

**17141** *RESOLUCIÓN de 28 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Luyegona, Sociedad Limitada» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don Manuel Amorós Guardiola, a inscribir una instancia solicitando la inscripción de los derechos de reversión de propiedad, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Ramos Cervantes, en representación de la entidad mercantil «Luyegona, Sociedad Limitada», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid número 35, don Manuel Amorós Guardiola, a inscribir una instancia solicitando la inscripción de los derechos de reversión de propiedad, en virtud de apelación del recurrente.

## Hechos

### I

El 12 de marzo de 1999, por parte de la Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Ramos Cervantes, en nombre y representación de la entidad «Luyegona, Sociedad Limitada» presenta instancia ante el Registro de la Propiedad, número 35 de Madrid, solicitando se inscriban a favor de la entidad que representa los derechos de reversión, que en su caso pudiera tener sobre las fincas registrales 8.368, 8.367, y 8.371 del citado Registro, que en su día fueron expropiadas para las obras de Enlaces Ferroviarios de Madrid, Estaciones de Chamartín y Fuencarral. Junto con la instancia se presenta escritura de constitución de dicha sociedad en la que figuran aportados tales derechos por personas que no resultan del Registro sean las expropiadas

### II

La anterior instancia fue calificada con la siguiente nota: «Se deniega la inscripción del derecho de reversión solicitada en la instancia precedente por las siguientes razones: 1.º Se estima que el derecho de reversión derivado del incumplimiento de los fines de la expropiación forzosa no es inscribible, porque no se trata de un derecho de origen contractual o negocial, sino de origen legal (artículos 26-1.º y 37-3.º de la Ley Hipotecaria y 69 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957). Es mas bien una limitación legal del dominio inscrito por título de expropiación forzosa y, como tal, tiene la publicidad resultante de la Ley que lo establece y la derivada de la inscripción registral de la expropiación, en cuyo contenido legal está implícito dicho derecho. 2.º Si fuera inscribible, debería acreditarse el cumplimiento de los requisitos que determinan el nacimiento del derecho de reversión (artículo 63 del Reglamento de expropiación forzosa) y acompañarse la resolución administrativa a que se refiere el artículo 70.1 del Reglamento de expropiación forzosa; si bien se estima que dicha resolución puede servir de título para formalizar la reversión ya producida y al consiguiente readquisición del dominio, pero no para inscribir la declaración de la existencia del derecho de reversión antes de su ejercicio, si procediera. Para ello será necesario sentencia declarativa firme en juicio ordinario (artículo 1 párrafo 3.º de la Ley Hipotecaria). 3.º Además, en la instancia se hace referencia a “los derechos de reversión que en su caso puedan tener lugar” sobre las fincas allí relacionadas a favor de «Luyegona, Sociedad Anónima». Ello implica una situación no cierta y actualmente existente ya que falta la declaración legal de esa existencia, sino eventual, futura y probable. Lo cual va en contra del principio de especialidad hipotecaria e impide igualmente su inscripción. 4.º Falta hacer constar en la repetida instancia la nota de haberse pagado el impuesto correspondiente o la de su exención (artículo 254 de la Ley Hipotecaria). Como la instancia referida no tiene un contenido inscribible, se estima que no debe ser objeto de asiento de presentación (artículo 249.4 de la Ley Hipotecaria y 416.2, 420.1 y 420.3 del Reglamento Hipotecario). A pesar de lo cual, se ha presentado en el libro Diario, junto con la escritura de constitución de la Sociedad “Luyegona, Sociedad Limitada” que se acompaña, ante la reiteración de la solicitud en este sentido. Contra esta calificación puede interponerse recurso gubernativo ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia en el plazo de tres meses a contar de la fecha de esta otra (artículo 113 del Reglamento Hipotecario), y en su caso, de apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado (artículo 121 del Reglamento Hipotecario). Madrid, 15 de marzo de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

### III

La Procuradora de los Tribunales doña María Isabel Ramos Cervantes, en nombre y representación de la entidad «Luyegona, Sociedad Limitada» interpuso contra la nota de calificación, recurso gubernativo y alegó: Que, en relación a la primera causa por las que se deniega la inscripción, tanto la doctrina (Haouriou, Alcalá Zamora, Álvarez Gendín, Villar Palasí y Jesús González Pérez) como la jurisprudencia (Sentencia del Tribunal Supremo de 14 de diciembre de 1974) coinciden en considerar al derecho de reversión como un derecho real administrativo, encuadrado dentro de la categoría de los derechos reales administrativos de adquisición y no como un derecho a adquirir un bien de dominio público, sino como un derecho a adquirir un bien susceptible de ser desafectado, cuyo ejercicio estará sujeto a la condición suspensiva de que efectivamente se produzca la desafectación (artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), de modo que los artículos 1.2.1.º y 2.º y 3 de la Ley Hipotecaria y los artículos 4 y 5 de su Reglamento dan cobertura legal a la práctica de los aludidos asientos. Que en cuanto a las «razones» 2 y 3 por las que se deniega la inscripción basta alegar lo expuesto anteriormente pero, a mayor abundamiento, hay que señalar que, los requisitos a los que se refiere el artículo 63 del Reglamento de Expropiación Forzosa, son precisamente las circunstancias constitutivas de la condición suspensiva que, en tanto se cumplen, suspenden la ejercitabilidad de la reversión. Pero además de todo ello la inscripción de los derechos de reversión es necesaria para evitar cualquier situación de incerteza con respecto a terceros adquirentes. (artículo 69 Reglamento Expropiación Forzosa) Que con respecto a la razón cuarta de las opuestas por el Registrador hay que señalar que el defecto sería subsanable.

### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el derecho de reversión no es un derecho subjetivo, sino, un derecho potestativo o facultad jurídica que, por ministerio de la Ley, forma parte del contenido del derecho expropiado y que, cuando se dan los requisitos para su existencia (vid. artículos 63, 67 y 68 del Reglamento de Expropiación Forzosa) en cada caso concreto, permite a su titular recobrar el derecho forzosamente enajenado. Que en el presente caso la entidad «Luyegona, Sociedad Limitada» no acredita la existencia de los derechos de reversión «que en su caso puedan tener lugar» sobre las fincas expropiadas, ya que ni se justifica el título de adquisición, ni demuestra el incumplimiento de la finalidad perseguida por la expropiación, ni alude al procedimiento administrativo en que se reconocen tales derecho o al procedimiento judicial en que se hubieran declarado. Se trata de una declaración unilateral sin eficacia jurídica, en la que no consta el pago del impuesto o su declaración de exención. Que no es precisa la inscripción del derecho de reversión para que afecte a terceros, siempre que esté inscrita la expropiación forzosa, pues de ella deriva «ex lege» la facultad de reversión.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid confirmó la nota del Registrador, fundándose en sus alegaciones.

### VI

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones y añadió que el derecho de reversión era susceptible de tráfico jurídico y como tal condiciona el devenir de la finca expropiada sobre el que recaen, máxime cuando se ha inscrito en el Registro de la Propiedad número 35 de Madrid una concesión administrativa otorgada por RENFE a favor de la entidad «Duch, Sociedad Anónima», en virtud de la cual se adjudican unos eventuales derechos de adquisición preferente inherentes a las fincas expropiadas.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución española; 9, 15, 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, y los artículos 54 y 55 de la misma Ley en la redacción que les dio la Ley 38/1999, 66 y 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa; 33 del Reglamento Hipotecario, y las Sentencias del Tribunal Supremo de 9 de junio de 1933, 25 de junio de 1957, 29 de mayo de 1962, 27 de abril de 1964 y 7 de mayo y 13 de noviembre de 1971.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro una instancia solicitando la inscripción a favor de una Sociedad de «los derechos de reversión que en su caso puedan tener lugar» de unos terrenos expropiados. A la instancia se acompaña escritura de constitución de dicha Sociedad en la que figuran aportados tales derechos por personas que no resultan del Registro sean las expropiadas.

El Registrador deniega la inscripción por los defectos a que anteriormente se ha hecho referencia.

El Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, confirmando la calificación. Los interesados apelan el Auto presidencial.

2. La doctrina y la Jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. Sentencias de 29 de mayo de 1962, 27 de abril de 1964 y 7 de mayo y 7 de noviembre de 1971) son concordes en apreciar que el derecho de reversión surge en el momento en que se produce uno de los tres supuestos de hecho contemplados en el artículo 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa. En consecuencia, tal derecho no podrá inscribirse mientras no se acredite dicho cumplimiento.

3. Ahora bien, cosa distinta ha de decirse de la cualidad de expropiado, a la cual se deben anudar los efectos de una hipotética reversión. Hay que tener en cuenta que la expropiación forzosa es una limitación del dominio, y, como dice la doctrina más autorizada, la causa de la misma es la utilidad pública o el interés social. Dicha causa afecta al objeto expropiado (cfr. artículo 9 de la LEF) e incide continuamente sobre dicho bien, por lo que la persona expropiada tiene el derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa. La cualidad de expropiado y su derecho a una hipotética reversión está en la esencia misma de la expropiación, en su configuración constitucional como instrumento de la realización de fines de utilidad pública o interés social (cfr. artículo 33.3 de la Constitución). Ninguna expropiación puede mantenerse constitucionalmente si la causa no se consuma.

4. Normalmente la cualidad de expropiado consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular, contra quien se dirigió el expediente; ahora bien, legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad, puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia «erga omnes» de todo derecho real. Pero para inscribir tales derechos han de concurrir todos los requisitos legales, y esencialmente, los de documentación pública y «tracto sucesivo». También los requisitos establecidos por la normativa fiscal de que los actos traslativos estén liquidados de los impuestos de Sucesiones o Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto en la forma que resulta de los anteriores fundamentos.

Madrid, 28 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**17142** *RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Antonio Sánchez Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental número 9 de Sevilla, don Manuel Martín Trincocortas-Bernat, a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo, en virtud de apelación del Registrador.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado don Juan Manuel Góngora Muñoz, en nombre de don Antonio Sánchez Jiménez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad accidental número 9 de Sevilla, don Manuel Martín Trincocortas-Bernat a inscribir un auto dictado en expediente de dominio para reanudar el tracto sucesivo, en virtud de apelación del Registrador.

## Hechos

### I

Don Antonio Sánchez Jiménez presentó escrito en el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Sevilla, instando la incoación de expediente

de dominio para la reanudación del tracto sucesivo del solar e inmatriculación respecto de la edificación construida en el mismo.

Con fecha 19 de mayo de 1997 el Juzgado de Primera Instancia número 10 de Sevilla, dictó un auto en el procedimiento de expediente de dominio número 447/96-2, en cuya parte dispositiva textualmente declaraba justificados los extremos alegados en el escrito inicial del expediente y, en consecuencia, la adquisición del dominio de don Antonio Sánchez Jiménez sobre el solar (finca registral 1.583 del Registro de la Propiedad número 9 de Sevilla), reanudándose el tracto sucesivo sobre el solar e inmatriculándose la edificación construida sobre el mismo, ordenando la cancelación de las inscripciones contradictorias de dominio obrantes en dicho Registro.

### II

Presentado testimonio de dicho auto en el Registro de la Propiedad, número nueve de Sevilla, fue calificado con la siguiente nota: «Denegada la inscripción del precedente documento, por no haberse practicado las notificaciones en la forma prevista en los artículos 201-3.º y 202 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento. En cuanto a la declaración de obra nueva no se cumplen los requisitos exigidos por la Ley del Suelo para su inscripción. Contra esta calificación cabe interponer recurso gubernativo en la forma y plazos que establece el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguiente de su Reglamento. Sevilla, 15 de julio de 1997.—El Registrador accidental, Manuel Martín Trincocortas-Bernat».

### III

Don Juan Manuel Góngora Muñoz, en nombre de don Antonio Sánchez Jiménez, interpuso recurso gubernativo contra la anterior nota y alegó: Que en la referida nota el Registrador no distingue si los defectos observados son subsanables o insubsanables, aunque el recurrente presume que son insubsanables. Que el artículo 100 del Reglamento Hipotecario establece el alcance de la función calificadora de los documentos judiciales, sobre la que existe una consolidada doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, señalándose como ejemplo la Resolución de 12 de febrero de 1996. Que el Registrador al indicar que no se han practicado las citaciones conforme a los artículos 201.3 y 202 de la Ley Hipotecaria sin especificar nada más y tal como puede deducirse del auto posiblemente se refiera a la falta de publicación del edicto en un diario de mayor circulación de la provincia, y al respecto se invoca el artículo 236 Ley Orgánica del Poder Judicial, que interpretado por los autos de 2 de noviembre de 1993 y 21 de septiembre de 1993 de la Audiencia Provincial de Santa Cruz de Tenerife, entienden que modifica, el artículo 201 de la Ley Hipotecaria. Que en el caso objeto del presente recurso no se ha producido ninguna indefensión procesal del titular registral que permita al Registrador la denegación de la inscripción solicitada. Que en cuanto que en la declaración de obra nueva no se cumplen los requisitos exigidos por la ley del suelo para su inscripción resulta probado que la edificación objeto del expediente de dominio tiene, al menos, una antigüedad de diez años, citándose las Resoluciones de 18 de junio de 1991 y 4 de marzo de 1996. Pero aún cuando al Registrador no le bastara el contenido del auto judicial para que la edificación tiene más de cuatro años de antigüedad y que, por tanto, han prescrito las posibles medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, tal defecto sería subsanable.

### IV

El Registrador en un extenso informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el Registrador puede y debe calificar que el titular registral haya sido, en la tramitación del expediente, citado en debida forma, para evitar que sufra las consecuencias de la indefensión, y así lo imponen los artículos 201-3.º y 202 de la Ley Hipotecaria y 286 del Reglamento y lo consagra reiterada jurisprudencia, entre otras resoluciones de 19 de abril de 1972, 5 de julio de 1991, 7 de marzo de 1979, 19 y 17 de febrero de 1993, 5 de julio de 1993, 30 de julio de 1993 y 12 de febrero de 1996. Que el Registrador puede, sin extralimitarse en su función, calificar si las notificaciones al titular registral en los expedientes de dominio de reanudación del tracto, han sido practicadas correctamente. Y que la citación practicada al titular registral de más de treinta años de antigüedad realizada por edictos que no se han publicado en un periódico no ha sido practicada correctamente, por no cumplir lo previsto en el apartado 3.º del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, el cual se entiende que no ha quedado derogado por el artículo 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial (auto 20 de junio de 1996 de la Audiencia Provincial de Sevilla).