

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

2752 *Resolución de 15 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 10, por la que se suspende la rectificación de la descripción de dos fincas registrales en cuanto a los linderos de las mismas.*

En el recurso interpuesto por don J. M. S. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Cenimsa, S.L.», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 10, doña María Victoria Jiménez Bobo, por la que se suspende la rectificación de la descripción de dos fincas registrales en cuanto a los linderos de las mismas.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don J. M. S. V., abogado, como representante de la entidad «Cenimsa, S.L.», solicitaba que se corrigiera «el error material que existe en este Registro de la Propiedad n.º 10 de Madrid tanto en lo relativo a la descripción de los linderos Sur de la finca 93.374 y Norte de la finca 93.375 como en la atribución de su titular registral, y por tanto procede reconocer y pedimos que se reconozca que el lindero Sur de la finca registral 93.374, es la finca registral 93.375 propiedad de Cenimsa, S.L., y el lindero Norte de la finca 93.375, es la finca 93.374 propiedad de Cenimsa, S.L.».

De la documentación obrante en el expediente resultaba que las fincas registrales número 93.374 y 93.375 fueron segregadas de la finca 4.771; de esta finca se segregaron cinco parcelas, identificadas como A-1 (registral 93.374), B-1 (registral 93.375), R-A, R-B y C.

Las parcelas A-1 y B-1 fueron vendidas a «Promotora Española de Edificios Comerciales, S.A.» en virtud de escritura de fecha 29 de diciembre de 1978, subsanada y aclarada por otra de fecha 15 de diciembre de 1986, y ambas subsanadas y aclaradas por otra de fecha 15 de julio de 1987, y licencia de parcelación de fecha 19 de julio de 1986, que fueron objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad, describiéndose las fincas como sigue según su inscripción primera:

Parcela A-1 (registral 93.374): parcela de terreno de 5.132 metros cuadrados; linda: norte, en línea de 49 metros, con calle sin nombre, de nuevo trazado; sur, en línea recta de 52 metros, con calle de nuevo trazado; este, «Promotora Española de Edificios Comerciales, S.A.», y oeste, parcela R-A.

Parcela B-1 (registral 93.375): parcela de terreno de 1.775,62 metros cuadrados; linda: norte, en línea recta de 50 metros, con calle de nuevo trazado; sur, parcela R-B y finca de «Metales Preciosos»; este, «Camps Transportes y Hormicasa», y oeste, parcela R-B.

Posteriormente, ambas fincas se inscribieron a favor de «Cenimsa, S.L.», por título de compra a «Promotora Española de Edificios Comerciales, S.A.», según su inscripción 2.^a Y según su inscripción 3.^a, fueron objeto de excesos de cabida practicados en virtud de auto de fecha 29 de junio de 1992 del Juzgado de Primera Instancia número 6 de Madrid, y auto de fecha 26 de diciembre de 1994 de la Audiencia

Provincial de Madrid, según la inscripción 3.ª de ambas fincas. Finalmente, la finca 93.375 fue objeto de segregación para cesión a viales, según nota marginal de fecha 21 de mayo de 2021, practicada en virtud de acta administrativa de suelos de cesión a viales de fecha 16 de diciembre de 2020 y acta administrativa de corrección de errores de fecha 1 de marzo de 2021.

En la escritura de fecha 15 de julio de 1987, aportada al expediente, constaba en relación con la parcela B-1, registral 93.375, lo siguiente: «Esta finca tiene, inicialmente una superficie de tres mil setecientos setenta metros cuadrados, describiéndose en la forma que se acaba de hacer, o sea con dos mil setecientos setenta metros cuadrados, porque se han descontado los mil metros que ocupará el vial de nuevo trazado, con el que linda por el Norte -que, sin embargo, son objeto de transmisión lo que no supone en manera alguna renuncia al valor de tales metros cuadrados, para cuando sean ocupados a fin de satisfacer necesidades públicas».

Esta especificación, sin embargo, no se hizo constar en el Registro de la Propiedad, en el que se mantuvo la descripción de las fincas como se ha indicado al principio.

Según la memoria acompañada a la licencia de parcelación del Ayuntamiento de Madrid, de fecha 19 de julio de 1986, la superficie que iba a destinarse a la calle de nuevo trazado no se contemplaba como una de las parcelas segregadas, sino que quedaba incluida en la finca matriz 4.771; y por certificación de dicho organismo, de fecha 7 de abril de 2022, se informa que «el suelo objeto de consulta denominado «calle de nuevo trazado» en las descripciones registrales de las fincas 93.374 y 93.375 no ha sido cedido al Ayuntamiento de Madrid, no siendo propiedad del Ayuntamiento de Madrid». Tampoco en el Registro de la Propiedad figuraba inscrita ninguna finca entre las registrales 93.374 y 93.375 que correspondía a la calle de nuevo trazado.

En la instancia calificada, «Cenimsa, S.L.», titular actual de la finca, representada por don J. M. S. V., argumentaba que los 1.309 metros cuadrados destinados a viario público que no llegó a materializarse quedaron como parte integrante de la finca 4.771, y debían entenderse transmitidos a «Promotora Española de Edificios Comerciales, S.A.» y posteriormente a «Cenimsa, S.L.» precisando que «no es necesario ni se está solicitando alterar superficie de ninguna de las fincas registrales en cuestión».

II

Presentada el día 12 de julio de 2024 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 10, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos.

1.º Con fecha doce de julio de dos mil veinticuatro se practicó asiento de presentación n.º 917 en el Libro Diario de Operaciones n.º 2024 de este Registro de la Propiedad, de la instancia suscrita en Madrid, con fecha diez de julio de dos mil veinticuatro, firmada digitalmente por don J. M. S. V. con fecha once de julio de dos mil veinticuatro, en la que se solicita se proceda a rectificar los errores indicados en el cuerpo del escrito en el sentido de que se reconozca que el lindero Sur de la finca registral 93.374 es la finca registral 93.375, propiedad de Cenimsa, S.L., y el lindero Norte de la finca registral 93.375 es la finca registral 93.374, propiedad de Cenimsa, S.L.

Vistos los arts. 1, 3 y 18 de la Ley Hipotecaria, se deniega la rectificación solicitada por los siguientes:

Fundamentos de Derecho.

1.º Las fincas 93.374 y 93.375, cuya rectificación se solicita, forman parte de una parcelación del Ayuntamiento de Madrid, y de un expediente judicial resuelto en la Audiencia Provincial de Madrid, y que constan explícitamente descritas en la certificación de veintiuno de marzo de dos mil veinticuatro a que se refiere esta instancia.

Por tanto, en el Registro de la Propiedad no existe ningún error material en la descripción de las mismas. Se inscribieron tal y como constan en la repetida certificación

y en virtud de los títulos en ella señalados. Cualquier modificación de dichas fincas requerirá una resolución judicial firme. El art. 1, párrafo último de la Ley Hipotecaria establece que: «Los asientos del Registro, practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y sigus [sic], 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».

Por último, señalar que el Registro de la Propiedad se rige por el Principio de Rogación y por tanto, se desconocen los motivos por los que puedan existir títulos que no hayan accedido al Registro. Dicha situación en la actualidad sería inoperante. Dichas fincas, tal y como constan en el Registro han sido descritas por el Ayuntamiento de Madrid, y en un expediente judicial de la Audiencia Provincial de Madrid. Las referidas causas suspensivas deberán ser subsanadas antes de los 60 días hábiles de la fecha de esta notificación.

Contra la presente calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Victoria Jiménez Bobo registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid n.º 10 a día treinta y uno de julio del dos mil veinticuatro.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de Fuenlabrada número 2, doña María del Pilar Vaquer Escudero, quien emitió, el día 30 de septiembre de 2024, nota de calificación negativa en la que confirmaba, en todos sus extremos, la calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Madrid número 10.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don J. M. S. V., abogado, en nombre y representación de la entidad «Cenimsa, S.L.», interpuso recurso el día 23 de octubre de 2024 atendiendo, resumidamente, a los siguientes argumentos:

«(...) de todos los documentos analizados (...) se desprende jurídicamente el error registral existente en la descripción actual de las fincas registrales 93.374 y 93.375 ya que la superficie de terreno que se denomina como «calle de nuevo trazado» en el lindero Sur de la finca registral 93.374 y lindero Norte de la finca registral 93.375 fue objeto de transmisión, junto con el resto de superficie de la finca registral 93.375 a la entidad Precosa que luego fue transmitida en su integridad a mi representada la entidad Cenimsa, S.L. lo que implica necesariamente que el lindero Sur de la finca registral 93.374 sea la finca registral 93.375 y el lindero Norte de la finca registral 93.375 sea la finca registral 93.374 ambas propiedad de Cenimsa, S.L. (...)

De cuanto antecede se evidencia el error de mantener la inscripción de una calle de nuevo trazado entre las fincas registrales 93.374 y 93.375. cuando la misma sólo fue un proyecto que no llegó a materializarse y la necesidad de rectificar el error al amparo de lo que dispone el art. 40 c) L.H. y arts. 211 y ss. de la misma Ley (...)

Por tanto reconocido por el Ayuntamiento de Madrid el carácter privado de la superficie que iba a estar destinada a calle de nuevo trazado y siendo como es cierto que dicha superficie fue objeto de transmisión a favor de Precosa en virtud de la escritura de fecha 15 de Julio de 1987, concluimos que el único y verdadero titular de dicha superficie es la entidad Cenimsa, S.L. (...).»

V

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 4 de noviembre de 2024, confirmando la nota de calificación recurrida, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General, solicitando la desestimación del recurso.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3.º, 9, 10, 18, 19 bis, 39, 40, 198, 199, 201 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 10 de junio de 2009, 17 de noviembre de 2015 y 4 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre y 11 de diciembre de 2020, 5 de julio de 2021, 10 de noviembre de 2022 y 29 de enero y 30 de abril de 2024.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede rectificar el lindero sur de la finca registral 93.374, sustituyendo el de «calle de nuevo trazado» por la finca registral 93.375, y el lindero norte de la finca registral 93.375, sustituyendo igualmente el de «calle de nuevo trazado» por la finca registral 93.374, en virtud de la instancia privada suscrita por don J. M. S. V., abogado, en representación de «Cenimsa, S.L.», como titular registral de ambas fincas, al entender que se cometió un error material al hacer constar registralmente los citados linderos.

2. En primer lugar, es preciso distinguir entre inexactitud registral y error del Registro. Inexactitud es toda discordancia entre Registro y realidad; el error existe cuando el registrador, al trasladar al Registro los datos que constan en los documentos que se emplean para la inscripción, incurre en alguna equivocación, bien material, bien conceptual.

En concreto, el error material se comete cuando «sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos» (artículo 212 de la Ley Hipotecaria).

Es evidente que, en el presente caso, no existe error, pues el dato que la recurrente considera erróneo (los linderos sur y norte, respectivamente, de las fincas 93.374 y 93.375), fueron tomados literalmente de los títulos que causaron la inscripción.

En consecuencia, no procede la modificación de los linderos mediante aplicación de la regulación de los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, que se refieren a la rectificación de los errores cometidos en los asientos.

3. La previsión contenida en la escritura de fecha 15 de diciembre de 1987 en cuanto a que la superficie que debía destinarse al vial de nuevo trazado, con el que la finca 93.375 linda por el norte, fueron objeto de transmisión junto con las parcelas segregadas, no tuvo acceso al Registro, es decir, la finca 93.375 se inscribió con la superficie y linderos que se hicieron constar en la escritura, descontando ya la citada superficie.

En consecuencia, debe concluirse que la superficie destinada a nuevo vial público quedó incluida en la finca matriz, registral 4.771, y así se desprende también de la memoria acompañada a la licencia de parcelación del año 1986. En consecuencia, no puede afirmarse, automáticamente, que dicha superficie, al no ser cedida al Ayuntamiento para la creación del nuevo vial, deba entenderse integrada en la finca 93.375.

La superficie de las fincas 93.374 y 93.375 quedó fijada registralmente no sólo por la licencia de parcelación que hizo el Ayuntamiento de Madrid de fecha 19 de julio de 1986, sino también por los excesos de cabida declarados por resolución judicial a instancia de «Cenimsa, S.L.»; por lo que es posible, si bien no existe certeza registral, que en esos excesos de cabida ya estuviera incluida la superficie de dicha calle de «nuevo trazado».

El propio recurrente parece contradecirse al decir expresamente que «no es necesario ni se está solicitando alterar superficie de ninguna de las fincas registrales en cuestión», pues si efectivamente la finca 93.375 accedió al Registro con una cabida fijada después de descontar la superficie destinada al vial público, y según su propio razonamiento debe entenderse adquirida por la titular de la finca, al no haber llegado nunca a formalizarse la cesión a viales, sería preciso constatar registralmente el exceso de cabida de la finca, consecuencia de sumar de la superficie descontada para viales a la superficie registral de la misma.

4. Una vez establecido que no existe error que pueda subsanarse en la forma que establecen los artículos 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria, conviene plantear la forma de acreditar los linderos actuales de las fincas a fin de que puedan acceder al Registro, logrando así la concordancia entre la realidad registral y la realidad física de la finca.

En este sentido, el artículo 198, apartado tercero, de la Ley Hipotecaria dispone: «La concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral se podrá llevar a efecto mediante alguno de los siguientes procedimientos: (...) 3.º La rectificación de su descripción».

Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, existen procedimientos específicos para obtener la rectificación de la descripción, superficie o linderos de una finca registral, regulados en los artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria.

Como reiteradamente ha declarado este Centro Directivo (vid., por todas, Resoluciones de 17 de noviembre de 2015 y 11 de diciembre de 2020), ambos son procedimientos especialmente cualificados, que incluyen una serie de garantías de tutela efectiva para los terceros afectados que tienen carácter previo a la práctica de la inscripción, como las preceptivas notificaciones a colindantes y demás interesados, publicación de edictos en el «Boletín Oficial del Estado», publicación de alertas geográficas registrales, y la concesión de plazo para que los interesados puedan comparecer y alegar en defensa de sus intereses.

Estos expedientes, en los que la competencia para su tramitación se atribuye al registrador en el caso del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y al notario en el caso del artículo 201, permiten rectificar la descripción y los linderos, incluso fijos, de una finca registral, con simultánea inscripción de su representación gráfica georreferenciada y la lista de coordenadas de sus vértices. La exigencia de inscripción de la representación gráfica es lógica, pues según el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, la delimitación georreferenciada de la finca es la que determina y acredita su superficie y linderos, y no a la inversa.

En el presente caso, en el que se solicita la rectificación de linderos fijos (viales públicos) de dos fincas registrales, procede acreditar la rectificación solicitada a través de alguno de los dos expedientes que a estos efectos regula el Título VI de la Ley Hipotecaria, con simultánea inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas afectadas.

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

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

Madrid, 15 de enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.