudad, en la zona (...)

Tanto el Ayuntamiento de Toledo como el Ministerio de Defensa conocen sobradamente dicha titularidad. Es más, el Ayuntamiento fue parte demandada en el procedimiento judicial, en el cual Sentencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2.007, n.º 355/2.007 (...)

Con anterioridad se dictó Sentencia por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Toledo, de fecha 5/12/1.998, en el procedimiento de Mayor Cuantía 222/93 y Sentencia por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Toledo, en el recurso de apelación 45/2.000. Ambas sentencias fueron casadas por la Sentencia del Tribunal Supremo que se ha referenciado (...)

Pues bien, entendemos que tanto las distintas Administraciones, como personas físicas y jurídicas habrán de dar cumplimiento a lo estipulado en la Sentencia del Tribunal Supremo, por la cual en definitiva se desestimaba íntegramente la demanda formulada

por el Ministerio de Defensa, en el sentido de que se desestimaron todas las pretensiones formuladas en la demanda, entre otros pedimentos los siguientes:

– Se solicitó en la demanda que se declarara que la Administración del Estado, a través del Ministerio de Defensa, es propietaria de la finca 6078 inscrita al folio 217, del tomo 504, libro 137, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo.

– También se solicitaba en la demanda: Que la inscripción sexta en lo que se refiere a su parcela 1.ª, la inscripción 7.ª, la inscripción 8.ª, correspondientes a la finca 5580 inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo al tomo 1070, libro 562 y todas las inscripciones o notas marginales que traigan causa de la misma, son contradictorias con la finca 6078, inscrita al folio 217, del tomo 504, libro 137, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, y en consecuencia se declare la nulidad de dicha inscripción 6.ª exclusivamente en lo que afecta a la parcela 1.ª, de las inscripciones 7.ª y 8.ª y de todas las inscripciones o notas marginales que traigan causa de las mismas;

– También se solicitaba en la demanda que se declarara que la finca 5093, del tomo 485, libro 127, folio 68, del Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo, forma parte de la finca 6078, y se ordenara la cancelación del historial jurídico registral de la finca 5093.

Pues bien, todas las peticiones de la demanda, entre las que se encuentran las anteriormente indicadas, fueron desestimadas por el Tribunal Supremo.

Se recoge en dicha Sentencia la existencia de irregularidades en la inmatriculación de la finca 6078 por el Ministerio de Defensa, que parte de una segregación de la finca 5093 con una compraventa que el Alto Tribunal considera como simulación subjetiva y se reconoce la cualidad de tercero hipotecario a Urbanizadora Pinedo S.A.

Además, se ha de indicar que durante la tramitación del procedimiento Mayor Cuantía 222/93, por parte del Ministerio de Defensa se procedió a la segregación de la finca 6078, a sabiendas de la controversia existente sobre la misma, y sobre la más que “dudosa” titularidad que tenían sobre las fincas objeto de discusión. Con evidente mala fe por parte del Ministerio de Defensa se procedió a dicha segregación mediante la escritura notarial efectuada por la Gerencia de Infraestructura de la Defensa (Ministerio de Defensa), otorgada el 1 de febrero de 1.995, ante el Notario D. Vicente de Prada Guaita.

El Ministerio de Defensa, lejos de hacer cumplir con lo estipulado en dicho Fallo, y ocultando al Registro de la Propiedad n.º 1 de Toledo la existencia de dicha Sentencia, de forma ilícita ha realizado actuaciones de disposición y de regularización de superficies de lo que a día de hoy figura como inscrito como Finca 6078, siendo, a juicio del que suscribe, de extrema gravedad dicha actuación por el Ministerio de Defensa, dado que no se le reconoció la propiedad de la finca 6078.

Asimismo, se han presentado escritos en el Ayuntamiento de Toledo por parte del Ministerio de Defensa, no llegando a comprender esta parte cómo se han cursado todas sus gestiones conociendo la tan controvertida Sentencia del Supremo, habiéndose advertido por varios escritos del Letrado D. I. E., sin que por el Ayuntamiento de Toledo se hayan realizado las correspondientes gestiones y averiguaciones para acreditar los derechos que asistían al Ministerio solicitante.

En definitiva, los terrenos que ha tratado de incluir como suyos el Ministerio de Defensa son propiedad en la actualidad de Urbanizadora Pinedo S.A., encontrándose esta entidad en trámites de regularización de la legalidad de dichos terrenos, pues a día de hoy registralmente se encuentran a nombre del Ministerio de Defensa, pese a ser un dato erróneo, que deberá ser corregido a través de los medios correspondientes.

Segundo.

A la vista de la Sentencia del Tribunal Supremo, y dado que se la finca 6078 se ha visto afectada por los pronunciamientos que en la misma se contienen, en relación con los pedimentos de la demanda y la exposición de titularidades de fincas que el Ministerio de Defensa argumentó a su favor y que fueron totalmente desestimados, y que nos

encontramos en trámites de regularización de titularidades y determinación de superficies, por medio del presente escrito, además de dejar constancia expresa de todo lo anterior, solicitamos se dé cumplimiento a lo estipulado por la Sentencia del Tribunal Supremo en cuanto al fondo del asunto, para que en definitiva se pueda exigir al Excmo. Ayuntamiento que deje de realizar gestiones de disposición y de actuación sobre los terrenos objeto de discusión en tanto en cuanto al menos no se acredite la titularidad de dichas fincas, más allá de lo que actualmente figura a nombre del Ministerio de Defensa, dado que la Sentencia dictada por el Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2.007 ha venido a determinar que dicho Ministerio de Defensa no es titular de los terrenos de los que trata disponer, sino que los terrenos de la finca 6078 no van más allá de los límites físicos reconocidos físicamente en (...)

Asimismo solicitamos se haga respetar la Sentencia del Tribunal Supremo, debiendo realizar el Ayuntamiento las debidas advertencias al Ministerio de Defensa, dado que se están produciendo una serie de graves atropellos contra Urbanizadora Pinedo S.A., mediante actuaciones principalmente realizadas por dicho Ministerio y por el propio Ayuntamiento de Toledo, quienes están obviando el contenido de dicha Sentencia y están tomando decisiones sobre los terrenos sobre los que se refiere la misma y sobre los que se ha ido haciendo mención en nuestros escritos, que en definitiva vienen a corroborar que dichas fincas son en realidad propiedad de Urbanizadora Pinedo S.A.

Los terrenos que ha tratado de incluir como suyos el Ministerio de Defensa, que se corresponden con lo que ilícitamente inscribió a su nombre con la finca 6078 son propiedad en la actualidad de Urbanizadora Pinedo S.A., que es propietaria de los terrenos que comprenden la fincas 5580, 5092 y 3909.

Por otro lado, en su día, en el contrato de opción de compra del año 2.013 de la finca 5580, de los 17.769,87 metros cuadrados que se tomaron de la finca 5.580, realmente se refieren únicamente a la parcela 1 de dicha 5580, dándose la situación además que se arrebataron ilegalmente otros 3.900 metros cuadrados de la parcela de Urbanizadora Pinedo S.A. por parte del agente urbanizador Cotolma. Dichos terrenos son sobradamente conocidos, pues en la actualidad existen dos edificios de grandes dimensiones construidos en los últimos años. Además, como decimos, esos 3.900 metros cuadrados se utilizaron por parte del Ayuntamiento para llevar a cabo el PAU, de forma ilegal, dado que el certificado de 29/4/2011 emitido por el Ayuntamiento de Toledo fue fraudulento.

El resto de la parcela de la Finca 5580, la cual no se vendió en dicha compra venta, no resultó afectada y sin embargo ahora no aparece por ningún lado.

(...) escrito presentado por el Letrado de la que suscribe y socia de Urbanizadora Pinedo S.A., en el cual denunciaba al Ayuntamiento de Toledo una serie de actuaciones irregulares sobre la finca 5580. A dicho escrito no se ha obtenido contestación por parte del Ayuntamiento de Toledo.

(...) Y así se ha reflejado en la escritura del Notario D. Ignacio Carpio de diciembre de 2.019.

Se ha de indicar por último que ni siquiera históricamente los terrenos que se corresponden con los de Urbanizadora Pinedo S.A., el Ministerio de Defensa los consideraba suyos, como podemos acreditar con la documentación de que disponemos, y sí se apropiaron de ellos a través de unos trámites más que dudosos a través del art. 206 de la LH que llevaron a cabo en su día, faltando a la verdad y a la realidad, y como se ha visto posteriormente ha quedado desvirtuada esa propiedad con la Sentencia del Tribunal Supremo del año 2.007.

Tercero.

Volviendo a la escritura del Notario D. Ignacio Carpio de diciembre de 2.019, indicar que en cuanto a la Finca 5580, el contenido del expositivo 1.º de dicha escritura comienza afirmando que la sociedad Urbanizadora Pinedo S.A. es propietaria del resto de la finca matriz 5580, y continúa disponiendo que dicha finca registral se forma por agrupación de las registrales 5092, 5093, 3909, 6076 y 6078. Esa afirmación es errónea.

La Finca 5580 se forma por agrupación de las registrales 4790, 4791, 4792, 4793, 4794 y 5092. Ésta última, a su vez, se forma al agrupar varias fincas entre las que se encontraba la 3909 y las 5091 y 5082, 5083, 5084 y 5085, habiéndose suspendido la inscripción en cuanto a 13 fanegas y 250 estadales de la primera de dichas 6 fincas, solicitando la inscripción del expresado exceso de cabida al amparo del párrafo tercero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, y D. C. L. V. agrupó dichas 6 fincas por ser colindantes y solicita que se haga constar la agrupación, lo cual verificó por la presente por su título D. C. L. V., inscribe su dominio por agrupación sobre esta finca y por lo que respecta a 13 fanegas y 250 estadales, tal y como consta en el Registro de la Propiedad por la escritura de 18/6/1942 ante el Notario D. Manuel Ortega (...)

Por parte del Registro de la Propiedad no consta inscrita en la actualidad la finca 5.580, siendo cierto que en la venta que se realizó en 1.992 solamente se transmitió la parcela número 1, por lo que se cometieron una serie de irregularidades por el Registro de la Propiedad que procederá rectificar por éste y cuyo procedimiento se está llevando a cabo. Además, los 3.900 metros cuadrados que se utilizaron por parte del Ayuntamiento para completar los 21.000 metros cuadrados necesarios para llevar a cabo el PAU, fueron tomados de forma ilegal, dado que el certificado de 29/4/2011 emitido por el Ayuntamiento de Toledo fue fraudulento y contrario a derecho, no acreditando de dónde tomaba esa superficie (...)

(...) Como puede comprobarse, el Ayuntamiento viene conociendo desde hace tiempo, y por ende también el Ministerio de Defensa, la pretensión sobre la titularidad y la posesión de la finca 5580 y las que ella ha ido englobando.

El resto de la parcela de la Finca 5580, la cual no se vendió en dicha compra venta, no resultó afectada, y la mismo engloba, una vez restados los 17.769,87 metros cuadrados que se transmitieron en 1.992, por lo que el resto de la finca a la que se hace referencia en la escritura de Restitución de Titularidad de Exceso de Cabida de Finca de fecha 2/12/2019 es correcta en cuanto las superficies, titularidades y linderos de dicha finca 5580, tal y como detalladamente se explica en la misma.

A más abundamiento, indicar que la finca 5092 con la 3909 y una tierra en este término constituida por la suerte 2.<sup>a</sup> (73 fanegas) y la suerte 3.<sup>a</sup> (19 fanegas) de (...), y la parcela n.º 28-4-7 de la vía pecuaria (...), la n.º 13 de la denominada (...) y la n.º 24 de la llamada (...), en superficie de 56 hectáreas, 33 áreas y 38 centiáreas. Linda al norte con (...), al Sur con camino (...), al Este (...) y Oeste (...) Esta finca se forma por agrupación de la inscrita en el n.º 3909 al Folio 20 del Libro 86, tomo 354 de Toledo, inscripción 3.<sup>a</sup> y de los inscritos con los números 5081 a 5085 a los Folios del 51 al 59 al 53\* de este Libro inscripción 1.<sup>a</sup> Esta finca ha pasado a formar la inscrita en el n.º 5580, al folio 111 del libro 132 de Toledo, inscripción 1.<sup>a</sup>, en Toledo, el 6/11/1958.

La Finca 5580 se forma por la agrupación de las inscritas con los números 4790 al 4794, a los Folios 74 al 82 del Libro 122 de Toledo, inscripción 13 los cuales están libres de cargas y de la número, 5092 al Folio 66 del Libro 127 del Toledo, inscripción 1.<sup>a</sup> Se agrupan por tener linderos comunes para formar la finca de este número.

La Finca 3909 tiene 106 fanegas.

Todas las superficies han sido comprobadas por el Arquitecto Superior D. A. C. F., colegiado (...)

Cuarto.

(...) las distintas resoluciones dictadas por los Registros de la Propiedad números 1 y 3 de Toledo, por las cuales se han venido denegando de forma contraria a derecho las distintas solicitudes de inscripción formuladas por Urbanizadora Pinedo S.A., que son las que en definitiva han motivado la presentación del presente escrito.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 29 de noviembre de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 9, 40, 82, 198, 254 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 33 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de marzo de 2013 y 10 y 12 de diciembre de 2019, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de julio de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si es posible rectificar la titularidad y superficie de determinada finca registral –la número 6.078– inscrita a nombre del Ministerio de Defensa, en virtud de la aportación de acta notarial de protocolización de un informe privado de titularidad y rectificación de superficie, que se presenta acompañada de copia de una Sentencia del Tribunal Supremo que el recurrente entiende que le da la razón en cuanto a la titularidad de los terrenos controvertidos, al desestimar determinadas pretensiones del Ministerio de Defensa, actual titular registral de la finca afectada. Se acompaña también escritura complementaria identificativa de la superficie y parcela catastral de la finca 5.580 propiedad de «Urbanizadora Pinedo SA».

En base a todo ello el recurrente, don S. V. C., en instancia privada, en nombre y representación de la citada sociedad «Urbanizadora Pinedo, SA» solicita la rectificación unilateral de la titularidad de la finca 6.078, inscrita a favor del Ministerio de Defensa, alegando errores en las inscripciones registrales y en las escrituras públicas que las motivaron.

La notaria autorizante del acta de protocolización presentada advierte en ella que el acta de protocolización de un documento privado no lo convierte en público; y el notario autorizante de la escritura complementaria afirma que la incorporación de datos catastrales se hace con la única finalidad de determinar en Catastro la situación física de la finca registral 5.580 cuya titularidad queda reconocida a la mercantil otorgante por la Sentencia número 355/2007 de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo (que el recurrente entiende que desvirtúa la inscripción de la finca registral 6.078), pero que la titularidad catastral que se pretende corresponde en la actualidad a terceros, por lo «que no tiene datos suficientes para calificar la titularidad manifestada por el otorgante, correspondiendo al Catastro su determinación y, en su caso constancia e inscripción».

El registrador deniega la rectificación pretendida en base a los siguientes defectos: a) no tener el acta de protocolización aportada el carácter de título inscribible conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria; b) no ser el registrador competente para decretar la nulidad de los asientos del Registro, ni tampoco ser el recurso el procedimiento hábil para acordarla, sino que serán los tribunales de Justicia, cuando se ejercite ante ellos la acción correspondiente y con la intervención –o al menos citación por la autoridad judicial– de la totalidad de los titulares registrales, quienes resuelvan una vez se obtenga sentencia firme acordando la nulidad o rectificación del asiento correspondiente; c) no describirse la finca conforme a lo exigido en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y d) no acreditarse el cumplimiento de las obligaciones fiscales, como es la autoliquidación del Impuesto sobre Trasmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

El recurrente entiende que no es correcta la inscripción de la finca 6.078 en favor del Ministerio de Defensa, dado que la «Urbanizadora Pinedo, SA» a quien representa es propietaria en pleno dominio de las fincas registrales 3.909, 5.092 y 5.580 –referidas al mismo terreno inscrito bajo el número 6.078–, las cuales tienen su origen, linderos y superficies de conformidad con lo indicado en el informe de rectificación y mayor cabida que se protocolizó por un acta notarial ante la notaria de Toledo, doña Ana Victoria García-Granero Colomer, de fecha 20 de agosto de 2019; que consta también escritura otorgada por el notario de Alcobendas, don Ignacio Carpio González, de fecha 2 de diciembre de 2019, de restitución de propiedad de exceso de cabida de la finca, donde se viene a certificar [sic] la titularidad de los terrenos a favor de «Urbanizadora Pinedo, SA». Asimismo, se otorgó escritura complementaria de otras para acreditación de circunstancias urbanísticas y constatación de las referencias catastrales, sobre la finca registral 5.580 de los registros de la Propiedad de Toledo número 1 y 3, otorgada en

Toledo el día 15 de diciembre de 2020 ante su notario, don Fidel Sánchez Lozano. Dichos terrenos se encuadran al norte del municipio de Toledo, dentro de la unidad UA-27 del Plan General de Toledo, y tanto el Ayuntamiento de Toledo como el Ministerio de Defensa conocen sobradamente dicha titularidad.

A juicio del recurrente el Ayuntamiento fue parte demandada en el procedimiento judicial que dio lugar a la Sentencia dictada por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo de 20 de marzo de 2007, copia de la cual se adjunta, y entiende que los terrenos que ha tratado de incluir como suyos el Ministerio de Defensa, que se corresponderían con lo que ilícitamente inscribió a su nombre con la finca 6.078, son propiedad en la actualidad de «Urbanizadora Pinedo, SA», que es propietaria de los terrenos que comprenden la fincas 3.909, 5.092 y 5.580.

2. El recurso debe ser íntegramente desestimado, y confirmada la nota de calificación en todos sus extremos. De hecho, el recurso no rebate técnicamente ninguno de los defectos expresados en ella.

3. En cuanto al primero de los defectos, la documentación presentada no permite realizar ningún cambio en la titularidad inscrita, como advierten los propios notarios autorizantes. Podrá servir como elemento probatorio en un procedimiento judicial de rectificación de asientos, si los titulares registrales no consienten voluntariamente a ella y judicialmente se comprueba que existieron los errores alegados, pero por sí mismos los documentos presentados no tienen virtualidad como título inscribible.

No basta en este sentido para practicar una inscripción cualquier título público notarial. El Reglamento Hipotecario aclara que se entenderá por título, para los efectos de la inscripción, el documento o documentos públicos en que funde inmediatamente su derecho la persona a cuyo favor haya de practicarse aquélla y que hagan fe, en cuanto al contenido que sea objeto de la inscripción, por sí solos o con otros complementarios, o mediante formalidades cuyo cumplimiento se acredite (artículo 33 del Reglamento Hipotecario).

Nada de esto cumplen los documentos aportados en el expediente objeto de este recurso:

a) Un acta de protocolización de un documento privado –un informe sobre superficie–, como advierte la propia notaria autorizante al redactarla, no lo convierte en documento público, y por tanto carece del carácter de título inscribible (artículo 3 de la Ley Hipotecaria). Además, no cabría inscripción por falta de tracto sucesivo, al no estar consentido por el titular registral de la finca (cfr. artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

b) Lo mismo ocurre con una escritura que incorpora los datos catastrales de determinadas fincas, a los efectos de iniciar un procedimiento de rectificación catastral. Como señala el propio notario autorizante en la misma escritura, ello no tiene efectos para desvirtuar titularidades de terceros, sino para iniciar los procedimientos que legalmente sean procedentes.

c) La Sentencia que se acompaña no reúne tampoco los requisitos formales ni sustantivos necesarios para motivar una rectificación registral, pues no se trata de una ejecutoria o mandamiento judicial de la que resulte una modificación jurídico real.

En concreto, con relación a la finca controvertida –la finca 6.078– no resulta de la copia aportada de la sentencia, haber sido demandada la cancelación de inscripción alguna. En consecuencia, dicha Sentencia congruente con el «petitum» no ordena –y por lo tanto no procede practicar– ninguna cancelación sobre dicha finca. Tampoco en ejecución de Sentencia se ha ordenado practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad. A lo sumo lo que procede es instar la ejecución de la sentencia si lo que se pretende es que el juez ordene la rectificación del Registro.

4. El segundo de los defectos debe ser igualmente confirmado. Como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., las Resoluciones citadas en el apartado «Vistos»), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna

resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Es cierto que existen otros procedimientos legales específicos dirigidos a lograr la concordancia entre la realidad registral y extrarregistral (cfr. artículos 198 y siguientes de la Ley Hipotecaria), cuando se trata de errores o inexactitudes en los títulos o en la inscripción, o en sus superficies, pero ninguno de ellos se ha instado por el recurrente.

No se puede pretender que por vía de recurso se aprecien inexactitudes en el Registro, fruto de errores en los títulos, sin seguirse ninguno de los procedimientos legales procedentes. A este respecto conviene recordar que nunca el recurso puede ser la vía para lograr la rectificación de los asientos al margen de tales procedimientos (cfr. artículos 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria).

5. Por otra parte, en relación al tercero y cuarto de los defectos puestos de manifiesto en la nota de calificación igualmente deben ser confirmados, pues en ninguno de dichos documentos se describe la finca 6.078 en los términos que exige el artículo 9.a) de la Ley Hipotecaria y el artículo 51.3.<sup>a</sup> y 4.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario, ni se acompaña justificación del pago o exención de los impuestos que gravan la operación (artículo 254 de la Ley Hipotecaria).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 13 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.