

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

13390 *Resolución de 6 de junio 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 39, por la que se suspende la inscripción de la participación indivisa de una finca registral por título de compra.*

En el recurso interpuesto por don B. F. F. G. S., en nombre y representación de la entidad «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL», contra la nota de calificación negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 39, doña María Belén Merino Espinar, por la que se suspende la inscripción de la participación indivisa de una finca registral a favor de la citada entidad por título de compra, por la razón de que debe concretarse la porción de la finca objeto de venta al haber sido parcialmente expropiada por la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, indicando la nota de calificación que la participación transmitida no se encuentra libre de cargas, como consta en la escritura de compraventa, sino que las cargas inscritas recaen sobre la totalidad de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura de compraventa autorizada el día 19 de diciembre de 2024 por el notario de Celanova, don Ángel Manuel Rodríguez Dapena, con el número 3.926 de protocolo, la entidad «Geshoque, SL» vendía a «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL» un 7,586 % de una finca de 568.426,8756 metros cuadrados, de los que 541.712,9208 metros cuadrados se identificaban con la finca registral número 3.979 del Registro de la Propiedad de Madrid número 39, manifestando expresamente que dicho porcentaje estaba libre de cargas, por recaer las hipotecas practicadas sobre la misma exclusivamente sobre el 92,4140 % restante, y se solicitaba la inscripción con los actuales datos registrales descriptivos de la finca, indicando que «en modo alguno se han querido variar».

Del historial registral de la finca número 3.979 resultaba que «Geshoque, SL» constituyó varias hipotecas sobre el 92,4140 % indiviso del que era titular; posteriormente, de dicha finca se segregaron 35.487,0792 metros cuadrados y se formalizó la extinción de condominio, adjudicándose la finca resto en su totalidad a «Geshoque, SL», de modo que las cargas que gravaban el 92,4140 % del que la sociedad era titular pasaron a gravar la totalidad de la finca 3.979.

Asimismo, con posterioridad a la presentación de la escritura de compraventa, pero dentro del plazo de calificación y despacho de ésta, se presentó en el Registro oficio del Ministerio de Transportes que incorporaba certificado de la jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en Madrid, para la inscripción de la expropiación parcial de la finca 3.979 en el seno del Proyecto (...)

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Madrid número 39, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Antecedentes de Hecho:

Primero. Escritura pública compraventa otorgada el 19/12/2024 con protocolo n.º 3926/2024 ante el Notario de Celanova, Ángel Manuel Rodríguez Dapena presentada en este Registro el día 30/01/2025 motivando el asiento 315 del diario 2025, entrada 683/2025, acreditada la preceptiva presentación y pago del impuesto devengado.

Segundo. Con fecha indicada al pie, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe en los siguientes términos:

Fundamentos de Derecho:

1. El artículo 98-3 de la ley 7/2022 de 8 de abril de residuos y suelos contaminados para una economía circular, las personas físicas o jurídicas propietarias de fincas están obligadas a declarar en el título en el que se formalice la transmisión, si se ha realizado o no en la finca transmitida alguna actividad potencialmente contaminante del suelo.

Otorgada la presente escritura con posterioridad a la entrada en vigor de la citada ley, se advierte omisión de la preceptiva declaración del propietario de la finca, en la escritura calificada, declaración de la que deberá dejarse constancia en el Registro por nota marginal, como prevé la misma norma citada.

2. Resulta necesario concretar el objeto de la presente venta ya que se advierten dudas fundadas de que el mismo pueda ser la totalidad de la finca inscrita y que se confirman con la identificación catastral que se hace en la escritura de la finca transmitida y que afecta a solo parte de la superficie inscrita.

La finca transmitida consta configurada como Resto de finca matriz por título de disolución de condominio que resultó aprobado en el Proyecto de Reparcelación denominado (...) como resto exterior a la Unidad de actuación en el que se concretaba la titularidad y cargas del 92,4140 % de Geshoque sobre la totalidad de la finca antes de la segregación de la parte de finca incluida en la Unidad de Actuación propiedad de terceros.

En las operaciones complementarias para la inscripción del citado Proyecto de Reparcelación, se puso de manifiesto que dicho Resto de finca matriz propiedad de Geshoque había sido objeto al menos de una expropiación por parte del Ministerio de Fomento Dirección General de Carreteras en expediente de expropiación de las fincas afectadas por el proyecto circunvalación a Madrid (...)

Dicha expropiación consta presentada en este Registro para su calificación y despacho con entrada el 6 de febrero de 2025 causando el asiento de presentación 446 del año en curso.

Al tiempo de la presente enajenación de la totalidad del Resto de finca matriz afectado en parte por dicha expropiación, y dado el carácter de bien de dominio público de la superficie expropiada y por tanto tratarse esta superficie de un bien inalienable, inembargable e imprescriptible, resulta necesario ampliar la descripción de la finca transmitida identificando cual es la porción de finca objeto de la venta (base grafica georreferenciada) y cuál es la superficie afectada por dicha expropiación (base grafica georreferenciada), que no puede entenderse comprendida en la venta, ya que lo contrario supondría la venta a un tercero, de un bien de dominio público previamente expropiado que no pertenece al transmitente al tiempo de la venta.

Identificada dicha superficie pendiente de previa segregación y expropiación se procederá de conformidad art 47 RH a su constancia por nota al margen para la posterior inscripción del expediente de expropiación ya presentado.

Todo ello de conformidad principio de especialidad art 9 Lh y 51 RH en cuanto a la necesaria identificación de la finca objeto del contrato, y régimen legal imperativo de los bienes de dominio público de la ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, art 6

y la protección registral que sus arts. 36 y 39 brindan al dominio público que no se limita al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador, y con el cual pudiera llegar a colisionar una finca de dominio privado cuya inscripción o inmatriculación se pretenda. Por ello, diversas leyes sectoriales (costas, montes, urbanismo...) obligan al registrador a recabar, con carácter previo a la práctica del asiento solicitado, informe o certificación administrativa acreditativa de que la inscripción pretendida no afecta al dominio público.

En esta línea, la Ley 13/2015 ha reforzado la posición del registrador a la hora de rechazar una inscripción cuando tenga dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público (vid. arts. 9, 203 y 205 LH).

3. Aun cuando ello no impide la inscripción solicitada, se advierte que no resulta acertada la interpretación hecha en la escritura en cuanto a que la participación objeto de la presente venta esté libre de las cargas reseñadas. Dichas cargas se concretaban en el 92,4140 % de la finca total previa a la segregación de la superficie incluida en el proyecto de Reparcelación, pero por subrogación real pasaron a gravar la totalidad del Resto de finca matriz en el que se concretó la titularidad de Geshoque en la disolución de condominio con el resto de copropietarios, de conformidad doctrina de la DG de Seguridad Jurídica y Fe Pública entre otras en resoluciones de 20 de enero de 2015 y 16 de marzo de 2016.

La liberación de responsabilidad por razón de las cargas que constan previamente inscritas, respecto de la participación ahora transmitida, exigiría en todo caso el consentimiento de los titulares de dichas cargas de conformidad principios hipotecarios de tracto sucesivo art 20 LH y de legitimación art 38 LH.

Parte Dispositiva:

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de permanente aplicación:

Doña María Belén Merino Espinar, titular del Registro de la Propiedad n.º 39 de Madrid acuerda:

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

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

Esta calificación será notificada en el plazo reglamentario al presentante del documento y al Notario autorizante conforme con lo previsto en los artículos 322 de la L.H. y artículos 40 y 41 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre del Procedimiento Administrativo común de las Administraciones Públicas.

Contra la presente calificación (...)

El registrador Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Belén Merino Espinar registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Madrid 39 a día siete de febrero del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don B. F. F. G. S., en nombre y representación de la entidad «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL», interpuso recurso el día 6 de marzo de 2025 mediante escrito en el que aceptaba subsanar los dos primeros defectos, indicando que «acepta la inscripción de la expropiación y lo hace puesto que efectivamente la transmitente no transmitió aquello que le fue expropiado», y solicitó la

revocación de la calificación en cuanto al tercero de los defectos, atendiendo a los siguientes argumentos:

«(...) En lo que hace al tercero de los defectos no es tal puesto que la transmitente vendió y mi representada compró una cuota proindiviso de una finca sobre la base de una información registral que claramente establece que la finca no está gravada con hipoteca en lo que excede del 92,4140 % de la misma y, siendo así, en aplicación del principio aristotélico de no contradicción si “Geshoque, S.L.” es dueño de una finca y la hipoteca que recae sobre la misma la grava en un 92,4140 %, es evidente que la hipoteca no recae en el 7,586 % proindiviso de la finca que está libre de cargas y es esta cuota la compra y paga mi representada. La nota simple expedida por el Registro de la propiedad que sirvió de base para el otorgamiento del negocio jurídico que instrumenta la escritura es muy clara y, es sobre la base de ella que se otorga la escritura pública de compraventa que autoriza el Notario Ángel-Manuel Rodríguez Dapena, quien estoy absolutamente seguro ha interpretado correctamente la información que le facilita el Registro de la Propiedad.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad número treinta y nueve de Madrid tenga por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan y tenga por formulado recurso frente a la calificación emitida por el Registrador de la Propiedad número 39 de Madrid eferida [sic] en el cuerpo de este escrito, se admita, se eleve el mismo junto con los documentos que ahora acompaño y aquellos que integran el expediente a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública a la que solicito se estime el presente recurso frente a la negativa del registrador de la Propiedad a practicar a instancia de mi representada la inscripción del dominio del 7,586 % proindiviso de la finca transmitida, libre de cargas y, revocándose la nota de calificación efectuada se acuerde la inscripción pretendía una vez subsanados los defectos primero y segundo reseñados en el cuerpo de este escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió el correspondiente informe con fecha 17 de marzo de 2025 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, 18, 20, 34, 38, 40, 76, 79, 80, 82, 222, 225, 322 y 326 de la Ley Hipotecaria; 98, 193 y 354 del Reglamento Hipotecario; 175 del Reglamento Notarial, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 5 de febrero de 2021 y 8 de septiembre y 14 de octubre de 2022.

1. Es objeto de este expediente determinar si procede practicar la inscripción de un 7,586 % de la finca 3.979 del Registro de la Propiedad de Madrid número 39 a favor de «Compañía Plaza Neptuno 2009, SL» por título de compra y libre de cargas, habiendo expedido la titular de la oficina nota simple de información continuada (incorporada a la escritura compraventa calificada) en la que consta que sólo un 92,4140 % de la misma está gravada con varias hipotecas; si bien, de los folios registrales resulta que, en realidad, las hipotecas pasaron a gravar la totalidad de la finca 3.979, como consecuencia de las operaciones de segregación y extinción de condominio formalizadas sobre la misma.

La registradora suspende la inscripción en base a varios defectos, de los cuales sólo se recurre, y por tanto es objeto exclusivo de este expediente, el tercero de ellos, que se refiere a la imposibilidad de practicar la inscripción de la porción transmitida libre de cargas; indica que la inscripción ha de practicarse sujeta a las cargas que gravan la finca, pues la liberación de responsabilidad de la participación indivisa transmitida exige

acreditar el consentimiento de los titulares de dichas cargas o bien su previa cancelación, por aplicación de los principios de legitimación y tracto sucesivo.

Por su parte, el recurrente alega que la compraventa de la participación del 7,586 % de la finca se formalizó sobre la base de una información registral que claramente establecía que la finca no está gravada con hipoteca en lo que excede del 92,4140 % de la misma, por lo que debe inscribirse a favor de la compradora el dominio del 7,586 % proindiviso, libre de cargas.

2. El párrafo tercero del artículo 1 de la Ley Hipotecaria recoge como uno de los pilares de nuestro sistema hipotecario la salvaguardia judicial de los asientos registrales, consecuencia necesaria del principio de legitimación, al disponer que «los asientos del Registro practicados en los libros que se determinan en los artículos doscientos treinta y ocho y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley».

El principio de legitimación impone la presunción de que los asientos del Registro son exactos y válidos, considerando al titular registral como legitimado para actuar en los ámbitos judicial y extrajudicial; en íntima conexión con el anterior, el principio de tracto sucesivo impide que acceda al Registro ningún título relativo a un derecho en el que no haya tenido intervención el titular del mismo. En particular, el artículo 82 de la Ley Hipotecaria prohíbe la cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas si no es por sentencia contra la que no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico en la 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.

En el presente caso, del historial registral de la finca 3.979 resulta que las hipotecas inscritas inicialmente sobre el 92,4140 % del que era titular la sociedad vendedora pasaron a gravar la totalidad de la misma, por haberse segregado parte de la finca y formalizado la extinción de condominio, de modo que la vendedora pasó a ser titular del 100 % de la finca resto, y la responsabilidad hipotecaria se concretó en la finca adjudicada a la misma, quedando liberada de toda responsabilidad por tales hipotecas la porción segregada.

En consecuencia, ningún asiento que se practique con posterioridad sobre la finca 3.979 o sobre una participación indivisa de la misma, podrá afectar en modo alguno a los derechos de los acreedores hipotecarios, a menos que conste su consentimiento o sean previamente canceladas las hipotecas.

Esta afirmación no puede verse modificada por el hecho de que se expidiera nota simple en la que constara que las hipotecas sólo gravaban un 92,4140 % de la finca, a pesar de que la citada nota se emitiera después de haberse practicado la segregación y extinción de condominio, y aunque la misma sirviera de base para la formalización del negocio jurídico cuyo acceso al Registro se pretende ahora.

3. La circunstancia de que la publicidad registral, en forma de nota simple informativa, no reflejara de forma precisa la extensión de las citadas hipotecas, no es causa legal para cancelarlas en cuanto al 7,586 % objeto del contrato de compraventa, pues, de conformidad con los principios señalados, la cancelación sólo puede practicarse por las causas y con los requisitos que a estos efectos establecen la Ley y el Reglamento Hipotecario, entre las cuales no se encuentra la circunstancia de que dichas hipotecas no se hayan reflejado en la nota informativa expedida.

Como resulta de las Resoluciones citadas en los «Vistos», el principio de protección del titular registral de cualquier derecho inscrito o anotado no puede verse alterada por la posible emisión incorrecta de publicidad registral en la que se omita el referido derecho; es decir, la incorrecta emisión de la publicidad registral no puede en ningún caso prevalecer respecto del efectivo contenido de los libros registrales, que, como se ha expuesto, se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales.

Por todo ello, la inscripción de la participación indivisa del 7,586 % a favor de la sociedad compradora únicamente podrá practicarse con las cargas inscritas que la gravan, conforme a los principios de legitimación y tracto sucesivo.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación registral negativa recurrida, de conformidad con lo dispuesto en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 6 de junio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.