

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22042 *Resolución de 6 de julio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valoria La Buena, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de expropiación al no solicitarse la inscripción de la rectificación del resto de fincas afectadas por la expropiación.*

En el recurso interpuesto por don J. V. C. D., en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Valoria La Buena, doña Belén Covadonga García-Faria Cano, por la que se suspende la inscripción de un documento administrativo de expropiación al no solicitarse la inscripción de la rectificación del resto de fincas afectadas por la expropiación.

Hechos

I

Mediante certificación administrativa de expropiación expedida el día 9 de febrero de 2026 por la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, firmada por don J. V. C. D., como ingeniero jefe de la citada Demarcación, se solicitaba la inscripción de la expropiación de la finca registral número 4.402 del término de Villavaquerín.

II

Presentada el día 11 de febrero de 2026 dicha certificación en el Registro de la Propiedad de Valoria La Buena, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«En Valoria la Buena, a cuatro de marzo del año dos mil veintiséis.

Antecedentes de hecho:

Primero. Con fecha 11/02/2026 fue presentado en este Registro de la Propiedad certificación administrativa de expropiación de fecha 09/02/2026 por Registro de Demarcación de Carretera del Estado en Castilla León Occidental, 0064_VQ, causando el asiento de presentación 184 del Diario 2026.

Número de Entrada: 371/2026.

En el día de la fecha el documento al que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe apreciando la existencia de defectos que impiden la práctica del asiento:

Debe presentarse la documentación referente a la expropiación de las restantes fincas registrales cuyas partes expropiadas forman el tramo de autovía que se pretende inscribir: registrales 4216, 4130, 4215, 4128, 4131, 4221, 4119, 4217, 4118 y posible 4222 Villavaquerín (catastrales 5024, 5025, 5026, 5027, 5021, 5028, 5029, 5030, 5031 y 5012 del polígono 11, respectivamente).

Fundamentos jurídicos.

Artículos 3, 8, 9, 10, 18, 20, 198, 204 y 206 de la Ley Hipotecaria; artículos 32, 45 y siguientes, 51 y 99 del Reglamento Hipotecario.

Para que el documento presentado pudiera inscribirse independientemente debería haberse optado por hacer la operación en dos pasos: inscribir, en primer lugar, la parte expropiada de cada finca a nombre de la Administración (incorporando su base grafica), para después agruparlas todas, mediante certificación administrativa del artículo 206.5 de la Ley Hipotecaria, en una sola finca que correspondería al tramo de autovía con referencia catastral 47227A011090080000YU (parcela 9008 del polígono 11).

Se ha optado por estructurar la operación de manera más simple, en un solo paso, de tal forma que se ha presentado a inscripción solo la finca resultante de toda la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas por dicho tramo. Con ello se evita la apertura de folio a fincas destinadas a quedar inmediatamente sin efecto como consecuencia de la agrupación. Esta opción es más práctica y sencilla, pero obliga a presentar e inscribir, simultáneamente, toda la documentación referida a todas las fincas que dan lugar a la parcela 9008 del polígono 11.

Parte dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás disposiciones de pertinente aplicación:

Doña Belén Covadonga García-Faria Cano, Registradora del Registro de la Propiedad de Valoria la Buena, acuerda:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los Fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspende el despacho del título hasta la subsanación, en su caso, de los defectos observados, desestimando entre tanto la solicitud de la práctica de los asientos registrales.

3.º Notificar esta calificación en el plazo de diez días hábiles desde su fecha al presentante del documento y al Notario o Autoridad Judicial o Administrativa que la ha expedido, de conformidad con lo previsto en los artículos 322 de la Ley Hipotecaria y 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de Noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La presente calificación negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo que señala el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria.

Contra dicha calificación (...)

La Registradora. Fdo.: Doña Belén Covadonga García-Faria Cano. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Belén Covadonga García-Faria Cano registrador/a titular de Registro de la Propiedad Valoria la Buena a día cuatro de marzo del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. V. C. D., en nombre y representación de la Demarcación de Carreteras del Estado en Castilla y León Occidental, interpuso recurso el día 6 de abril de 2026 mediante escrito con base en las siguientes alegaciones:

«La Sra. Registradora de la Propiedad suspende la inscripción registral de la finca con referencia catastral 47227A011050390000YQ, titularidad del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible, adquirida tras en el proceso expropiatorio de la clave de obra 12-VA-3920, alegando que se han encontrado defectos de forma que impiden la inscripción de la finca. Concretamente, expone que la suspensión del asiento 184 del

diario 2026 se produce en base a lo siguiente: "Para que el documento presentado pudiera inscribirse independientemente debería haberse optado por hacer la operación en dos pasos: inscribir, en primer lugar, la parte expropiada de cada finca a nombre de la Administración (incorporando su base grafica), para después agruparlas todas, mediante certificación administrativa del artículo 206.5 de la Ley Hipotecaria, en una sola finca que correspondería al tramo de autovía con referencia catastral 47227A011090080000YU (parcela 9008 del polígono 11)."

Posteriormente añade "Se ha optado por estructurar la operación de manera más simple, en un solo paso, de tal forma que se ha presentado a inscripción solo la finca resultante de toda la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas por dicho tramo".

En este sentido, queremos manifestar nuestra plena conformidad con lo expuesto por la registradora, ya que, nos indicó hacer las inscripciones registrales finca por finca y así lo hemos hecho hasta la fecha; no entendiendo este Ministerio a qué se refiere con que "se ha optado por estructurar la operación de manera más simple, en un sólo paso" puesto que en ningún momento se ha procedido de esa forma por parte del Ministerio.

Finalmente, la Sra. Registradora de la Propiedad solicita que se presente la documentación referente a la expropiación de las restantes fincas registrales cuyas partes expropiadas forman el tramo de autovía que se pretende inscribir: registrales 4216, 4130, 4215, 4128, 4131, 4221, 4119, 4217, 4118 y posible 4222. Sin embargo, no comprendemos el criterio fijado para la elección de las fincas puesto que, aun formando parte de la parcela registral que se busca inscribir, faltarían otras fincas de esa misma parcela registral para poder completarla.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 10 de abril de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 17.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras; 6, 9, 10, 18, 206 y 243 de la Ley Hipotecaria; 56.2 del Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Carreteras; 53.1 y 2 del Real Decreto 1373/2009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 32 del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de octubre de 2016 y 2 de enero de 2020.

1. En el presente caso el recurrente solicita la inscripción de una finca que se ha adquirido mediante expropiación forzosa de parte de una finca registral para integrarse en el dominio público viario, constando ya en la cartografía catastral el tramo de autovía conformado por la porción expropiada de la finca a que se refiere el título calificado, junto con otras porciones expropiadas de otras fincas, conformando la parcela catastral 47227A011090080000YU, con una superficie gráfica de 203.619 metros cuadrados.

2. La registradora suspende la inscripción al considerar que dicha documentación debe presentarse junto con la documentación de expropiación de las restantes fincas registrales afectadas por la expropiación, concretamente las fincas registrales «4216, 4130, 4215, 4128, 4131, 4221, 4119, 4217, 4118 y posible 4222» del término de Villavaquerín. La registradora considera inadecuado el procedimiento seguido por el Ministerio pues debería haber optado por hacer la operación en dos pasos: inscribir, en primer lugar, la parte expropiada de cada finca a nombre de la Administración (incorporando su base grafica), para después agruparlas todas, mediante certificación

administrativa del artículo 206.5 de la Ley Hipotecaria, en una sola finca que correspondería al tramo de autovía con referencia catastral 47227A011090080000YU (parcela 9008 del polígono 11).

3. La Administración recurre alegando que se ha procedido a solicitar la inscripción tal como se había convenido con la registradora, realizando la expropiación finca por finca para después agruparlas todas, por lo que no entiende el recurrente el cambio de criterio cuando afirma que se ha optado por estructurar la operación de manera más simple, en un solo paso, de tal forma que se ha presentado a inscripción solo la finca resultante de toda la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas por dicho tramo.

4. Antes de entrar en el análisis del fondo de la calificación que se plantea en el presente recurso, procede precisar el ámbito normativo bajo el cual debe adoptarse la decisión. Desde un punto de vista sustantivo hay que partir del artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, que dispone el carácter obligatorio de la inscripción en el Registro de la Propiedad de los bienes de dominio público, que será solicitada por el órgano que haya adquirido el bien o derecho, con informe de la Abogacía del Estado, sujetándose la inscripción a las normas sustantivas y registrales aplicables. Concretamente, en materia de carreteras, debe partirse de lo dispuesto en el artículo 17.1 de la Ley 37/2015, de 29 de septiembre, de carreteras, que dispone: «La expropiación de bienes y derechos y la imposición de servidumbres u ocupaciones temporales que resulten necesarias, en su caso, para la construcción de obras de carreteras a que se refiere este capítulo, se efectuará con arreglo a lo establecido en la legislación estatal de expropiación forzosa y en la legislación estatal sobre suelo y valoraciones».

Esta remisión hay que entenderla hecha al artículo 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, que dispone: «El acta de ocupación que se extenderá a continuación del pago, acompañada de los justificantes del mismo, será título bastante para que en el Registro de la Propiedad y en los demás Registros públicos se inscriba o tome razón de la transmisión de dominio y se verifique, en su caso, la cancelación de las cargas, gravámenes y derechos reales de toda clase a que estuviere afectada la cosa expropiada. El acta de ocupación, acompañada del justificante de la consignación del precio o del correspondiente resguardo de depósito, surtirá iguales efectos. Los expresados documentos serán también títulos de inmatriculación en el Registro de la Propiedad». Su texto literal coincide con el del artículo 56.1 del Real Decreto 899/2025, de 9 de octubre, que aprueba el Reglamento General de Carreteras. Y conforme al artículo 53.1 y 2 del Real Decreto 1.373/2.009, de 28 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas: «1. La certificación administrativa que tenga por objeto la inscripción de un bien o derecho de titularidad de una Administración Pública o de sus organismos dependientes contendrá los siguientes extremos: a) Inclusión del bien o derecho en el Inventario correspondiente. b) Descripción de la finca en cuanto a su situación, linderos y superficie, así como sus datos catastrales, y existencia en su caso de cargas o gravámenes. c) Título o modo de adquisición, salvo que se tratara de un bien o derecho poseído desde tiempo inmemorial, en cuyo caso bastará con señalar esta circunstancia si no constase el origen de la adquisición. d) Naturaleza patrimonial o demanial, con indicación en su caso del departamento u organismo que lo tenga afectado o adscrito, o cuya gestión le corresponde. 2. La certificación administrativa que tenga por objeto la cancelación o rectificación de una inscripción incluirá una descripción completa de la finca (...)».

5. Desde un punto de vista registral, al tratarse de un acto de expropiación forzosa, debemos partir del artículo 9.b), primer párrafo, de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su

descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices». La incorporación de la georreferenciación de las fincas al Registro de la Propiedad tiene por finalidad reforzar la identificación física de los inmuebles y la coordinación entre realidad registral y catastral. Ahora bien, esta Dirección General entiende que las exigencias derivadas de los artículos 9 y 10 de la Ley Hipotecaria deben interpretarse conforme a criterios de proporcionalidad y adecuación a la concreta operación registral pretendida. En los supuestos de expropiaciones para infraestructuras estructurales, como son las carreteras, lo relevante es que quede suficientemente determinada la porción efectivamente expropiada y el dominio público resultante, sin que exista una exigencia legal general de previa aportación e inscripción de las representaciones gráficas de todas las fincas afectadas por el expediente administrativo.

En tal sentido el artículo 32.4.^a del Reglamento Hipotecario dispone: «Será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario el acta en que consten el pago y la ocupación, o solamente el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo. En virtud de dichos títulos se practicará, en su caso, la inmatriculación. A los efectos de la inscripción, se entenderá fijado definitivamente el justo precio cuando por no haber acuerdo haya sido determinado aquél por el Jurado Provincial de Expropiación o el organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales». Y el artículo 32.6.^a dispone: «Los asientos contendrán las circunstancias prevenidas para la inscripción en la legislación hipotecaria y las necesarias según la legislación especial. Si no pudiera hacerse constar alguna circunstancia se expresará así en el título, y, en su caso, en la inscripción».

6. Además, debe tenerse presente que en el sistema registral español la finca es la unidad de tráfico, conforme a lo dispuesto en el artículo 243 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone que «el Registro de la Propiedad se llevará por fincas, abriendo un folio real en soporte electrónico particular a cada una de ellas», y que, siendo obligatoria la inscripción de los bienes titularidad de las Administraciones Públicas, no sucede lo mismo con las fincas de propiedad particular, donde la inscripción es voluntaria y rogada, conforme al artículo 6 de la Ley Hipotecaria. En el presente caso, tratándose un supuesto de expropiación, es obligatoria la inscripción de las fincas resultantes de la nueva ordenación de la propiedad que sean de titularidad pública, con su respectiva georreferenciación, pero no puede condicionarse esa inscripción a la aportación simultánea de las distintas actas de ocupación y pago de las fincas afectadas por el expediente expropiatorio, pues su presentación, en algunos casos quedará a la voluntad de los distintos propietarios expropiados y, en otros, no podrá verificarse su inscripción de manera también simultánea, por concurrir en algunos de los expedientes circunstancias impeditivas de su inscripción que no concurren en otros.

7. Esta Dirección General considera que resulta necesario distinguir la necesidad de identificar con precisión la porción expropiada y el dominio público resultante, lo que se hace en el presente caso, y la exigencia excesiva de coordinar gráficamente todas las fincas afectadas por la expropiación, cuando ello no sea imprescindible para determinar el objeto inscrito. En consecuencia, el recurso del Ministerio debe ser estimado puesto que la finca o franja expropiada para la carretera está suficientemente delimitada mediante coordenadas, el acto administrativo expropiatorio es firme, aportándose el correspondiente título inscribible, la nueva georreferenciación de las parcelas ya ha sido de alta en el Catastro y no existe duda concreta de invasión de fincas colindantes inscritas ni de dominio público incompatible, imponiendo la registradora un requisito no previsto expresamente en la legislación hipotecaria ni en la expropiatoria, pues fundamenta la suspensión en la falta de aportación de la georreferenciación de todas las fincas afectadas. Todo ello, teniendo presente la discordancia que se producirá entre la descripción de la porción expropiada, según el Registro 820.692 metros cuadrados) y la resultante de la certificación catastral descriptiva y gráfica del tramo de autovía (203.619 metros cuadrados), lo que será objeto de análisis posterior.

8. En el presente caso, analizando el título presentado, la certificación administrativa describe la finca, antes de la expropiación forzosa como: «Rústico. Agrario. Parcela de terreno sin edificar destinada al labradío de secano, con Referencia Catastral 47227A011050390000YQ y sita en el polígono 11, parcela 5039, en el término municipal de Villavaquerín (Valladolid). Tiene forma irregular, con una superficie gráfica de quinientos sesenta y seis mil ochocientos setenta y seis metros cuadrados (566.876 m²), y cuya titularidad corresponde a la entidad "Gracalsa, S.L.". En cuanto a los colindantes, son los siguientes: A.–Norte: Ref. Catastral: 47227A011050400000YY Localización: Polígono 11, Parcela 5040 – (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: M. T. L. M. (...) B.–Este: Ref. Catastral: 47227A011050540000YD Localización: Polígono 11, Parcela 5.054 – (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Gracalsa SL (...) Ref. Catastral: 47227A011050550000YX Localización: Polígono 11, Parcela 5055 – (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Gracalsa SL (...) Ref. Catastral: 47227A011090030000YI Localización: Polígono 11, Parcela 9003 – Camino (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Ayuntamiento de Villavaquerín (...) Ref. Catastral: 47227A011090010000YD Localización: Polígono 11, Parcela 9001 – Camino Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Ayuntamiento de Villavaquerín (...) C.–Oeste: Ref. Catastral: 47227A010090010000YZ Localización: Polígono 10, Parcela 9001 – Con (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Ayuntamiento de Villavaquerín (...) D.–Sur: Ref. Catastral: 47227A010090060000YB Localización: Polígono 10, Parcela 9000 – Con (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Ayuntamiento de Villavaquerín (...) Se corresponde con la Finca del parcelario N.º0064 [y con la finca registral 4.402 del término de Villavaquerín, con código registral único 47010000565288, siendo su titular registral expropiado "Gracalsa, S.L."], la cual fue expropiada en el término municipal de Villavaquerín (Valladolid) por el procedimiento de urgencia, afectándose la superficies y bienes que figuran en el Acta de Ocupación levantada a fecha 12 de febrero de 2020», que se acompaña a la certificación administrativa, siendo el título inscribible.

Tras esa descripción, la certificación determina que se expropien de la misma 20.692 metros cuadrados, describiendo la finca resultante, conformada por las porciones expropiadas a la finca objeto del acta de ocupación y otras ignoradas, como: «Rústico. Agrario. Vía de Comunicación de Dominio Público, con Referencia Catastral 47227A011090080000YU y sita en el polígono 11, parcela 9008, en el término municipal de Villavaquerín (Valladolid). Tiene forma irregular, con una superficie gráfica de doscientos tres mil seiscientos diecinueve metros cuadrados (203.619 m²), y cuya titularidad corresponde al Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible. En cuanto a los colindantes y en relación con la parcela que se interesa, son los siguientes: A.–Norte: Ref. Catastral: 47227A011050390000YQ Localización: Polígono 11, Parcela 5039 – (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Gracalsa SL (...) B.–Este: Ref. Catastral: 47227A004090170000YQ Localización: Polígono 4, Parcela 9017 – Autovía (...) Villavaquerín (Valladolid) – Propietario: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible (...) Ref. Catastral: 47227A011050540000YD Localización: Polígono 11, Parcela 5054 – (...) Villavaquerín (Valladolid) Propietario: Gracalsa SL (...) C.–Oeste: Ref. Catastral: 47104A003090060000KY Localización: Polígono 3, Parcela 9006 – Autovía (...) Villavaquerín (Valladolid) – Propietario: Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible D.–Sur: Ref. Catastral: 47227A011090030000YI Localización: Polígono 11, Parcela 9003 – Cno (...) Villavaquerín (Valladolid) – Propietario: Ayuntamiento de Villavaquerín».

9. Es indudable que la operación, así diseñada, genera una incongruencia entre la descripción literaria de la finca expropiada según el título y el Registro y la representación gráfica georreferenciada atribuida a la misma, pero salvar esa discrepancia obligaría a la aportación de una representación gráfica georreferenciada alternativa de la parte expropiada que no tendría más que un carácter meramente transitorio, pues el reflejo registral gráfico de las distintas expropiaciones conllevará la inscripción definitiva de la representación gráfica catastral del referido tramo de autovía. Como ha señalado la Resolución de 8 de junio de 2016, es posible prescindir de la representación gráfica para la inscripción de una modificación hipotecaria en los casos

en que la finca resultante de la misma carezca de existencia actual por haberse producido otra modificación posterior en la que se aporte la representación gráfica que en definitiva tiene la finca; y aunque la citada Resolución exigía, partiendo de una interpretación conjunta de los artículos 9.b), 198 y 199 de la Ley Hipotecaria y la concordancia entre el Registro de la Propiedad y la realidad física y jurídica extrarregistral, exigía que los títulos en que se formalice la modificación posterior accedan simultáneamente al primero, ello debe matizarse, conforme a lo expuesto en precedentes fundamentos de Derecho, partiendo de criterios de proporcionalidad y adecuación a la concreta operación registral pretendida.

La inscripción de la representación gráfica del tramo de autovía se practicará en el folio abierto a la porción expropiada, en cuyo historial deberá hacerse constar que la base gráfica se corresponde con la porción expropiada y otras, haciendo constar por nota marginal la práctica de la inscripción del resto de expropiaciones, con su superficie, hasta llegar a la cabida total a que se refiere la representación gráfica inscrita.

10. En cuanto al resto de fincas afectadas por el expediente expropiatorio, cuya inscripción no se ha solicitado, debe reconocerse la posibilidad de practicar la representación gráfica georreferenciada de la misma, con pleno respeto a la superficie expropiada. Así, la Resolución de 2 de enero de 2020 declaró respecto de una finca cuya extensión ha quedado reducida por expropiación de una parte se solicita, «conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria la inscripción de su cabida reducida y su georreferenciación y coordinación gráfica con tres concretas parcelas catastrales», pues, conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, sería posible inscribir la porción que es resto tras la expropiación determinando con precisión «cuál es la porción resto que no ha sido objeto de expropiación, y cuál es la porción que ha sido objeto de segregación y expropiación y que ha de quedar registralmente vigente y pendiente para cuando la administración cumpla su obligación legal de inscribir dicha expropiación», pero no es procedente «hacer “desaparecer” del folio real la superficie expropiada como si nunca hubiera existido ni formado parte de la finca originaria». Dicha doctrina es aplicable al presente caso, donde la Administración ha presentado la representación gráfica de la finca resultante de la operación expropiatorio, afectante a la finca a que se refiere el acta de ocupación y otras. Si, como declaró la Resolución de 24 de octubre de 2016, para operar sobre el resto resultante de una expropiación que no fue inscrita, no es necesaria la previa inscripción de la expropiación, bastando con individualizar el resto y aportar su georreferenciación, «a contrario sensu», tampoco puede hacerse depender la inscripción de la expropiación de la inscripción de la georreferenciación del resto de fincas afectadas por la expropiación.

11. Como ha señalado este Centro Directivo en las Resoluciones de 7 de julio y 2 de septiembre de 2016 o 7 de septiembre de 2017, debe tenerse en cuenta el supuesto especial que para la constancia registral de la representación gráfica suponen los casos previstos en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario, en el que se permite que accedan en diferente momento temporal segregaciones de múltiples porciones, que se han podido formalizar en diversos títulos, así como cuando se pretenda la inscripción de negocios realizados sobre el resto de una finca, existiendo pendiente de acceder al Registro otras operaciones de segregación.

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

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

12. Ahora bien, si se acompaña georreferenciación catastral de la finca resultante de la expropiación y del vial carretera, cuya inmatriculación se solicita, sin descripción de resto, dentro de su superficie van a existir metros cuadrados que constan inscritos en las fincas registrales matrices, por lo que, como solución transitoria, será admisible la práctica de la nota marginal prevista en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario sobre las restantes fincas afectadas por el expediente expropiatorio, de la que deberá resultar la porción expropiada de cada una de ellas y la identificación del expediente expropiatorio, cohonestándose de este modo el dar un reflejo registral adecuado a la inscripción solicitada y, al tiempo, como un asiento instrumental revelador de una situación que, transitoriamente, advierte de que la representación gráfica georreferenciada del tramo de autovía se encuentra inscrita en aquellas fincas afectadas por el expediente y cuya inscripción aún no se ha verificado.

Sin embargo, ello precisará la identificación por la Administración de todas las fincas afectadas por el expediente, no pudiendo quedar bajo la responsabilidad de la registradora la determinación de cuáles sean aquellas. Y ello, en tanto son presentadas a inscripción las distintas actas de ocupación y pago del resto de fincas afectadas, que debe culminar con la inscripción definitiva de las distintas expropiaciones operadas y la perfecta coordinación entre realidad registral y extrarregistral mediante la constancia tabular de las representaciones gráficas del tramo de autovía (que se inscribirá en la hoja abierta a la porción expropiada conforme a lo expuesto) y de las fincas resto resultantes del expediente de expropiación.

Por lo que debe confirmarse la suspensión de la inscripción de la georreferenciación de la finca resultante de la expropiación y del vial de carretera, cuya inmatriculación se solicita mientras no se produzca la citada identificación.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación en cuanto a la posibilidad de inscripción de la finca resultante de la operación formada por la suma de las porciones expropiadas a todas las fincas afectadas, sin necesidad de aportación de las expropiaciones individualizadas y representación gráfica de todas y cada una de las fincas expropiadas, para luego agruparlas, pero confirmando la calificación suspensiva mientras la Administración actuante no identifique cuáles son las concretas registrales afectadas por el expediente, al efecto de poder extender en sus historiales la nota marginal prevenida en el artículo 47 del Reglamento Hipotecario.

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 julio de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez