

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**2514** *Resolución de 19 de enero de 2022, 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 Getafe n.º 1, por la que se deniega la inscripción de la transmisión de cuota indivisa de una finca en virtud de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don C. F. G. G. A., en nombre y representación de la mercantil «Posmocan Los Gavilanes Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982, de 26 de mayo», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Getafe número 1, doña Isabel María Maldonado Vilela, por la que se deniega la inscripción de la transmisión de cuota indivisa de una finca en virtud de una escritura de compraventa.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 19 de octubre de 2021 ante el notario de Getafe, don Gonzalo López-Fando Santafé, se procedió a la venta de una cuota indivisa de la finca registral número 58.725 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1, la cual era una de las fincas resultantes de la actuación urbanística «Los Gavilanes» en dicho término municipal. En dicha escritura se solicitaba también la cancelación de la afección de dicha cuota indivisa a la materialización del aprovechamiento urbanístico inscrito a favor de «Alexaco Inversiones, S.L.» por haber sido resuelto judicialmente el título de adquisición del aprovechamiento por sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid de fecha 29 de marzo de 2021, que se testimoniaba en la propia escritura.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentada copia autorizada de la escritura otorgada el 19 de octubre de 2021 ante el Notario de Getafe, don Gonzalo López-Fando Santafé, número de Protocolo 3022, que causó el asiento 276 del Diario 276, acreditada la autoliquidación del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados y aportada copia papel el pasado día 25, se suspende la inscripción del documento por los hechos y fundamentos de derecho siguiente [sic]:

En la escritura que se califica se formaliza la venta de una cuota indivisa de la registral 58725, la cual es una de las fincas resultantes de la actuación urbanística “Los Gavilanes” y en su Inscripción 1.<sup>a</sup> quedó inscrita a favor de los ahora transmitentes y afecta a la materialización de los aprovechamientos urbanísticos que constan en la Inscripción la de la registral 58714, concretamente los especificados bajo el apartado “A” de dicha inscripción. Como consecuencia de las sucesivas inscripciones de diversas materializaciones de aprovechamientos, actualmente los transmitentes son titulares ya solo son titulares de la cuota que venden y que parece corresponderse con el aprovechamiento inscrito como registral 52332, a favor de “Alexaco Inversiones, SL”, incluido en el grupo “A” antes referido con el número 7.

Por ello para despachar el documento que se califica, tanto inscripciones como cancelaciones que en él se solicitan, es preciso el consentimiento de "Alexaco Inversiones, SL" o, en su defecto, resolución judicial (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Contra esta calificación (...)

Getafe, 27 de octubre de 2021. La registradora (firma ilegible) Fdo.: Isabel Maldonado Maldonado Vilela.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, don C. F. G. G. A., en nombre y representación de la mercantil «Posmocan Los Gavilanes Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982 de 26 de mayo», interpuso recurso el día 26 de noviembre de 2021 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Antecedentes de hecho.

I. Por acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Getafe de 12 de julio de 2005 la UTE fue nombrada adjudicataria del concurso promovido por el citado consistorio para el desarrollo y la gestión del sistema de expropiación del sector U.P.-C "Los Gavilanes" Plan Parcial y Conexiones Exteriores.

II. Una vez iniciados los trámites expropiatorios para el desarrollo del sector referido y aprobada la relación de bienes y derechos a expropiar, la UTE y algunos de diversos propietarios de las fincas de origen ubicadas en el sector firmaron, al amparo del artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, acuerdos amistosos de para la adquisición de los bienes o derechos objeto de expropiación, pactando el justiprecio que tuvieron por conveniente y levantándose las oportunas actas de mutuo acuerdo de expropiación de las fincas.

III. Así, el 14 de julio de 2009, el Excmo. Ayuntamiento de Getafe, la UTE y Alexaco Inversiones, S.L. firmaron acta de mutuo acuerdo en virtud de la cual Alexaco Inversiones, S.L. transmitió a la UTE, como beneficiarla de la expropiación, la finca registral 14.003 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, que es la parcela 240 del Polígono 21.

IV. En contraprestación por todo concepto indemnizatorio la UTE reconoció a Alexaco Inversiones, S.L. 3.978,24 metros cuadrados de suelo de uso industrial. La parcela de reemplazo en la que se iba a materializar este aprovechamiento debía ser entregada por la UTE a Alexaco Inversiones, S.L. urbanizada, libre de cargas y al corriente del pago de impuestos no más tarde del 5 de mayo de 2014.

V. El aprovechamiento urbanístico reconocido a Alexaco Inversiones, S.L. como justiprecio de la expropiación dio lugar a la finca registral 52.332 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe. La finca registral 14.003 del mismo Registro de la Propiedad, hasta ese momento propiedad de Alexaco Inversiones, S.L., se inscribió por título de expropiación y en distintas proporciones indivisas a favor de los distintos miembros de la UTE (...)

VI. Dado que la UTE incumplió su obligación de entregar a Alexaco Inversiones, S.L. la finca de reemplazo en el plazo pactado, ésta interpuso demanda contra la UTE solicitando, entre otros pedimentos, la resolución del acta de mutuo acuerdo de 14 de julio de 2009 y el pago "en concepto de restitución de prestaciones" de 1.072.239,11 euros más intereses.

VII. La sentencia del Juzgado de 1.ª instancia n.º 12 de Madrid (Autos de Procedimiento Ordinario 1082/2016) de 25 de marzo de 2019 estimó íntegramente la demanda de Alexaco Inversiones, S.L., resolvió el acuerdo de 14 de julio de 2019 y condenó a la UTE a pagar a la demandante las cantidades que aquella pidió (...)

VIII. Tras la interposición por la UTE del oportuno recurso de apelación, la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 11.ª) dictó sentencia, que ya es firme, el pasado 29 de marzo de 2021 (Recurso de Apelación 245/2020) en la que confirmó la

resolución del acuerdo de 14 de julio de 2019 si bien redujo las cantidades que la UTE debía pagar a Alexaco Inversiones, S.L., “en concepto de restitución de prestaciones” las cuales ya han sido satisfechas.

IX. El aprovechamiento urbanístico reconocido a Alexaco Inversiones, S.L. como justiprecio de la expropiación (que dio lugar a la finca registral 52.332 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe) se trasladó –según dice la nota de calificación que se recurre– “como consecuencia de las sucesivas inscripciones de diversas materializaciones de aprovechamiento” como carga o afección a una cuota Indivisa (22,99036%) de la finca registral 58725 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe, que es la que ha sido objeto de venta en el título cuya inscripción ha sido denegada.

X. Como el título de adquisición del aprovechamiento reconocido a Alexaco Inversiones, S.L. –acta de mutuo acuerdo de 14 de julio 2009– había sido resuelto por la Sentencia (firme) de la Audiencia Provincial de 29 de marzo de 2021, la UTE solicitó a la Audiencia Provincial de Madrid testimonio de la referida sentencia con objeto de cancelar el derecho que sobre la finca 58.725 -objeto de compraventa no inscrita- constaba inscrito a favor de Alexaco Inversiones, S.L.

XI. La Audiencia, tras preguntar a la UTE en Diligencia de Ordenación de 10 de septiembre de 2021 el motivo de la solicitud del testimonio de la Sentencia, ordenó expedir el mismo en Diligencia de Ordenación de 27 de septiembre de 2021 con expresión de su firmeza, para su presentación en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe (...)

XII. El 19 de octubre de 2021, la UTE vendió a Bussines Center Manzanares, S.L. una cuota proindivisa del 22,99036% de la finca registral 58.725 del Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe en escritura autorizada por el Notario don Gonzalo López-Fando Santafé (número de protocolo 3022), la cual fue calificada negativamente por la Ilma. Sra. Registradora, puesto que en su opinión “para despachar el documento que se califica, tanto inscripciones como cancelaciones que en él se solicitan, es preciso el consentimiento de Alexaco Inversiones, S.L. o, en su defecto, resolución Judicial (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria)”.

XIII. Esta parte se muestra disconforme con el motivo de la calificación negativa de la Ilma. Sra. Registradora por lo que procede a recurrirla ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, conforme a lo dispuesto en los artículos 322 LH y concordantes, sobre la base de los siguientes

Fundamentos de Derecho.

Primero. Competencia y procedimiento.

La competencia para resolver el presente recurso gubernativo está atribuida a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública conforme a lo dispuesto en el artículo 324 de la Ley Hipotecaria y se interpone ante el Registro de la Propiedad de Getafe n.º 1 según dispone el artículo art. 327 LH.

Segundo. Legitimación.

La UTE se halla legitimada activamente para la interposición del referido recurso gubernativo en su condición de transmitente del derecho a inscribir, de conformidad con lo prevenido en el artículo 325 a) de la LH (“La persona, natural o jurídica, a cuyo favor se hubiera de practicar la inscripción, quien tenga interés conocido en asegurar los efectos de ésta, como transferente o por otro concepto, y quien ostente notoriamente o acredite en forma auténtica la representación legal o voluntaria de unos y otros para tal objeto”).

Tercero. Procedencia del recurso potestativo de reposición.

La resolución impugnada es susceptible de ser impugnada mediante recurso gubernativo conforme a lo prevenido en los artículos 66, 324 y siguientes LH.

Cuarto. Forma.

El presente recurso se ajusta a los requisitos y solemnidades formales exigidos por la Ley Hipotecaria (...)

Quinto. Plazo.

El recurso se interpone dentro del plazo de un mes desde la notificación de la calificación sustitutoria en virtud del artículo 326 LH.

Sexto.

La sentencia firme de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de marzo de 2021 permite cancelar la carga inscrita a favor de Alexaco Inversiones, S.L. e inscribir la cuota proindivisa de la finca 58725 a favor del comprador.

6.1 Sobre cómo la Ilma. Sra. Registradora ha interpretado el principio de tracto sucesivo.

Como acabamos de ver, la Ilma. Sra. Registradora considera que para cancelar la inscripción de la carga que pesa sobre la finca registral 58.725 objeto de compraventa a favor de Alexaco Inversiones, S.L., y para poder inscribir dicha finca a favor de la compradora, es necesario que conste el consentimiento de aquella o medie resolución judicial.

Esta parte no discute, ni duda, de parte del razonamiento expresado: es cierto que nadie puede ver cancelados sus derechos en el Registro de la Propiedad si no ha prestado su consentimiento para ello o lo ordena una sentencia firme. Así lo expresa sin ambages el artículo 82 Ley Hipotecaria.

Lo que sí discute la UTE, y donde radica el error de la calificación que se recurre (dicho sea, con el debido respeto y en términos de defensa), es en la interpretación que la Ilma. Sra. Registradora hace de la Sentencia de la Audiencia Provincial de 29 de marzo de 2021 (que se acompañó al título que se presentó a inscripción) (...) En efecto, dicha Sentencia, al igual que la de Primera Instancia, declara resuelto el título en virtud del cual Alexaco Inversiones, S.L. devino propietario de los 3.978,24 metros cuadrados que dieron lugar a la finca registral 52.332, y luego gravaron la registral 58,725 objeto de compraventa. Y dicho título no es otro que el acta de mutuo acuerdo de 14 de julio de 2019.

Así, en la citada acta levantada al amparo del artículo 24 Ley Expropiación Forzosa, Alexaco Inversiones, S.L. consintió la expropiación de la finca registral 14.003 y a cambio recibió "en concepto de justiprecio" el aprovechamiento urbanístico que dio lugar a la finca 52.332 y que ha sido trasladado como gravamen a la finca objeto de compraventa.

Y sabido es que la resolución de un contrato tiene efectos restitutorios. Si bien, en el caso que nos ocupa, al no poderse devolver a Alexaco Inversiones, S.L. la finca de origen 14.003 por haber sido sustituida por otras de reemplazo, ésta tenía derecho, según la Sentencia de la Audiencia Provincial de 29 de marzo de 2021 al cobro de 924.344,06 euros más intereses "en concepto de restitución de prestaciones".

6.2 El efecto restitutorio propio de la resolución contractual.

Al haberse resuelto por la Sentencia firme de la Audiencia Provincial de 29 de marzo de 2021 el título en virtud del cual Alexaco Inversiones, S.L. adquirió, como aprovechamiento urbanístico, la finca registral 52.332, que luego se trasladó como carga de materialización de ese aprovechamiento a la cuota indivisa sobre la finca 58.725, es evidente que se cumplen los requisitos que el art. 82 Ley Hipotecaria exige para practicar las cancelaciones e inscripciones pedidas en el título cuya inscripción ha sido denegada.

De hecho, Alexaco Inversiones, S.L. ya no es, en puridad, titular de carga alguna sobre cuota de la finca objeto de compraventa puesto que, al haberse resuelto su título, ha recibido en concepto de "restitución" el importe de 924.344,06 euros más intereses.

Sabido es que el efecto propio de la resolución de un contrato es el de la restitución de prestaciones y vuelta al estado preexistente, Así lo expresa, entre otras la Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1999:

“Los efectos resolutorios se producen ‘ex tunc’. por lo que una vez resuelto el derecho, quedan igualmente resueltos los derechos que sobre aquél se hubiera podido constituir; esta regla general tiene su excepción en el párrafo final del artículo 1124, al decir que ‘esto se entiende sin perjuicio de los derechos de terceros adquirentes con arreglo a los artículos 1295 y 1298 y a las disposiciones de la Ley Hipotecaria (...)’ esta protección que se dispensa a los adquirentes de buena fe y a los terceros amparados por la fe pública registral, no impide que se produzca la resolución del contrato sino que se limita el alcance restitutorio de la misma. dado que aquel precepto sólo trata de proteger los derechos de terceros adquirentes: en tal caso la obligación de restitución se transforma en una obligación de indemnizar los daños y perjuicios causados al vendedor, de acuerdo con el último párrafo del artículo 1295 del Código Civil.”

Y esto es, precisamente, lo que ha ocurrido en el caso que nos ocupa: Alexaco Inversiones, S.L., una vez se ha declarado la resolución de su título de adquisición de los aprovechamientos urbanísticos trasladados como carga a la finca registral 58.725, no ha recibido la finca de origen que le fue expropiada, registral 14.003, porque la misma ha sido transformada en fincas de resultado fruto del proceso de reparcelación realizado por la UTE en el sector, sino el importe reconocido en la Sentencia de la Audiencia Provincial.

Pero de lo que no cabe duda alguna es que Alexaco Inversiones, S.L. ya no es titular de carga o derecho alguno real derivado de la expropiación de su finca de origen registral 14.003, por lo que la negativa de la Sra. Registradora a practicar las cancelaciones e Inscripciones carece de fundamento (dicho sea, con respeto) y debe ser revocada.

Tan es así que la propia Sala de la Audiencia Provincial, expidió testimonio de la Sentencia que declaró la resolución del título de Alexaco Inversiones, S.L. “para su presentación en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Getafe” (...)

En los mismos términos que la anterior Sentencia del Tribunal Supremo de 24 de julio de 1999 se pronuncia la de 11 de febrero de 1992 (...) cuando explica los efectos propios de la resolución contractual:

“Es decir que en virtud de ese efecto retroactivo, se ha de volver al estado jurídico preexistente, lo que implica que tal resultado no pueda entenderse de modo que deje a beneficio de un contratante las prestaciones que del otro haya recibido, aunque sean parciales o inadecuadas, antes de la resolución pues ello conduciría a proteger un enriquecimiento injusto, consiguiéndose con ello de paso, el exacto y lógico reintegro de las cosas y situaciones a su prístino ser en lo posible, con la recíproca devolución de las cosas o de su valor que constituyeron las prestaciones mutuas de los contratantes.”

Es ineludible concluir que si, como hemos visto y es sabido, la resolución implica la vuelta al estado preexistente a la celebración del contrato resuelto y a la recíproca devolución de las cosas objeto del contrato (“o de su valor”), ningún derecho sobre la finca registral 58.725 ostenta ya Alexaco Inversiones, S.L.

Por ello, la calificación de la Sra. Registradora debe ser revocada y debe también procederse a la inscripción del título presentado.»

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 2 de diciembre de 2021, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.



### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82, 217, 219 y 326 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 44.4 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 10 de abril de 2017, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 3 de septiembre de 2020.

1. Por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Getafe de fecha 12 de julio de 2005 «Posmocan Los Gavilanes Unión Temporal de Empresas Ley 18/1982 de 26 de mayo» fue nombrada adjudicataria del concurso promovido por el citado consistorio para el desarrollo y la gestión del sistema de expropiación del sector U.P.-C «Los Gavilanes». Iniciados los trámites expropiatorios para el desarrollo del sector referido y aprobada la relación de bienes y derechos a expropiar, la unión temporal de empresas y algunos de diversos propietarios de las fincas de origen ubicadas en el sector firmaron, al amparo del artículo 24 de la Ley sobre expropiación forzosa, acuerdos amistosos para la adquisición de los bienes o derechos objeto de expropiación, pactando el justiprecio y levantándose las oportunas actas de mutuo acuerdo de expropiación de las fincas.

El día 14 de julio de 2009, el Ayuntamiento de Getafe, la unión temporal de empresas y «Alexaco Inversiones, S.L.» firmaron acta de mutuo acuerdo en virtud de la cual «Alexaco Inversiones, S.L.» transmitió a la unión temporal de empresas, como beneficiaria de la expropiación, la finca registral número 14.003 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1, que es la parcela 240 del polígono 21.

En contraprestación por todo concepto indemnizatorio, la unión temporal de empresas reconoció a «Alexaco Inversiones, S.L.» 3.978,24 metros cuadrados de suelo de uso industrial. La parcela de reemplazo en la que se iba a materializar este aprovechamiento debía ser entregada por la unión temporal de empresas a «Alexaco Inversiones, S.L.» urbanizada, libre de cargas y al corriente del pago de impuestos no más tarde del día 5 de mayo de 2014.

El aprovechamiento urbanístico reconocido a «Alexaco Inversiones, S.L.» como justiprecio de la expropiación dio lugar a la finca registral 52.332 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1. La finca registral 14.003 del mismo Registro de la Propiedad, hasta ese momento propiedad de «Alexaco Inversiones, S.L.», se inscribió por título de expropiación a favor de los distintos miembros de la unión temporal de empresas, quedando afecta registralmente a la materialización en su día del aprovechamiento urbanístico dado a cambio de la finca expropiada.

Dado que la unión temporal de empresas incumplió su obligación de entregar a «Alexaco Inversiones, S.L.» la finca de reemplazo en el plazo pactado, ésta interpuso demanda contra la unión temporal de empresas solicitando la resolución del acta de mutuo acuerdo de fecha 14 de julio de 2009 y el pago «en concepto de restitución de prestaciones» de 1.072.239,11 euros más intereses.

La sentencia del Juzgado de Primera Instancia número 12 de Madrid (autos de procedimiento ordinario número 1082/2016) de fecha 25 de marzo de 2019 estimó íntegramente la demanda de «Alexaco Inversiones, S.L.», resolvió el acuerdo de 14 de julio de 2009 y condenó a la unión temporal de empresas a pagar a la demandante las cantidades que aquélla pidió. Tras la interposición por la unión temporal de empresas del oportuno recurso de apelación, la Audiencia Provincial de Madrid, Sección Undécima, dictó sentencia, firme de fecha 29 de marzo de 2021, en la que confirmó la resolución del acuerdo de fecha 14 de julio de 2009 si bien redujo las cantidades que la unión temporal de empresas debía pagar a «Alexaco Inversiones, S.L.», «en concepto de restitución de prestaciones» las cuales ya han sido satisfechas.

El aprovechamiento urbanístico reconocido a «Alexaco Inversiones, S.L.» como justiprecio de la expropiación (que dio lugar a la finca registral 52.332 del Registro de la

Propiedad de Getafe número 1) se trasladó –según dice la nota de calificación que se recurre– «como consecuencia de las sucesivas inscripciones de diversas materializaciones de aprovechamiento» como carga o afección a una cuota indivisa (22,99036%) de la finca registral 58.725 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1, que es la que ha sido objeto de venta en el título cuya inscripción ha sido denegada.

Como el título de adquisición del aprovechamiento reconocido a «Alexaco Inversiones, S.L.» –acta de mutuo acuerdo de 14 de julio 2009– ha sido resuelto por la sentencia (firme) de la Audiencia Provincial de 29 de marzo de 2021, la unión temporal de empresas solicitó a la Audiencia Provincial de Madrid testimonio de la referida sentencia con objeto de cancelar el derecho que sobre la finca 58.725 constaba inscrito a favor de «Alexaco Inversiones, S.L.». La Audiencia, ordenó expedir el mismo en diligencia de ordenación de fecha 27 de septiembre de 2021 con expresión de su firmeza, para su presentación en el Registro de la Propiedad de Getafe número 1.

El día 19 de octubre de 2021, la unión temporal de empresas vendió a «Bussines Center Manzanares, S.L.» una cuota proindivisa del 22,99036% de la finca registral 58.725 del Registro de la Propiedad de Getafe número 1 en escritura autorizada por el notario de Getafe, don Gonzalo López-Fando Santafé, la cual fue calificada negativamente por la registradora, puesto que en su opinión «para despachar el documento que se califica, tanto inscripciones como cancelaciones que en él se solicitan, es preciso el consentimiento de “Alexaco Inversiones, SL” o, en su defecto, resolución judicial (arts. 20 y 82 de la Ley Hipotecaria)».

La unión temporal de empresas recurrente entiende que sí procede la inscripción de la venta de la cuota indivisa pues la sentencia firme de la Audiencia Provincial de fecha 29 de marzo de 2021 (que se testimonia en el título que se presentó a inscripción) declara resuelto el acta de mutuo acuerdo de fecha 14 de julio de 2009 en virtud de la cual «Alexaco Inversiones, S.L.» devino propietario de los 3.978,24 metros cuadrados que dieron lugar a la finca registral 52.332, y gravaron la registral 58.725 objeto de compraventa.

2. Se pretende, por tanto, en base al testimonio de la citada sentencia firme que declara la nulidad del título de adquisición (acuerdo mutuo entre expropiante, beneficiario y expropiado) que se cancele la afección de la finca expropiada a la materialización del aprovechamiento urbanístico que sirvió de contraprestación y que una vez cancelada se permita la venta libre de cargas de los derechos inscritos a su favor como consecuencia de la expropiación. Así se solicita expresamente en la propia escritura de venta.

Considera el recurrente que de la propia sentencia resulta que se ha indemnizado ya suficientemente al expropiado en metálico, según las determinaciones de la propia sentencia, y que por tanto no procede ya el pago en aprovechamiento urbanístico. Alega que una vez se ha declarado la resolución del título de adquisición, procede la cancelación de la afectación a la materialización de los aprovechamientos urbanísticos trasladados como carga a la finca registral 58.725, y que el expropiado no ha recibido la finca de origen que le fue expropiada –registral 14.003– porque la misma ha sido transformada en fincas de resultado fruto del proceso de reparcelación realizado por la unión temporal de empresas en el sector, habiendo recibido el importe reconocido en la sentencia de la Audiencia Provincial.

3. Sin embargo, todo ello son afirmaciones o deducciones que realiza el recurrente unilateralmente, sin que expresamente la sentencia directamente lo proclame, ni haya habido mandamiento al efecto que lo ordene en ejecución de la misma en esos términos.

Por el contrario, del testimonio de la sentencia firme aportada, podría deducirse no sólo la extinción de la condición de materialización del aprovechamiento urbanístico como pretende el recurrente, sino también podría inferirse que se ha resuelto la titularidad de la propia entidad vendedora respecto de la finca expropiada, cuya venta ahora se pretende, como consecuencia de la sentencia que se acompaña.

La resolución «ex tunc», efecto de toda nulidad contractual, que el propio recurrente invoca, afecta en los contratos sinalagmáticos a las prestaciones de ambas partes. Por

tanto, la nulidad declarada judicialmente del título de adquisición (el acuerdo mutuo entre expropiante, beneficiario y expropiado) puede significar no sólo la innecesariedad de la materialización del pago del aprovechamiento urbanístico que ha abierto folio registral, sino la resolución de la adquisición misma de la finca expropiada, que ahora se pretende vender y cuyo precio de expropiación consistía en el pago del aprovechamiento urbanístico en otro sector.

Que el pago en metálico a la entidad expropiada equivalga a la materialización del aprovechamiento urbanístico y convalide la nulidad del acta de expropiación inscrita a favor del recurrente, así como de la inscripción de la adquisición por expropiación, es algo que no se dice expresamente en la sentencia aportada.

4. Es por ello que parece razonable que no se puedan vender las participaciones indivisas inscritas a favor de las entidades integrantes de la unión temporal de empresas, afectas registralmente a la condición de materialización del aprovechamiento urbanístico inscrito, si no es en los mismos términos que figuran en los asientos del Registro, esto es, con la afectación a la materialización del aprovechamiento urbanístico.

Esta Dirección General no puede poner en entredicho la validez de los asientos, entre ellos tal afectación a la materialización del aprovechamiento urbanístico de la finca expropiada, pues se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria).

5. Por otra parte, el artículo 44.4 de las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia urbanística, en las expropiaciones a cambio de finca futura, establece que el folio abierto al aprovechamiento se cancelará simultáneamente a la inscripción a favor del expropiado de la finca que constituye el justiprecio en especie.

Si esto ya no es posible, y al expropiado no se le puede materializar el aprovechamiento urbanístico y tampoco se le puede restituir la finca de origen que le fue expropiada –registral 14.003– porque la misma ha sido transformada en fincas de resultado fruto del proceso de reparcelación realizado por la unión temporal de empresas en el sector, y se pretende vender las participaciones indivisas de esta finca expropiada sin la afectación registral inscrita, libre de cargas, por haber recibido el expropiado el importe reconocido en la sentencia de la Audiencia Provincial, habrá que compartir el criterio de la registradora que exige para ello el consentimiento de todos los interesados o resolución judicial firme en que así expresamente se ordene.

6. En este sentido debe recordarse la doctrina reiterada de este centro directivo, en relación a la salvaguardia judicial de los asientos registrales (artículo 1.3.º de la Ley Hipotecaria) y el principio de legitimación registral (artículo 38 de la Ley Hipotecaria) que presume la validez y extensión del derecho inscrito en los términos señalados por los asientos respectivos, de forma que no se pueden modificar sin consentimiento de todos los titulares de derechos inscritos expresado en escritura pública o en su defecto en virtud de resolución judicial firme en procedimiento en que aquéllos hayan sido parte (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

La rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho –lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad–, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

Como repetidamente ha afirmado esta Dirección General no incumbe al registrador determinar cuál es el alcance de los efectos producidos por la sentencia presentada. Dicha facultad incumbe con carácter exclusivo al juzgador por tener constitucionalmente atribuida la competencia de juzgar y de hacer ejecutar lo juzgado tal y como expresamente afirma el artículo 117 de la Constitución Española.

El artículo 40.d) de la Ley Hipotecaria exige para la rectificación del Registro «cuando la inexactitud procediere de nulidad del título que hubiere motivado el asiento» el consentimiento del titular registral o en su defecto resolución judicial. El artículo 79.3.º de la misma ley establece que «podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la



cancelación total de las inscripciones (...) Tercero. Cuando se declare la nulidad del título en cuya virtud se hayan hecho».

7. Este Centro Directivo permite modalizar el principio de rogación en caso de los documentos judiciales, dadas las características de este tipo de documentación, que aconsejan que, en la medida de lo posible, el registrador actúe de oficio, incluso a los efectos de su inscripción parcial, a fin de dar cumplimiento a su deber constitucional de colaboración con las autoridades judiciales (cfr. Resoluciones de 29 de mayo de 1987, 6 y 27 de abril de 2000, 16 de enero de 2007, 12 y 18 de enero de 2012, 23 de diciembre de 2013, 13 de junio de 2014 y 13 de febrero de 2017), de forma que no se caiga en un rigor formalista injustificado si por estar debidamente identificada en la sentencia la finca a la que se refiere el pronunciamiento, el documento que recoge el negocio objeto de declaración de nulidad así como las partes intervinientes, de modo coincidente con el contenido del Registro, no cabe albergar duda sobre su alcance cancelatorio.

Es decir, puede entenderse solicitada la cancelación de un asiento a pesar de que no se ordene expresamente en la sentencia, si ésta contiene todos los requisitos exigidos por las normas registrales para producir la inscripción y si, como en este caso, no hacen referencia al asiento concreto a cancelar, que del conjunto del documento se infiera indubitadamente cuál es el asiento a que se refiere.

La dificultad radica en que, como argumenta la registradora, en el presente supuesto no se infiere indubitadamente de la sentencia la cancelación de la materialización del aprovechamiento urbanístico inscrito.

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

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

Madrid, 19 de enero de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.