

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).

Que en cuanto al segundo defecto, no hay inconveniente alguno para hacer la declaración de obra nueva en expedientes de dominio, pero en el título calificado, quizás por error mecanográfico, hay una confusión de fechas en cuanto a la escritura de venta en la que, además, se declara la obra nueva (4 de noviembre de 1986, 4 de noviembre de 1996). Si fuera la primera fecha la correcta, no habría ningún obstáculo para practicar la inscripción de la misma, ya que se deduce que la obra nueva se realizó antes de la entrada en vigor de la ley del Suelo (artículo 37 del Real Decreto Legislativo 1/92 de 26 junio). Si fuera la segunda fecha la correcta, habría que acreditar el cumplimiento de la legalidad urbanística por cualquier medio de prueba admitida en Derecho.

V

El titular del Juzgado que dictó el auto informó en sentido de que las notificaciones se produjeron en legal forma y que los errores mecanográficos son subsanables por auto de rectificación o adición al auto primitivo.

VI

El presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla revocó la nota del Registrador en cuanto al primero de los defectos fundándose en que el artículo 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial modifica el artículo 201 de la Ley Hipotecaria y confirmó el segundo de los defectos fundándose en los argumentos contenidos en el informe del Registrador, aunque matizó que la nota no debió de ser de denegación sino de suspensión por defecto subsanable.

VII

El Registrador apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; 18, 201 y 202 de la Ley Hipotecaria; 100 y 277 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 15 de julio de 1971, 4 de abril de 1974, 2 de julio de 1980, 24 de agosto y 31 de diciembre de 1981, 5 de julio de 1991, 13 de febrero y 21 de octubre de 1992 y 11 y 19 de enero de 1993, 11 de febrero de 1999:

1. Se debate en el presente recurso sobre la inscripción de un auto recaído en expediente de dominio para la reanudación del tracto sucesivo que aunque el Registrador deniega «por no haberse practicado las notificaciones en la forma prevista en los artículos 201-3.º y 202 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento Hipotecario» sin más precisiones, en realidad se desprende del expediente que el único obstáculo consiste en no haberse publicado los edictos en uno de los diarios de mayor circulación de la provincia, como preceptúa el artículo 201-3.º de la Ley Hipotecaria. Se afirma en el auto apelado que dicho precepto ha sido modificado por el artículo 236 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

2. No ha de debatirse ahora sobre la vigencia del artículo 201-3 Ley Hipotecaria en cuanto a la publicación cuestionada al ser ésta una exigencia que tratándose de expedientes para la reanudación del tracto, escapa al ámbito de la calificación registral, la cual, según doctrina reiterada de este centro directivo se contrae, respecto de los documentos judiciales, a la comprobación de la observancia en el procedimiento seguido de los trámites establecidos en beneficio de los titulares registrales, a fin de evitar que sufran estos en el mismo Registro las consecuencias de su eventual indefensión procesal (confróntese 24 Constitución Española, 100 Reglamento Hipotecario); por tanto, sólo habrá de comprobarse la práctica en legal forma de las citaciones de los titulares registrales a quienes pueda afectar el auto pretendido y si se tiene en cuenta: a) que en este caso se trata de reanudar el tracto sucesivo de una inscripción de más de treinta años de antigüedad; b) que en los fundamentos de auto presentado se dice expresamente que se ha citado en forma a todos los interesados en el expediente, especialmente al titular registral, en su domicilio y por edictos, con lo que se da cumplimiento a la exigencia del artículo 286 del Reglamento Hipotecario; c) que la legislación hipotecaria distingue entre una serie de personas más directamente interesadas o relacionadas con el expediente, o las que el Juez debe citar en la forma prevenida en la Ley de Enjuiciamiento Civil (artículos 277 Reglamento Hipotecario y 262 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil de 1881) y otras, las ignoradas a quienes puede perjudicar la inscripción cuyas exigencias

de publicidad y modo de ser convocadas ya se ha dicho que no entran en el ámbito de la calificación del Registrador, por lo que el auto puede ser inscribible,

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Madrid, 30 de julio de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

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

17143 *RESOLUCIÓN de 30 de julio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don Guillermo Jiménez Palacios, en nombre de «Megara Ibérica, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número 15 de Madrid, don Juan Pablo Ruano Borrella, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de reducción y aumento del capital.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Guillermo Jiménez Palacios, en nombre de «Megara Ibérica, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador mercantil número 15 de Madrid, don Juan Pablo Ruano Borrella, a inscribir una escritura de elevación a público de acuerdos sociales de reducción y aumento del capital.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada, el 21 de febrero de 2000, por el Notario de Madrid don Cruz López-Muller Gómez, se elevaron a público los acuerdos, adoptados el 28 de abril de 1999 en junta general de accionistas —a la que asistieron socios que representaban el 37,68 por 100 del capital social con derecho a voto—, de reducir a cero el capital social (con la finalidad de restablecer el equilibrio entre el capital y el patrimonio de la sociedad, disminuido por consecuencia de pérdidas) y aumentarlo en cien millones de pesetas. En dicha escritura se incorpora copia de la publicación de los acuerdos de reducción y aumento del capital en el «Boletín Oficial del Registro Mercantil» de 30 de abril de 1999 y en los diarios «La Razón» y «Diario 16» de 7 de agosto de 1999.

En escritura autorizada por el mismo Notario, el 19 de diciembre de 2000, se elevaron a público los acuerdos adoptados por unanimidad de todos los asistentes a la junta general universal de la sociedad, celebrada el 1 de junio de 2000. Entre otros extremos, se expresa que, en el plazo dado por la Junta y en ejercicio del derecho de suscripción preferente de los accionistas, se llevó a efecto la suscripción del 60,23 por 100 de las nuevas acciones y el desembolso del 25 por 100 de su valor nominal, mientras que el 39,77% restante fue suscrito y desembolsado también en una cuarta parte de su valor nominal en el plazo que se había fijado para que el Consejo ofreciera las nuevas acciones pendientes de suscribir a los accionistas y a terceras personas. Además, se acordó «ratificar todos y cada uno de los acuerdos aprobados por la Junta general extraordinaria, celebrada el 28 de abril de 1999..., así como la suscripción y desembolsos efectuados en ejecución del acuerdo de aumento de capital...». En dicha escritura se certifica que ningún accionista ha impugnado los acuerdos adoptados en la Junta de 28 de abril de 1999, ni la sociedad tiene conocimiento de que se haya iniciado procedimiento legal alguno en tal sentido.

II

Presentada en el Registro Mercantil de Madrid copia autorizada de la escritura otorgada el 21 de febrero de 2000, en unión de la mencionada escritura de subsanación, fue calificada con la siguiente nota: «1. La hoja registral aparece cerrada por no haber sido depositadas las cuentas anuales correspondientes al ejercicio de 1998 (artículo 378 del Registro Mercantil. Defecto subsanable. 2. No ha sido debidamente convocada la Junta respecto a la reducción del capital a cero, por no constar expresamente en el orden del día esta circunstancia, y respecto a cualquier modificación estatutaria por no justificarse el cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 144.1.c) de la Ley de Sociedades Anónimas y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de mayo de 1991 y 9 de enero de 1998, respectivamente. Por otra parte, no puede entenderse como suficiente la ratificación por Junta Universal posterior y acuerdo unánime si no consta que esta Junta Universal estaba formada por todos los mismos socios que tuvieron derecho a asistir a aquella Junta cuyos acuerdos se