

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

9886 *Resolución de 30 de abril de 2024, 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 Arévalo, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don C. P. P., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Plumajes de Costa Rica, SL», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Arévalo, doña Irene María González Peinado, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.

Hechos

I

Mediante escritura de declaración de obra nueva, otorgada el día 7 de julio de 2023 ante el notario de Bilbao, don Alfonso Batalla de Antonio, como sustituto por imposibilidad accidental de su compañero de residencia, don Juan Ignacio Bustamante Esparza, con el número 2.548 de su protocolo, se declaraba que sobre la finca registral número 5.502 de Sanchidrián constaban construidas desde el año 1960 siete almacenes de 4.434, 988, 914, 800, 369, 426 y 790 metros cuadrados, respectivamente, un «industrial» de 44 metros cuadrados y un soportal de 84 metros cuadrados, acreditándose mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorporaba a la escritura, junto con la Sentencia número 1126, de 12 de diciembre de 1994, de la Sala Primera del Tribunal Supremo, informe de levantamiento topográfico y copia testimoniada de la escritura de ratificación otorgada el día 11 de julio de 2023 ante el notario de Madrid, don Miguel Yuste Rojas, con el número 1.977 de protocolo.

Se acompañaba instancia suscrita por don C. P. P., como administrador único de la mercantil «Plumajes de Costa Rica, SL», por la que se solicitaba la inscripción de la referida escritura de declaración de obra nueva.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Arévalo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento:

Asiento: 401 Diario: 142.

Fecha de presentación: siete de noviembre del año dos mil veintitrés.

Hechos:

I. El día 7 de noviembre de 2023 se presenta en este Registro de la Propiedad, bajo el asiento 401 del Diario 142, escritura de declaración de obra nueva otorgada en Bilbao, el día 7 de julio de 2023, ante don Alfonso Batalla de Antonio como sustituto por imposibilidad accidental de don Juan Ignacio Bustamante Esparza, con el número 2548 de su protocolo; autoliquidado del impuesto el día 24 de noviembre, por la que don J. B. E., como mandatario verbal de la mercantil Plumajes de Costa Rica, SL, declara que sobre la finca 5.502 de Sanchidrián constan construidas desde 1960 siete almacenes

de 4.434, 988, 914, 800, 369, 426, 790 metros cuadrados respectivamente, un "industrial" de 44 metros cuadrados y un soportal de 84 metros cuadrados, acreditándose mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura junto con la Sentencia número 1126 de 12 de diciembre de 1994 de la Sala I del Tribunal Supremo, informe de levantamiento topográfico y copia testimoniada de la escritura de ratificación otorgada en Madrid, el 11 de julio de 2023, ante don Miguel Yuste Rojas, con el número 1977 de su protocolo.

Se acompaña instancia suscrita por don C. P. P., como administrador único de Plumajes de Costa Rica, SL, por la que se solicita la inscripción de la referida escritura de declaración de obra nueva.

II. En el día de la fecha, el documento a que se refiere el apartado anterior ha sido calificado por el Registrador que suscribe, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, en los siguientes términos.

Fundamentos de Derecho:

En el presente caso concurren las siguientes circunstancias que impiden la práctica de los asientos solicitados:

Primero.

En el presente caso, hemos de partir analizando el contenido de los libros del Registro:

En cuanto a la finca 5502 de Sanchidrián, sobre la que se declaran las obras en la escritura que se califica, es destacar de su historial registral que:

– Accedió al registro en el año 1967 por adjudicación a don A. T. M. y doña E. E. A. con carácter ganancial por título de concentración parcelaria, describiéndose inicialmente como la parcela 336-1 del plano general de concentración parcelaria, de cuatro hectáreas, setenta y nueve áreas y cincuenta y dos centiáreas comprendidas entre los siguientes linderos: Norte, finca 336-2; Sur, finca excluida de A. T. M.; Este, zanja y Oeste, camino (...)

– De esta finca, como consta al margen de su inscripción 1.^a, el día 2 de marzo de 1970 se segregan 23.582,5 metros cuadrados para formar la 5.738 (finca sobre la que constan inscritas unas obras, como más adelante se detallará), quedando el resto de la 5.502 descritos como finca rústica con número 336-1-A del Plano con una extensión superficial de 2 hectáreas, 43 áreas y 69 centiáreas y 85 decímetros cuadrados, lindando al norte, sur, y este con la parcela segregada y al Oeste el camino (...)

– Por la inscripción 2.^a de fecha 18 de noviembre de 1988, se inscribe el pleno dominio de la finca a favor de J. A., J. J. y L. C. G. G. por terceras partes indivisas por título compra como consecuencia del embargo anotado con la letra A.

– Posteriormente, por la inscripción 3.^a de 28 de diciembre de 1996, la finca 5.502 se inscribe a favor de don C. P. M. y de doña M. P. L. con carácter presuntivamente ganancial por título de prescripción adquisitiva en virtud de la Sentencia de la Sala I del Tribunal Supremo de 12 de diciembre de 1994 junto con la correspondiente de la Audiencia Provincial y Primera Instancia.

– Por último, por escritura otorgada el día 15 de marzo de 1999, ente el notario de Madrid, don Andrés Sanz Tober que causó la inscripción 4.^a de 15 de junio del mismo año, dichos señores venden el pleno dominio de la finca a Plumajes de Costa Rica, SL, actual titular registral.

– Por la anotación letra C de 10 de octubre de 2018 se toma anotación de conformidad con el artículo 42.9.º de la Ley Hipotecaria, por haberse iniciado el procedimiento de rectificación de errores al haberse apreciado la posible existencia de un error en los historiales registrales de las fincas 5.502, 5738 y 5843 de Sanchidrián que consistiría en haber sido declaradas las obras nuevas consistentes en varias naves

industriales sobre fincas registrales que no comprenderían total o parcialmente el terreno donde se ubicaría las obras declaradas.

Por lo que se refiere al historial registral de la finca 5.738 de Sanchidrián:

– Por la inscripción primera de 2 de marzo de 1970 se inscribe a favor de don A. T. M. y doña E. E. A. por segregación de la 5.502, en virtud de escritura otorgada en Ávila el 13 de diciembre de 1968 ante el notario don Raimundo Clar Garau, describiéndose con una extensión superficial de 23582,15 metros cuadrados, con forma irregular ya que comprende un camino de tres metros de anchura que va desde el camino (...) hasta el interior de la parcela, lindando a izquierda y derecha con la finca 336-2 de V. H. H. y resto de la finca; Sur, finca excluida de A. T. M. y resto de la finca; Este, con zanja; y Oeste, camino (...) y resto de la finca de la que se segrega.

– Por escritura otorgada en Ávila, el 7 de octubre de 1969, ante su notario don Raimundo Clar Garau, que causó la inscripción 2.ª de 9 de marzo de [sic] 1970, los anteriores señores venden la finca a don C. P. M. para su sociedad conyugal con doña M. P. L. y en ésta se suspende la inscripción de una [sic] exceso de cabida de 788,77 metros cuadrados.

– Mediante escritura otorgada en Ávila, el 31 de octubre 1970 ante el notario don Luis Sánchez Ferrero, que causó la inscripción 3.ª de 3 de diciembre de 1970, don C. P. M. declara que en la [sic] proximidades del Camino (...), ha construido, con materiales propios, sin que adeude nada por mano de obra ni dirección, cuatro naves independientes, separadas entre sí por su correspondiente calle de las siguiente [sic] características:

- a) Nave de una sola planta de 60 x 12 metros, o sea, 720 metros cuadrados.
- b) Nave también de planta baja de 60 x 6 metros, o sea 360 metros cuadrados.
- c) Nave de planta baja de 60 x 6 metros, o sea 360 metros cuadrados.
- d) Nave de planta baja de 45 x 15 metros, o sea 575 metros cuadrados (sic).

– Por la inscripción 5.ª, se inscribe un exceso de cabida de 788,77 metros cuadrados, quedando la finca con una superficie inscrita de 24370,92, en virtud de escritura otorgada en Ávila el día 7 de octubre de 1969, que igualmente causó la inscripción 2.ª, de compraventa.

– Por escritura de 21 de septiembre 1971 ante el notario don Donato Hernández López que causó la inscripción 6.ª de 15 de febrero de 1972, don C. P. M. y doña M. P. L. adicionan a la declaración de obra nueva de la inscripción 3.ª, la siguiente:

– Nave situada paralelamente a la que se describe con la letra d) en la mentada inscripción 3.ª, y de la que está separada por una franja de terreno de 9 metros de anchura ocupando dicha nave una superficie total de 1890 metros cuadrados. Está compuesta de dos crujías de 15 metros de ancha por 60 de larga, o sea 900 metros cuadrados cada una de ellas, y de un saliente al fondo del lado derecho de la crujía derecha teniendo por el frente y mirando desde la franja antes referida, cuyo saliente ocupa una superficie de 90 metros cuadrados.

– Al margen de dicha inscripción 2.ª consta nota de 14 de febrero de 1974 por la que se segrega en la parte norte y este 6442 metros cuadrados para formar la finca 5.843 de Sanchidrián. Una vez efectuada la segregación, el resto que queda de la finca matriz se describe como parcela de terreno en término de Sanchidrián, al sitio de la carretera (...), que se designa con el número 336-1-B, en una extensión superficial de 17928,92 metros cuadrados. Tiene una forma irregular ya que comprende un camino de 3 metros de anchura que va desde el camino (...), hasta el interior de la parcela, lindando izquierda y derecha con la finca 336-2 y con la finca de A. T. Sobre esta finca existen las construcciones de las inscripciones 3.ª y 6.ª, todo ellos constituyendo una sola finca linda al norte, parcela 336-2 de V. H. H. resto de la finca de A. T. M. y la finca segregada de C. P. M. (5843); sur, finca excluida de A. T. M. y resto de la finca del mismo A. Este, con

Zanja y la parcela antes segregada de C. P. M.; y oeste, camino (...) y resto de finca de A. T. M.

– Por escritura otorgada en Madrid, el 27 de abril de 1987 ante don Francisco J. Núñez Lagos y Roglá, don C. P. M. y doña M. P. L. que causó la inscripción 11.^a de 28 de junio de 1987, venden la finca 5738 junto con la 5843 a la entidad mercantil Frigecco, SA, quien comparece en el mismo otorgamiento representada por el mismo don C. P. M.

– Por las inscripción 15.^o, de 19 de enero de 1996 se constituyó hipoteca a favor de Banco Central Hispanoamericano, SA.

– Por la inscripción 17.^a se inscribe la finca a favor de Banco Central Hispanoamericano, SA, por título de adjudicación como consecuencia de la ejecución de la inscripción 15.^a

– Por la inscripción 20.^a de 12 de marzo de 2013 resulta la finca inscrita a favor de Altamira Santander Real Estate, SA, por título de aportación, en virtud de escritura autorizada el 28 de diciembre de 2012 por el notario de Madrid don Antonio Morenés Giles.

– Según la Anotación letra B de 10 de octubre de 2018 se toma anotación por haberse iniciado el procedimiento de rectificación de errores al haberse apreciado la posible existencia de un error en los historiales registrales de las fincas 5.502, 5738 y 5843 de Sanchidrián que consistiría en haber sido declaradas las obras nuevas consistentes en varias naves industriales sobre fincas registrales que no comprenderían total o parcialmente el terreno donde se ubicaría las obras declaradas.

– Por la inscripción 16.^a de 22 de junio 2021, resulta inscrito el pleno dominio de la finca a favor de Landcompany 2020, SL, por título de aportación en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 8 de noviembre de 2019, ante el notario don Antonio Pérez-Coca Crespo, protocolo 5846.

En relación al historial registral de la finca 5.843 de Sanchidrián:

– Por la inscripción primera de 14 de febrero de 1974, se describe como parcela de terreno al sitio de la Carretera (...), que se designa con el número 336-1-C con una extensión superficial de 6442 metros cuadrados que linda: Norte, finca 336-2; Sur y Oeste, resto de la finca de la cual se segrega propiedad de C. P. M. y Este, Zanja, inscribiéndose a favor de los mencionados don C. P. M. y doña M. P. L. para su sociedad conyugal, en virtud de la escritura otorgada en Arévalo el 21 de enero de 1974 ante el notario don Tomás Ordóñez Ferrer.

– Por la inscripción 2.^a de 25 de junio de 1975, se inscribe la escritura de declaración de obra nueva otorgada en Arévalo, el 18 de marzo de 1975, ante su notario don Tomás Ordóñez Ferrer, por la que se declara la obra de un edificio compuesto de ocho naves o locales rodeado por todos sus aires con patios de la misma finca, correspondiendo 3376 metros cuadrados a lo edificado, midiendo cada una de las naves 559,5 metros cuadrados y el resto de 1976 metros cuadrados corresponden a lo descubierto o patios, o sea, el patio del frente del edificio donde tienen sus puertas de entrada las naves dichas mide 1110 metros cuadrados y los de la derecha entrada o izquierda cada uno de ellos 208 metros cuadrados, lo cual hace una superficie total de 6442 metros cuadrados.

– Por la inscripción 6.^a de 25 de junio de 1987 y en virtud de la misma escritura que causó la inscripción 11.^a de la finca 5738, la otorgada en Madrid, el 27 de abril de 1987 ante don Francisco J. Núñez Lagos y Roglá, don C. P. M. y doña M. P. L. venden la finca 5843 junto con la 5738 a la entidad mercantil Frigecco, SA.

– Constituida hipotecada por la inscripción 10.^a por el mismo título que la inscripción 15.^a de la finca 5738.

– Por la inscripción 12.^a se adjudica a Banco Central Hispanoamericano, SA.

– Por la inscripción 15.^a, resulta inscrito el pleno dominio a favor de Altamira Santander Real Estate, SA, por igual título que el de la inscripción 20.^a de la finca 5738.

– Anotación preventiva letra C de 10 de octubre de 2018 por haberse iniciado el procedimiento de rectificación de errores referido anteriormente para la finca 5738.

– Por la inscripción 16.^a de 22 de junio 2021, resulta inscrito el pleno dominio de la finca a favor de Landcompany 2020, SL por título de aportación en virtud de la escritura otorgada en Madrid, el 8 de noviembre de 2019, ante el notario don Antonio Pérez-Coca Crespo, protocolo 5846.

Sentado lo anterior, en escritura de declaración de obra nueva otorgada en Bilbao, el día 7 de julio de 2023, ante don Alfonso Batalla de Antonio como sustituto por imposibilidad accidental de don Juan Ignacio Bustamante Esparza, con el número 2548 de su protocolo, objeto de calificación, la mercantil Plumajes De Costa Rica, SL, sobre la finca 5502, declara que desde el año 1960 están construidas una serie de naves: siete almacenes de 4.434, 988, 914, 800, 369, 426, 790 metros cuadrados respectivamente, un “industrial” de 44 metros cuadrados y un soportal de 84 metros cuadrados, acreditándose mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura junto con la Sentencia número 1126 de 12 de diciembre de 1994 de la Sala I del Tribunal Supremo, en cuanto a su antigüedad.

A esta escritura se acompaña instancia suscrita el día 6 de noviembre de 2023 por don C. P. P., en nombre y representación de Plumajes De Costa Rica, SL, como administrador único, por la que se solicita se proceda a la inscripción de la referida escritura de obra nueva con las naves que ya constan en catastro en base a: 1) que es titular de la finca 5502; 2) al contenido de la sentencia de 12 de diciembre de 1994 de la Sala I del Tribunal Supremo; y, 3) que la descripción registral de la finca no coincide con la realidad física y que por causas inexplicables se produce una nueva segregación en la parcela 5.728.

Con anterioridad al otorgamiento y presentación de la escritura de obra nueva objeto de calificación, el día 4 de abril de 2023, se presentó en este Registro de la Propiedad, con el asiento 979 del Diario 141, instancia suscrita en igual fecha por don José Bustamante Esparza en nombre y representación de Plumajes de Costa Rica, SL, por la que se solicita la rectificación de la descripción registral de la finca 5.502 de Sanchidrián en el sentido de inscribir en la misma las obras nuevas ya inscritas sobre las fincas 5.738 y 5834, acompañándose, entre otros documentos: a) fotocopia de la escritura otorgada en Madrid, el día 15 de marzo de 1999, ante don Andrés Sanz Tobes, por la que don C. y doña M. venden la finca 5502 a Plumajes de Costa Rica, SL, con la descripción registral y sin que conste ninguna obra; y b) Escritura otorgada en Ávila, el día 21 de septiembre de 1971, ante don Donato Hernández López, por la que don C. y doña M. declaran, sobre la finca 5738, las obras que constan en su inscripción 6.^a de dicha finca. Fue objeto de calificación negativa el 20 de abril de 2023 y toda la documentación se conserva en el Registro.

Asimismo, 19 de febrero de 2020 se practicó un Acta de Comparecencia ante el anterior registrador titular de este Registro de la Propiedad por la que los respectivos representantes de los titulares registrales de las fincas 5502, 5738 y 5843 manifestaban haber recibido la información correspondiente a la existencia errores registrales en las referidas fincas registrales. Téngase en cuenta que, como se expuso anteriormente, las fincas 5738 y 5834 han sido transmitidas posteriormente.

Pues bien, de los historiales registrales, de la sentencia del TS incorporada por testimonio, de la instancia que se acompaña así como del resto de documentación obrante en el Registro y a disposición del mismo, se desprende que, a pesar de las pequeñas diferencias descriptivas, las obras declaradas sobre las fincas 5738 y 5843 son las mismas que las que ahora se pretenden inscribir sobre la finca 5.502, todas de Sanchidrián. Igualmente de las distintas ortofotos históricas que correspondería al conjunto de la parcela concentrada 336-1 se desprende que son en esencia las mismas obras, es decir, unas, las entonces declaradas y las que ahora se pretenden inscribir por nueva escritura de declaración de obra nueva (pero sobre otra finca registral), pues sobre dicho perímetro son las únicas que se observan.

En este punto, es necesario determinar si existe un error o una inexactitud registral. En este sentido, ya se expuso en la nota de calificación de 20 de abril de 2023 que “Como reiteradamente ha destacado doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, por todas, resolución de 25 de julio de 2014, ‘conviene para mayor claridad

distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto”.

Parece, pues, que no nos encontramos ante un supuesto en que se haya cometido un error al trasladar al Registro los datos de los títulos inscribibles, al menos en ningún momento se pone de manifiesto o se alega que las inscripciones se practicaran erróneamente (ni se aportan todos los títulos inscritos para comprobarlo) sino que la inexactitud registral se deriva del error padecido en los títulos inscritos (teniendo en cuenta, además y sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley Hipotecaria, el contenido de las fotocopias aportadas de algunas de las escrituras inscritas) al declarar las obras nuevas sobre fincas que ahora se indica que no eran sobre la que efectivamente se construyeron, así como en los demás títulos inscritos subsiguientes, pudiendo ser, incluso, que el error se arrastrara y perpetuara desde la escritura de 7 de octubre de 1969 en que se vendió la finca 5738, segregada, en vez, hipotéticamente, de la matriz (5502), la cual, esta última, fue adquirida por las mismas personas que declararon las obras sobre la primera finca y la segregada de la misma con posterioridad (5738 y 7843), y transmitida (la 5592) a la mercantil Plumajes de Costa Rica, SL, cuyo administrador único es C. P. M.

Es de aplicación el artículo 24 de la Constitución Española que proscribe la indefensión, el tercer párrafo del artículo 1 de la Ley Hipotecaria que enuncia que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud, el artículo 20 de la Ley Hipotecaria que establece el principio de tracto sucesivo, además de, específicamente, el artículo 40 de la Ley Hipotecaria que dispone que “La rectificación del Registro sólo podrá ser solicitada por el titular del dominio o derecho real que no esté inscrito, que lo esté erróneamente o que resulte lesionado por el asiento inexacto, y se practicará con arreglo a las siguientes normas: (...) c) Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento, se rectificará el Registro en la forma que determina el título VII. d) 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. La acción de rectificación será inseparable del dominio o derecho real de que se derive. En ningún caso la rectificación del Registro perjudicará los derechos adquiridos por tercero a título oneroso de buena fe durante la vigencia del asiento que se declare inexacto”. Y, en el mismo sentido, el primer párrafo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria establece que “«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 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. La cancelación de inscripciones o anotaciones preventivas a favor del deudor, de los acreedores o de las partes afectadas que resulte de un plan de reestructuración homologado respecto a quienes lo hubieran suscrito o a quienes se les hubieran extendido sus efectos se practicará por testimonio del auto de homologación de ese acuerdo”. Por ello, como recuerda, entre otras la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 julio 2018, “Es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la

salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Y, los anteriores preceptos, en unión con el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

Segundo.

Por otro lado, a la escritura otorgada en Bilbao, el día 7 de julio de 2023, ante don Alfonso Batalla de Antonio, objeto de calificación, se incorpora informe de levantamiento topográfico y georreferenciación de la finca 5502, en la que constan las coordenadas de su representación gráfica, sin que se aporte el correspondiente archivo informático cumpliendo los requisitos técnicos establecidos en la resolución Conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015, específicamente, mediante informe de validación catastral, conforme al acuerdo primero de la segunda resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020, por lo que no es posible iniciar el procedimiento del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria para su incorporación al folio real.

No obstante, y sin perjuicio de lo anterior, en base a lo expuesto en el Fundamento de Derecho Primero, mientras no conste el consentimiento del titular registral de las fincas 5738 y 5843, dado que de la ortofoto correspondiente con la representación gráfica presentada de la finca 5502 resulta que quedarían las obras cuya ubicación se cuestiona en dicha finca y siendo la inscripción de las coordenadas de la porción ocupada por la edificación preceptiva, existen dudas acerca de la identidad de la finca que impiden la inscripción de la representación gráfica presentada conforme a los artículos 9, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y doctrina reiterada de la D.G.S.J.F.P.

En su virtud,

Acuerdo:

Suspender la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota.

El asiento de presentación será objeto de la prórroga a que se refiere el artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante del documento a los efectos oportunos. Este acuerdo de calificación puede (...)

Arévalo, a fecha de la firma digital.–La Registradora.–Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Irene María González Peinado, Registrador/a de Registro Propiedad de Arévalo a día once de enero del dos mil veinticuatro».

III

Contra la anterior nota de calificación, don C. P. P., en nombre y representación y como administrador único de la entidad «Plumajes de Costa Rica, SL», interpuso recurso el día 19 de febrero de 2024 en virtud de escrito en el que señalaba lo siguiente:

«Alegaciones:

Primera.

Se acuerda mediante resolución firmada el 11 de enero de 2024 “Suspender la inscripción... por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota”.

Y lo funda con base en suposiciones tales como “parece, pues, que no nos encontramos ante un supuesto en que se haya cometido un error al trasladar al Registro los datos de los títulos inscribibles, al menos en ningún momento se pone de manifiesto o se alega que las inscripciones se practicaran erróneamente...” añadiendo posteriormente que “existen dudas acerca de la identidad de la finca que impiden la inscripción de la representación gráfica presentada conforme...”.

Segunda.

Dicho sea en términos de defensa, debemos discrepar con la presente resolución hoy recurrida en tanto que existe manifiesta indefensión causada a este Recurrente pues no existen dudas acerca de la identidad de la finca y, además, no se especifica en qué sentido se causa “duda” a ese Registro para fundamentar la suspensión de la inscripción de la Escritura de Declaración de Obra nueva presentada.

Tercera.

Debemos mostrar conformidad con el íter de las descripciones registrales recogidas en el Fundamento de Derecho Primero, páginas 1 a 3 de la meritada resolución, y que por economía procesal nos remitimos a las mismas.

Cuarta.

Referimos que se causa indefensión a Plumajes de Costa Rica en tanto que está perfectamente delimitada la finca y construcciones objeto de declaración.

Mi representada Plumajes de Costa Rica, SL, adquirió por título de compraventa la referida finca con referencia catastral núm. 4677611UL6247N0001DT. Compraventa que se instrumentó en escritura pública de fecha 15 de marzo de 1999 y que fue debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad de Arévalo.

Consta en la referida escritura, concretamente, en el expositivo primero de la misma, la descripción de la finca objeto de la presente solicitud de modificación de titularidad catastral.

Rústica: parcela de terreno, al sitio de la Carretera (...), en término municipal de Sanchidrián (Ávila). Se designa con el número 336-1-A, con una extensión superficial de dos hectáreas, cuarenta y tres áreas, sesenta y nueve centiáreas y ochenta y cinco decímetros cuadrados. Linda: Norte, Sur y Este, parcela segregada, finca registral número 5738, 336-1-B del Plano; y Oeste, Camino (...)

Título.—Les pertenece por título de prescripción adquisitiva “contra tábulas” según Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 12 de diciembre de 1994, sin que me exhiba testimonio de la misma.

Registro.—Inscrita en el Registro de la Propiedad de Arévalo al tomo 2.618, libro 53 de Sanchidrián, folio 20, finca núm. 5.502, inscripción 3.^a

Adquiriendo la referida finca con todos los inmuebles construidos en la misma y que tan sólo no constan reflejados en ese Registro de la Propiedad de Arévalo.

Resulta importante destacar que la meritada finca 336-1-A o 5.502 cuenta con una extensión de 24.369 metros cuadrados y. que es origen de la finca 336-1 tras segregación de ésta.

Quinta.

Como hemos referido anteriormente, esta finca 336-1-A es originaria de la finca 3364 que según plano de la concentración archivada en el Registro constaba con una extensión original de 47.952 metros cuadrados.

[se inserta imagen].

Y cuyo traslado a la realidad es el siguiente:

[se inserta imagen].

Ya se puede observar como en el interior del “cuadro rojo” quedan incluidos los pabellones a los que la escritura de declaración de obra nueva cuya inscripción se pretende hace referencia, situados todos ellos en la parte superior izquierda de la imagen.

Así como, también, las viviendas o “fila” de chalets construidos en la parte inferior, a la que aludiremos.

Posteriormente, tal y como recoge la Registradora en su resolución, con fecha 2 de marzo de 1970 se segregan 23.582,15 metros cuadrados que es la denominada finca 336-1-B y núm. 5.738 en el Registro de la Propiedad.

Por ello, como se puede observar, de las segregaciones efectuadas en el año 1970 se deduce de manera inequívoca la existencia de dos fincas perfectamente delimitadas [sic] la A y la B, y que en la propia realidad física las mismas se encuentran perfectamente delimitadas por su correspondiente vallado.

Y que, dado los linderos de las descripciones registrales de las fincas, la ubicación de las mismas no puede ser otra que la que se muestra en dicha fotografía.

En ese orden de cosas, se sigue apreciando de manera inequívoca y sin que quepa la menor “duda” que en la finca 336-1-A se encuentran incorporadas las edificaciones cuya declaración de obra nueva se pretende declarar, y ello sin género de dudas.

En este punto debemos destacar el lindero registral de la finca 336-1-A: Al Norte, con parcela segregada 336-1-B, finca 5.738 (coincidente con la servidumbre de paso existente desde el Camino (...); al Sur, con parcela segregada 336-1-8, finca 5.738; al Este con la finca segregada 336-1-B, finca 5,378; y al Oeste con camino (...): Por ende, ninguna duda acerca de la identidad exacta de la finca.

Sexta.

Pero no sólo se extrae de la documentación Registral lo referido anteriormente, sino que, en apoyo de lo anterior, debemos referir que las construcciones cuya inscripción se pretende ahora ya se encuentran perfectamente incluidas y descritas en el Catastro.

[se inserta imagen].

Y es por ello que en virtud del mismo ha venido satisfaciendo el IBI correspondiente a dicha finca.

Además de la documentación obrante en otros Registros Públicos, existen Resoluciones judiciales que hacen referencia a las meritadas construcciones en la finca 5.502.

Los anteriores propietarios don C. P. M. y su mujer, doña M. P. L., adquirieron la referida finca 336-1-A en virtud de prescripción adquisitiva conforme Sentencia del Tribunal Supremo, Sala 1.ª de lo Civil, de 12 de diciembre de 1994 se [sic] que puso fin al procedimiento por el que se discutía la titularidad y la prescripción adquisitiva de la referida finca por el Sr. P. M. y su mujer, sentencia en la que se establece como al menos desde el año 1965 se comenzó a construir por los adquirentes las edificaciones, cerramientos, etc. de forma que puede establecerse la posesión desde aquella fecha llevando a cabo un complejo industrial de varias Naves y Dependencias, almacenes y almacenes frigoríficos, adquirida con las edificaciones por la Entidad Mercantil “Frigecco, SA” en escritura pública de 27 de 1987.

“...Por el Juzgado de Primera Instancia núm. 2 de Ávila, se dicta Sentencia en 8 de febrero de 1991, en la que se desestima la demanda interpuesta por el actor don J. A. G. G., contra la entidad mercantil Frigecco, S.A, don C. P. M. y doña M. P. L., en donde en síntesis, se ejercitaba acción declarativa de dominio, (reivindicatoria según citada resolución), sobre la finca sita en el término de Sanchidrián -núm. 336. 1.ª A....

...que en el presente caso, si el transmitente era don A. T. M., y por sustitución la magistrada Juez que actúa, era muy fácil comprobar que en la finca adjudicada existen naves industriales ocupándola, pero de todo lo actuado se deduce que los demandados - don C. P. M. y doña M. P. L.-han estado poseyendo pública pacífica e ininterrumpidamente y de buena fe. La finca que adquirieron a don A. T. M. durante 20 años, según consta así en los documentos acreditativos.

...Y se estima la prescripción adquisitiva, contra tabulas prevista en el artículo 36 de la Ley Hipotecaria, ...y se desestima la acción declarativa de propiedad entablada por la parte actora.

(...) y que ya con anterioridad a esa fecha y al menos desde el año 1965 se comenzó a construir por los adquirentes interviniendo el Sr. M. como contratista de obras, en las edificaciones, cerramientos, etc. De forma que puede establecerse la posesión desde aquella fecha llevando a cabo un complejo industrial de varias Naves Dependencias, almacenes y almacenes frigoríficos, adquirida con las edificaciones por la Entidad Mercantil 'Frigeco. SA' en escritura pública de 27 de [sic] 1987... existiendo también indeterminación si en la situación de la parcela que se pretende el dominio los actores se invade con chalets construidos por el Sr. M. en dicha zona, al punto de que al pretenderse dar posesión el día 24 de mayo de 1989... se hace constaren la diligencia que tuvo lugar por la comisión del Juzgado en Sanchidrián (Ávila), sobre la parcela 336-I-A, que no existe tal parcela rústica, puesto que se encuentran edificaciones, naves y otras dependencias destinadas a almacenes y almacenes frigoríficos, siendo pues evidente que la datación de las construcciones y la posesión del terreno por los ahora demandados a título de dueños y justo título, como acto que realizó el anterior propietario, ha de prevalecer la prescripción ordinaria adquisitiva del artículo 1957 del CC, pues los adquirentes actores no pueden considerárseles como terceros hipotecarios del artículo 34 de la Ley Hipotecaria".

De dicha Sentencia, firme, tiene pleno conocimiento el Registro de la Propiedad de Arévalo por cuanto la misma se encuentra unida a la matriz de la Escritura de Declaración de Obra nueva presentada a este Registro de la Propiedad.

En la referida Sentencia se recogen los intervinientes del procedimiento que son, de un lado, como Recurrentes don J. A. G. G.; y de otro lado, como recurridos, don C. P. M. y doña M. P. L.

Igualmente, en el seno de dicho procedimiento, se emitió Informe Pericial de fecha 5 de mayo de 1998 emitido por el técnico don J. M. T. V., cuyos hechos más reseñables son los siguientes:

I. Antecedentes.-

...realiza peritación para el Juzgado de 1.^a Instancia e Instrucción n.º 1 de Ávila... Se solicitaba alzar un plano de las fincas 336-A y 336-1-B del polígono 6 del plano de Concentración Parcelaria de Sanchidrián con expresión de los linderos y superficies de ambos

Nuevamente se solicita la realización de informe o peritaje sobre los siguientes [sic] extremos:

1.º Concretar si sobre la finca 336-1-A se han edificado naves industriales y, en su caso, se representen en plano, señalando sus características y dimensiones.

2.º Concretar si sobre la parcela 336-1-B existe alguna construcción de carácter industrial y, en su caso, se representen en el plano, señalando sus características y dimensiones.

...3. Información sobre la parcela 336-1-A.-

Adjunto al presente informe se incluye plano... al mismo se le añaden las edificaciones de las que se pide información ahora.

Asimismo se informa que sobre la parcela 336-1-A existen construidas trece naves, separadas entre sí, con las siguientes características:

Naves A, B y C.—Nave formada por tres cuerpos o naves de una sola planta, uno de el/los de 60 m. de larga por 12 m de ancha y otras dos de 60 m. de larga por 6 m. de ancha... Todas son de estructura metálica y cubiertas con placas de fibrocemento, solera de hormigón, cerramiento interior de medio pie de hueco doble recubierto con malla metálica, haicnedo [sic] cuerpo de enfoscado... Todas las naves tienen instalación de luz y agua.

Nave D.—Nave de una sola planta de 45 m de larga por 15 m. de ancha. Sus características constructivas son las mismas que las anteriores.

Nave E.—Paralela a la descrita anteriormente [sic], ocupa una superficie de 1.890 m². Está compuesta por dos crujías de 15 m. de ancho por 60 m. de largo, cada una de ellas...

Grupo de naves F.—Consta de 8 naves que mide cada una de ellas 559 metros y cincuenta decímetros cuadrados.

4. Información sobre la parcela 336-1-B.

Se informa que sobre la parcela 336-1-b no existe construida ninguna edificación de carácter industrial.

Y se acompaña el siguiente plano:

[se inserta imagen].

Como se puede apreciar, el informe es claro y patente, identificando sin género de duda dónde se encuentran ubicadas las edificaciones cuya inscripción se pretende.

En apoyo de todo lo anterior, en la matriz de la escritura se acompañó también Informe de Georreferenciación de 31 de enero de 2020 cuyo objeto es realizar la ubicación de las naves encontradas en la finca 336-1-A en la situación real desde que se propició su segregación.

Y concluye el informe pericial de manera indubitada:

La parcela 336-1-A que corresponde con la finca registral número 5502 pertenece a la mercantil Plumajes de Costa Rica, SL, con domicilio en (...) Sanchidrián (Ávila) y con CIF (...)

Mientras que la 336-1-B que corresponde con la finca registral 5738 pertenece a la sociedad Altamira Santander Real Estate, SA, En pleno dominio por título de aportación social de la empresa es a 28100915/12/12, autorizada en Madrid, por don Antonio Morenés Giles, número protocolo 2922, e inscripción 20.^a, en el tomo 3948, libro 71, folio 92, de fecha 12 de marzo de 2013.

Estos son los datos de propiedad de las fincas que se encuentran inscritas en el Registro de la Propiedad de Arévalo, Ávila.

También se ha elaborado por don J. I. S. R. L. Informe Pericial de 14 de noviembre de 2019 relativo al reconocimiento e identificación de las parcelas 336-1-A, 5502 y 336-1-B, 5738 en el término de Sanchidrián (Ávila [sic]) pertenecientes al Registro de la Propiedad de Arévalo, y cuyas conclusiones son:

Se ha comprobado que la finca matriz número 5502 denominada 336-1 según plano general de la concentración archivada en el registro era de 4 hectáreas, 79 áreas y 52 centiáreas y se la denominaba indivisible con cabida por tanto de 47.952 metros cuadrados. Según datos de adjudicación en la descripción primera fechada en Arévalo a 26 de julio de 1967.

Pasados casi tres años concretamente a partir del 2 de marzo de 1970 se segrega en dos pasando a medirla 5502 unos 24.369, 85 metros cuadrados y la de nueva creación, la 5738: 23.582,15 m².

Y es de nuevo en la parcela 5.738 en la fecha 14 de enero de 1974 en su segunda inscripción donde “se segregan en la parte Norte y Este 6.442 m² para formar la finca inscrita en con el número 5.843. Resultando la nueva cabida de la principal en 17.140, 15 m².”

Y mientras se produce por error una inscripción 3.^a en la 5738 cuando se debería haber realizado en la 5502 que es en la que existen las naves como se comprueba en el texto y se describe en la misma se comprende que se está haciendo en dicha finca y no en la 5738.

Séptima.

Como hemos referido anteriormente, se causa manifiesta indefensión a esta parte pues la resolución aquí recurrida fundamenta la suspensión de la inscripción con base en “mientras no conste el consentimiento del titular registral de las fincas 5738 y 5843 dado que de la ortofoto correspondiente con la representación gráfica presentada de la finca 5502 resulta que quedarían las obras cuya ubicación se cuestiona en dicha finca y siendo la inscripción [sic] de las coordenadas de la porción ocupada por la edificación preceptiva, existen dudas acerca de la identidad de la finca que impiden la inscripción”.

De todo lo anterior, y a juicio de esta parte, no existen dudas algunas relativas a la identidad de las fincas objeto de la resolución y, mucho menos, la ubicación exacta de las fincas, fácilmente identificables y ubicables.

Funda la suspensión de la calificación con base en que las construcciones cuya inscripción se pretende se encuentran inscritas en la finca núm. 5.738 y que, por tanto, no pueden ser inscritas en la finca 5.502, con independencia de que las mismas estén efectivamente construidas y ubicadas en esta última (5.502). Y que, por tanto, se necesita la autorización de los titulares registrales, cuestión que no afecta en nada a Plumajes de Costa Rica.

Está absolutamente acreditado y fuera de toda duda [sic] que Plumajes de Costa Rica adquiere la finca 5.502 en virtud de escritura de 15 de marzo de 1999 otorgada ante el Notario don Andrés Sanz Tobes, con número 543 de su protocolo, y adquiere “la finca descrita en el Apartado I de la Exposición de esta escritura, como cuerpo cierto, con cuanto le sea inherente y accesorio. al corriente en el pago de impuestos...”.

Por ende, y con independencia de la descripción registral habida, mi mandante adquirió la finca con todo lo inherente [sic] y construido, como cuerpo cierto, incluyendo, por tanto, las construcciones habidas y todos los pabellones que siempre ha ostentado.

Motivo por el cual también ha venido pagando el IBI de manera reiterada durante casi veinte años (se acompaña al presente los recibos que han sido girados durante los últimos años a Plumajes de Costa Rica), Y que tan solo en el año han dejado de girarse a su nombre los últimos años, lo que motivo que Plumajes de Costa Rica solicitara del Catastro y de la Diputación de Ávila información.

Las ortofotos son claras, los inmuebles [sic] informes periciales habidos son claros, y aun así se pretende de manera injustificada, dicho sea en términos de defensa, que se suspende la inscripción respecto de las obras debidamente declaradas y que se encuentran en la finca de mi mandante.

Y desconociendo si en origen existe o no un error de inscripción originaria pero que, en todo caso, mi mandante no tiene culpa alguna y en modo alguna puede afectar a la inscripción.

Octava.

La resolución recurrida refiere que “a la escritura otorgada en Bilbao, el día 7 de julio de 2023., se incorpora informe de levantamiento topográfico y georreferenciación de la finca 5502, en la que constan las coordenadas de su representación gráfica, sin que se aporte el correspondiente archivo informático...”.

Con posterioridad, y tras recibir la resolución aquí recurrida, con fecha 25 de enero de 2024 se remitió al Registro de la Propiedad CD en el que se incluye el

correspondiente archivo informático requerido por el Registro, quien en ningún momento solicitó se subsanara dicha cuestión con anterioridad a la resolución.

Y ello en estricto cumplimiento con el dispositivo séptimo de la resolución de 26 de octubre de 2015, de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para dar cumplimiento a las obligaciones de suministro de información por los notarios establecidas en el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario.

Por lo que dicha cuestión ya está resuelta.

Novena.

Lo que sí parece obviarse de contrario por el Registro de la Propiedad, y que también calla la titular de la finca 5.378 (336-1-B) es que durante años se han ido construyendo en terreno de la finca 336-1-B más de diez chalets, invadiendo su terreno, y que no constan declarados en la referida finca 5.378.

Así se deduce, también, de manera inequívoca de la fotografía reflejada más arriba y que sin duda alguna es merecedor de estudio.

En nada afecta a mi representada, quien tiene perfectamente delimitada, identificada y ubicada la finca 5.502 de su propiedad y donde se incluyen todos y cada uno de los pabellones cuya declaración se pretende».

IV

La registradora de la Propiedad suscribió informe el día 28 de febrero de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 39 y 40 de la Ley Hipotecaria, así como los integrantes de su título VII, y los del mismo título VII del Reglamento Hipotecario, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 13 de octubre de 2009, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011, 4 de septiembre de 2012, 20 de abril y 14 de mayo de 2013, 25 de julio de 2014 y 19 de julio de 2018.

1. En el presente recurso se debe decidir si es o no inscribible una escritura de declaración de obra nueva, en la que una determinada entidad declara que sobre la finca 5.502 de Sanchidrián constan construidas desde el año 1960 siete almacenes de 4.434, 988, 914, 800, 369, 426 y 790 metros cuadrados respectivamente, un «industrial» de 44 metros cuadrados y un soportal de 84 metros cuadrados, acreditándose mediante certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura junto con la Sentencia número 1126/1994, de 12 de diciembre, de la Sala Primera del Tribunal Supremo e informe de levantamiento topográfico.

Son circunstancias relevantes para este caso:

– Con anterioridad al otorgamiento y presentación de la escritura de obra nueva objeto de calificación, el día 4 de abril de 2023 se presentó en este Registro de la Propiedad instancia suscrita por la misma entidad, por la que se solicita la rectificación de la descripción registral de la finca 5.502 de Sanchidrián en el sentido de inscribir en la misma las obras nuevas ya inscritas sobre las fincas 5.738 y 5834, acompañándose, entre otros documentos: a) fotocopia de la escritura otorgada en Madrid, el día 15 de marzo de 1999, ante su notario, don Andrés Sanz Tobes, por la que don C. P. M. y doña M. P. L. venden la finca 5.502 a «Plumajes de Costa Rica, SL», con la descripción registral y sin que conste ninguna obra, y b) escritura otorgada en Ávila, el día 21 de septiembre de 1971, ante su notario, don Donato Hernández López, por la que don C. P. M. y doña M. P. L. declaran, sobre la finca 5.738, las obras que constan en su

inscripción 6.^a de dicha finca. Fue objeto de calificación negativa el día 20 de abril de 2023 y toda la documentación se conserva en el Registro.

– Asimismo, el día 19 de febrero de 2020 se practicó un acta de comparecencia ante el registrador titular de la Propiedad por la que los respectivos representantes de los titulares registrales de las fincas 5.502, 5.738 y 5.843 manifestaban haber recibido la información correspondiente a la existencia errores registrales en las referidas fincas registrales. Teniendo en cuenta que, las fincas 5738 y 5834 han sido transmitidas posteriormente.

– No se llegó a ningún acuerdo según resulta de las anotaciones preventivas practicadas en el Registro.

La registradora suspende la inscripción por considerar, resumidamente, que «(...) mientras no conste el consentimiento del titular registral de las fincas 5738 y 5843, dado que de la ortofoto correspondiente con la representación gráfica presentada de la finca 5502 resulta que quedarían las obras cuya ubicación se cuestiona en dicha finca y siendo la inscripción de las coordenadas de la porción ocupada por la edificación preceptiva, existen dudas acerca de la identidad de la finca que impiden la inscripción de la representación gráfica presentada conforme a los artículo 9, 199, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria y doctrina reiterada de la D.G.S.J.F.P.».

El recurrente se opone alegando que no hay duda alguna en la delimitación, identificación y ubicación de las obras cuya declaración se pretende en la finca registral 5.502.

2. Como reiteradamente ha destacado este Centro Directivo, por ejemplo, en las Resoluciones de 13 de julio y 13 de octubre de 2009, «conviene para mayor claridad distinguir los conceptos de inexactitud registral y error. Existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral (cfr. artículo 39 de la Ley Hipotecaria), y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia. A su vez, los errores pueden ser materiales y de concepto: son materiales cuando se ponen unas palabras por otras pero no se altera el verdadero sentido de una inscripción ni de sus componentes básicos. En caso contrario el error es de concepto».

En el presente supuesto, es claro que, según consta en la nota de calificación, no existe error registral alguno en la redacción del asiento, pues la inscripción practicada, como señala la registradora en su informe, además de estar en todo caso bajo la salvaguardia de los tribunales, es acorde al contenido del título y a la voluntad de las partes, es decir, que se reflejó fielmente el contenido negocial inscribible y la mutación jurídico real formalizadas en las escrituras que fueron otorgada en su día y presentada a inscripción.

La evidencia de la apreciación de que no existe error registral en la redacción del asiento, que ha de conllevar necesariamente a la desestimación del recurso, resultaba de los historiales registrales, de la Sentencia del Tribunal Supremo incorporada por testimonio, de la instancia que se acompaña así como del resto de documentación obrante en el Registro y a disposición del mismo, en el que, a pesar de las pequeñas diferencias descriptivas, las obras declaradas sobre las fincas 5.738 y 5.843 son las mismas que las que ahora se pretenden inscribir sobre la finca 5.502, todas de Sanchidrián.

Igualmente, como resulta de la nota de calificación, de las distintas ortofotos históricas que correspondería al conjunto de la parcela concentrada 336-1 se desprende que son en esencia las mismas obras, es decir, unas, las entonces declaradas y las que ahora se pretenden inscribir por nueva escritura de declaración de obra nueva (pero sobre otra finca registral), pues sobre dicho perímetro son las únicas que se observan. Así como del acta de comparecencia ante el registrador titular del Registro de la Propiedad por la que los respectivos representantes de los titulares registrales de las fincas 5.502, 5.738 y 5.843 manifestaban haber recibido la información correspondiente a la existencia errores registrales en las referidas fincas registrales producido por la

inexactitud registral entre el registro y la realidad extrarregistral, no llegando a ningún acuerdo.

Por ello, es doctrina secular de este Centro Directivo que estando los asientos registrales bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), no pueden ser modificados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Y, los anteriores preceptos, en unión con el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria).

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, 30 de abril de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.