

cuanto quedan al margen del Registro y del derecho real de hipoteca constituido.

8. El tercer motivo alegado por el Registrador en su calificación trasciende los términos de lo razonable, convirtiendo en este punto a la calificación recurrida más que en una resolución jurídica fundamentada en derecho, en una decisión marcada más por el puro voluntarismo y las valoraciones subjetivas de quien la emite, que por un razonamiento riguroso, por lo que ha de merecer un enérgico rechazo esa forma de proceder.

En efecto, uno de los pilares en que se basa la calificación del Registrador para exigir el refrendo de la asamblea de socios a la actuación del administrador que constituye la hipoteca, radica, en su opinión, en el conflicto de intereses que se revela de aquélla, pues presume la existencia de una relación de parentesco a partir de la simple coincidencia del primer apellido de aquel administrador y de la codeudora solidaria.

Tal circunstancia (la coincidencia de un apellido) por sí sola intrascendente –en el marco de una calificación registral, fuera de un proceso judicial–, pone de manifiesto, a la luz de la argumentación del funcionario calificador, que «salvo prueba en contrario», «existe una relación de parentesco entre dicho administrador y la prestataria».

En primer lugar debe destacarse que la simple coincidencia de un apellido no deja de ser un dato aislado del que pudiera derivarse la mera posibilidad o, como mucho, alguna probabilidad de un parentesco más o menos lejano, pero, en ningún caso, entre tal hecho y la consecuencia presumida, existe el enlace directo y preciso que el anterior artículo 1253 del Código Civil y el actual artículo 386 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exigen para las presunciones judiciales, pues como tiene establecido el Tribunal Supremo (cfr. Sentencia de 30 de junio de 1988, entre otras) «dicho enlace no ha de consistir en otra cosa sino en la conexión o congruencia entre ambos hechos de suerte que el conocimiento de uno nos lleve como consecuencia obligada de aquella lógica o recta razón al conocimiento del otro», pues en caso contrario más que presunciones estaríamos ante simples conjeturas o sospechas.

El hecho de que además que pudieren estar ligadas aquellas personas por un vínculo societario no altera aquella conclusión, pues tampoco la existencia de éste constituye un dato determinante, ni del parentesco, ni de un vínculo familiar cercano. No puede pues, en buena lógica, tenerse como conclusión razonable deducir de tales circunstancias la presunción de parentesco, y mucho menos en un grado de proximidad relevante en términos jurídicos.

Por otra parte, debe destacarse que la citada Ley de Enjuiciamiento Civil regula el juego de la prueba de presunciones judiciales en el marco de un proceso, caracterizado por el principio de contradicción y de libertad de prueba. Ello obliga a una más que cautelosa aplicación de la regla fuera del campo estrictamente jurisdiccional.

Finalmente, cabe apostillar que el propio artículo 386.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil exige siempre al Tribunal que se sirva de este medio de prueba que incluya en su resolución el razonamiento en virtud del cual se establece la presunción, razonamiento del que carece la nota de calificación impugnada.

Las motivaciones y deducciones del Registrador ponen de manifiesto que éste se excede al ejercer su función calificador, atendido el ámbito propio de ésta. En efecto, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, los Registradores calificarán la validez de los actos dispositivos contenidos en las escrituras públicas presentadas a inscripción, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro. Pero ello no significa que ejerzan una función de carácter judicial respecto de la cual el título presentado sea un mero medio de prueba. En el procedimiento registral se trata de hacer compatible la efectividad del derecho a la inscripción del título con la necesidad de impedir que los actos que estén viciados accedan al Registro, dada la eficacia protectora de éste. Ahora bien, la facultad que se atribuye al Registrador para calificar esa validez –a los efectos de extender o no el asiento registral solicitado, y por lo que resulte de los documentos presentados así como de los propios asientos del Registro– implica la comprobación de que, según los indicados medios que puede tomar en cuenta al realizar su calificación, el contenido del documento no es, de forma patente, contrario a la ley imperativa o al orden público, ni existe alguna falta de requisitos esenciales que palmariamente vicie el acto o negocio documentado; pero fuera de tales supuestos no le autoriza para arrogarse funciones propias de los Tribunales, como acontece en el presente caso. A mayor abundamiento, ha de tenerse en cuenta que esas deducciones y objeciones del Registrador se dirigen contra un acto que al estar solemnizado en escritura pública goza de la presunción de exactitud y de adecuación al ordenamiento jurídico de que le inviste la autorización notarial (cfr. artículo 17 bis de la Ley del Notariado).

9. No obstante, ni siquiera la presencia de una acreditada relación de parentesco entre los otorgantes del acto jurídico inscribible, justificaría, en un caso como el que nos ocupa, una calificación obstativa a su constatación tabular. La relación de parentesco entre dos particulares no vicia, con carácter general, en el ámbito de las relaciones patrimoniales sujetas al Derecho privado, la eficacia de los negocios jurídicos, a diferencia de lo que ocurre en la esfera del Derecho público, especialmente si uno de los

intervinientes es funcionario público o persona que actúe por razón un cargo público u oficial. Las cautelas preventivas que en este último ámbito establece el Ordenamiento jurídico no son extrapolables, ni susceptibles de aplicación analógica, a falta de una específica previsión normativa (como ocurre en el ámbito de la contratación bursátil –cfr., por ejemplo, artículo 40 de la Ley del Mercado de Valores– o de ciertos oficios privados cuya actuación está especialmente controlada y tutelada) al campo de la contratación civil y mercantil, sin perjuicio de los controles que puedan ejercerse «a posteriori». No habiendo ninguna norma que prohíba o limite la intervención negocial de un administrador de una compañía mercantil con personas con las que esté unidas por lazos de parentesco o afectividad, «a priori» ningún reproche ha de merecer, en el orden jurídico, una tal actuación (sin perjuicio del derecho de la sociedad a impugnar el acto y a exigir al administrador la responsabilidad a que pudiera haber lugar).

Finalmente, también deduce el Registrador calificador en su nota, partiendo de la infundada (a la luz de los datos que resultan de la escritura) presunción de parentesco, que la actuación enjuiciada desemboca en una situación de conflicto de intereses. Frente a esta conclusión cabe decir que el administrador está obligado a defender, con la diligencia de un ordenado empresario y de un representante leal, el interés de la compañía en cuyo nombre actúa, incurriendo en otro caso en responsabilidad. Ahora bien, la incompatibilidad, y por ello la deficiencia de legitimación representacional solo tendrá lugar, como circunstancia jurídicamente relevante, cuando en una misma actuación tenga efectiva capacidad de influencia y decisión sobre dos esferas patrimoniales diferentes, cuyos intereses sean contrapuestos, pues en ese caso surgirá el riesgo potencial de conflicto entre los intereses que debe defender. Por ello, la doctrina y la jurisprudencia reservan el concepto de conflicto de intereses –como situación de extralimitación de poder, salvo expresa previsión de esta facultad– a aquellos supuestos en que una persona contrata consigo mismo y en nombre de otra (autoentrada) o interviene en nombre de varias, ya en el mismo negocio jurídico, ya en diferentes pero coligados y dependientes económicamente, cuya posición negocial es contrapuesta. Supuesto diferente al que nos ocupa donde el administrador solo interviene en nombre de la compañía hipotecante, sin poder de representación ni capacidad de influencia alguna en el patrimonio de las otras personas que concurrían como parte en el préstamo hipotecario y sin que el acto afectase a su propia esfera patrimonial (como ocurría en el supuesto de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cuenca de 10 de junio de 2004, citada por el Registrador, en la que el administrador contrataba con su esposa que actuaba en interés del patrimonio ganancial de ambos).

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto y revocar la calificación del Registrador.

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, 15 de octubre de 2005.–La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Sant Cugat del Vallés.

19463 *RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, n.º 1, a inscribir un acta de ocupación y pago de una finca en expropiación forzosa, asiento n.º 148, Diario 130.*

En el recurso interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de dicha ciudad –titular del Registro número 1–, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un acta de ocupación y pago de una finca en expropiación forzosa.

Hechos

I

Por medio de acta de ocupación y pago fechada el 9 de septiembre de 2004, consta en expediente expropiatorio que, de una parte, el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina –representado por su Alcalde –, de otra parte, los hermanos doña Julia, don Jesús, don Venancio, don José–

María y don Manuel M.L., convinieron en la adquisición por dicha Corporación municipal de parte de una finca propiedad de los segundos, en vía amistosa conforme al artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, de modo que ahora se procede al pago y toma de posesión de la finca objeto de expropiación. En dicho documento se expresa que la finca afectada es una casa en dicha ciudad, en la calle de San Esteban número 20 (antiguo número 34 bis), de setenta y cuatro metros sesenta y cinco decímetros cuadrados, inscrita como finca 3.250.0 y con referencia catastral 31490-35, que les pertenece por escritura de compraventa otorgada en esa ciudad el 27 de septiembre de 1979. Se conviene que los metros por expropiar son veinticuatro metros con cuarenta y cuatro decímetros cuadrados. Se fija un justiprecio, que los propietarios reciben de conformidad, entregando la llave del inmueble al Ayuntamiento, que toma posesión de la finca, solicitando la inscripción de la transmisión del dominio, de conformidad con el artículo 53 de la citada Ley de Expropiación Forzosa. Se presenta a la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, declarando estar el hecho exento o no sujeto.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad número 1 de Talavera de la Reina, causó asiento de presentación de 17 de septiembre de 2004, número 148, Diario 130; y la Registradora, doña María del Carmen de la Rocha Celada, resolvió no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos: «1.- Falta realizar la segregación previa (art. 20 de la L.H.); 2.º Al no coincidir los expropiados con los titulares registrales, es necesario inscribir previamente los títulos intermedios (art. 20 de la L.H.); y 3.º Al ser la finca una parte determinada de una casa es necesario el consentimiento de los demás condueños (art. 397 y ss del C.Civil). En el plazo de un mes. se puede interponer recurso.; o bien solicitar la calificación sustitutiva. Talavera de la Reina, a 11 de octubre del 2004. El Registrador. Fdo. María del Carmen de la Rocha Celada».

III

Por medio de escrito fechado el 8 de Noviembre de 2004, el Alcalde, don José Francisco Rivas Cid, en nombre del mencionado Ayuntamiento, interpuso recurso gubernativo en el que alegó: 1.º Que el acta de ocupación y pago presentada a inscripción se encuadra dentro del procedimiento expropiatorio seguido para la ampliación y regularización de una vía pública; 2.º Que, respecto del primer defecto, entiende que el acta de ocupación y pago es título suficiente para segregar, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, 62.2 del Reglamento de dicha Ley (que incluso le faculta para inscribir fincas no inscritas), 32 del Reglamento Hipotecario y 24 del Real Decreto 1093/97, de 24 de Julio; 3.º Que, en cuanto al segundo defecto, no cree que haya necesidad de reanudar el tracto sucesivo, pues el artículo 32 del Reglamento Hipotecario establece que los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán conforme a las normas establecidas en la legislación especial y a las siguientes, disponiendo en el apartado 2.º que para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o sus causahabientes en la forma prevenida por la legislación especial, la cual viene dada por la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento de Ejecución, prescribiendo el artículo 3 de dicha Ley que la Administración tenga por titular del derecho expropiado no al titular registral sino al titular real, siendo su competencia determinar éste, en función de las pruebas aportadas en el procedimiento, y se considerará propietario a quien conste como tal en cualquiera de los registros públicos –no sólo en el de la Propiedad-que produzcan tal presunción; en su defecto, a quien aparezca como tal en los registros fiscales o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente, y todo ello, salvo prueba en contrario. Que así lo tiene declarado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 10 de octubre de 1983. Que la doctrina afirma que, en materia de expropiación forzosa, los principios hipotecarios quedan debilitados. Que, según el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, prevalece la legislación expropiatoria sobre la hipotecaria a la hora de determinar el propietario, siendo inaplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al ser antitética respecto de la Ley de Expropiación Forzosa. Que en una expropiación no cabe esperar del expropiado una actitud colaboradora y por ello, exigir de éste una previa inscripción de los títulos intermedios, es poner en sus manos una arma para obstaculizar el expediente o su inscripción. Que en el caso que no ocupa, los hermanos M.L. aparecen como propietarios por título de herencia de la finca registral 3.250 catastral 3149035), siendo sus anteriores propietarios sus padres, don Eduardo M.O. y doña María L.T., que habían adquirido varias partes indivisas a don Paulino G.G. y a los herederos de don Esteban G.G. por contrato privado de compraventa, copia del cual se une al escrito del recurso, de la que resulta que lo vendido el 17 de julio de 1989 fue la casa sita en la calle San Esteban, 32 (antes 22), de

veintiocho metros cuadrados, con tres habitaciones, cocina y un pequeño corral, inscrita como finca 3.250, siendo compradora doña María Lozano Torralba y vendedor don Paulino G.G. por sí y en representación –no acreditada, ni siquiera se menciona el título de la supuesta representación- de los herederos de don Esteban G.G. Se adjunta también copia de la escritura de septiembre de 2000 de partición de la herencia de la madre de los cinco hermanos, doña María Lozano Torralba, en la que se adjudican una finca distinta de la aquí tratada. Que así demostraron ante el Ayuntamiento los expropiados ser dueños de la totalidad de la finca, lo que lleva al recurrente a rebatir el tercero de los defectos, sosteniendo que todos los condueños han sido tenidos por expropiados, pero es que, además, si apareciesen condueños no tenidos como expropiados, lo procedente sería exigir que se los tuviese por tales y no exigir su consentimiento.

IV

La Registradora de la Propiedad elevó el expediente, con su informe, a este Centro Directivo mediante escritos de 16 de noviembre de 2004. En dicho informe introduce un defecto no expresado en su calificación e incluye preceptos legales, y reglamentarios, una Resolución de esta Dirección General y argumentos que tampoco constan en dicha calificación.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 103 de la Constitución; 1, 18, 19 bis, 20, 38, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 17 bis de la Ley del Notariado; 43 de la Ley de Procedimiento Administrativo de 17 de julio de 1958; 54, 58 y 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; 3, 5, 18, 21, 24 y 53 de la Ley de la Expropiación Forzosa; y; 39 de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; 397 del Código Civil; 32, 50, 105 y 127 del Reglamento Hipotecario; 24 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; 60 y 62 del Reglamento de la Ley de la Expropiación Forzosa; la Sentencia del Tribunal Constitucional 36/1982, de 16 de junio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 22 de marzo de 1982, 9 de junio y 14 de noviembre de 1986, 30 de junio, 3 de octubre y 4 de noviembre de 1988, 30 de diciembre de 1989, 27 de febrero y 23 de abril de 1990, 2 de marzo de 1991, 13 de junio de 1997, 20 de enero, 11 de febrero y 25 de mayo de 1998 y 28 de mayo de 2003; y las Resoluciones de 26 de junio de 1987, 3 de abril de 1989, 20 de julio de 1998, 17 de diciembre de 1999 (dos), 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero, 3, 4, 9, 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 y 28 de abril, 4 (1.ª y 2.ª), 5 (1.ª), 18 (2.ª), 19, 20 (3.ª y 4.ª), 21 (1.ª, 2.ª, 3.ª y 4.ª), 23 (1.ª, 2.ª y 3.ª) y 28 de mayo y 17 de junio de 2005, entre otras.

1. Antes de resolver la cuestión objeto de debate, conviene realizar una serie de precisiones acerca del contenido de la calificación, de su necesaria motivación y del informe que el Registrador debe evacuar cuando se recurre su calificación y ésta no es por él rectificada.

A tal efecto, resulta interesante destacar que las innovaciones introducidas en el procedimiento registral por la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, y que supusieron la modificación de numerosos preceptos de la Ley Hipotecaria, tuvieron por objeto la aplicación a dicho procedimiento de las mínimas garantías que cualquier administrado ha de disfrutar frente a una Administración cuando se relaciona con ella; así, debe recordarse una vez más, que los Registros de la Propiedad, Mercantiles y de Bienes Muebles, son Administración a estos efectos. Por ello, se modificó la Ley Hipotecaria en el sentido de exigir, por ejemplo, que la calificación negativa se motivara (párrafo segundo del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), de modo que en dicha calificación se hicieran constar íntegramente las causas suspensivas o denegatorias y su motivación jurídica ordenada en hechos y fundamentos de derecho.

Resulta palmario, por tanto, que el Legislador pretendió aplicar a la calificación del Registrador las mismas exigencias que pesan sobre cualquier órgano administrativo cuando dicta un acto administrativo, pues es evidente el paralelismo existente entre dicho artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y, por ejemplo, los artículos 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 103.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria.

En consecuencia, lo primero que procede destacar es que sobre el Registrador pesa el deber ineludible de motivar su calificación cuando es de carácter negativo, pues su consecuencia no supone sino la denegación de un derecho del ciudadano –inscripción del hecho, acto o negocio jurídico documentado en el título-. Por ello, deben exigirse al funcionario calificador, en orden al cumplimiento de su deber de motivar la califica-

ción, las mismas exigencias y requisitos que a cualquier órgano administrativo y que se resumen, esencialmente, en dos: la denominada tempestividad (esto es, que sea oportuna en tiempo) y la suficiencia de la motivación ofrecida.

La tempestividad significa que el único momento en que el Registrador debe exponer la totalidad de sus argumentos es el de la calificación. La Ley Hipotecaria, al igual que la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, no permite que se pueda motivar la calificación o el acto administrativo en un momento ulterior; al Registrador le está vedado, pues, trasladar su motivación, la exposición razonada de las causas en que funda su decisión, a un trámite procedimental posterior, como puede ser el informe que preceptivamente debe emitir cuando se recurre su calificación y, por mantenerla, eleva el expediente a esta Dirección General.

La causa de esta exigencia temporal es evidente: el ciudadano tiene derecho a conocer desde el primer momento por qué se deniega el acceso del hecho, acto o negocio jurídico al Registro correspondiente, siendo así que tal conocimiento tempestivo es el que le permite reaccionar adecuadamente contra la decisión del funcionario, si entiende que la misma es contraria a Derecho.

Como puede apreciarse, la tempestividad de la motivación se engarza de modo natural con la prohibición de la indefensión, pues si no se ofrece al ciudadano en tiempo oportuno la integridad de los razonamientos del órgano administrativo –en nuestro caso funcionario calificador–, difícilmente podrá aquél recurrir de modo adecuado una decisión administrativa –en el caso de la calificación, un acto de Administración fundado en Derecho Privado–.

Por ello, esta Dirección General ha manifestado en reiteradas ocasiones que el informe del Registrador, cuando se recurre su calificación, no es el momento procedimental idóneo para exponer las verdaderas razones que fundan su decisión, al igual que no lo es el informe del órgano administrativo cuando se recurre ante su superior jerárquico el acto administrativo adoptado. En efecto, si el Registrador retrasa la exposición de sus argumentos a dicho informe, el interesado o legitimado para recurrir se ve privado de su derecho, pues desconocerá la razón última de la decisión recurrida y no podrá exponer adecuadamente al órgano competente para conocer de su recurso sus argumentos. Igualmente, se ha expuesto que en dicho informe no cabe aducir nuevos fundamentos o razones en defensa de la nota de calificación pues, por el mismo trámite del recurso frente a la calificación, el interesado desconocerá las razones añadidas por el órgano recurrido.

En las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de enero, 8 de febrero, 17 de noviembre de 2003, 14, 15, 17, 20, 21 y 22 de septiembre, 14, 15, 18, 19, 20, 21 y 22 de octubre de 2004 y 10 de enero de 2005, entre otras más recientes reseñadas en los «Vistos» de la presente, se manifestaba que el contenido del informe del Registrador debía reducirse a cuestiones de mero trámite, pues ésta es la única finalidad del mismo, sin que quepa adicionar argumento alguno y, aún menos, incluir una suerte de contestación al recurso interpuesto. Cuando este Centro Directivo se está refiriendo a cuestiones de mero trámite, quiere expresar que en dicho informe habrán de incluirse aspectos tales como: fecha de presentación del título calificado y las incidencias que hayan podido existir; por ejemplo, que dicho título se retiró para ser subsanado o para pago de los impuestos que gravan el acto o negocio jurídico sujeto a inscripción; fecha de calificación del título y de notificación a los interesados en éste, etc.

En suma, si el momento procedimental único e idóneo en el que el Registrador ha de exponer todos y cada uno de los argumentos jurídicos que motivan su decisión de denegar la práctica del asiento solicitado es el de la calificación (artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria), no puede, al emitir el referido informe, motivar con fundamentos de derecho su decisión de mantener la calificación, como si se tratara de una especie de recurso de reposición, de modo que esta segunda resolución fuera susceptible de recurso de alzada. De ahí que, conforme al artículo 327, párrafo séptimo, de la Ley Hipotecaria, no sea la decisión de mantener la calificación lo que haya de notificarse a los interesados, sino únicamente la de rectificar dicha calificación con la consiguiente inscripción del título; y, según el párrafo octavo del mismo artículo, la falta de emisión en plazo del referido informe del Registrador no impide la continuación del procedimiento hasta su resolución.

El segundo requisito que ha de tener la motivación es su suficiencia. Esta Dirección General, en las Resoluciones antes citadas, ha acotado qué debe entenderse por suficiencia de la calificación negativa, con plena aplicación de la jurisprudencia del Tribunal Supremo que ha interpretado tanto el artículo 43 de la venerable Ley de Procedimiento Administrativo, de 17 de julio de 1958, como el artículo 54 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

En el presente caso, aun cuando la excesiva parquedad de los fundamentos de derecho expresados en la calificación impugnada pudiera llevar a la conclusión de su insuficiente motivación, con la lógica consecuencia de la anulación de la calificación y la devolución del expediente a

la funcionaria calificador, para que ésta volviera a calificar el título presentado cumpliendo con la exigencia de motivación, lo cierto es que según, viene admitiendo este Centro Directivo, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, cabe decidir sobre el fondo del recurso cuando la integridad del expediente así lo permita (Sentencias de 3 de octubre de 1988, 30 de diciembre de 1989 y 2 de marzo de 1991); todo ello, en aras de evitar una dilación innecesaria, con el consiguiente daño al interesado en la inscripción.

Esta Dirección General, visto el expediente del recurso, entiende que procede resolver el fondo de la cuestión, si bien no se va a tener en consideración el contenido del referido informe del Registrador, en cuanto incluye verdadera motivación de la calificación negativa. En caso contrario, esta misma Dirección General estaría admitiendo que un funcionario de ella dependiente calificara intempestivamente un título sometido a calificación.

2. Por lo que se refiere la cuestión de fondo, en el presente supuesto se pretende inscribir la adquisición por el Ayuntamiento de determinado inmueble, convenida por las partes en procedimiento expropiatorio, conforme al artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, en los términos que constan en la correspondiente acta de ocupación extendida a continuación del pago.

3. Según el primero de los defectos invocados por la Registradora de la Propiedad, es necesario realizar la previa segregación conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

Tal formulación de este extremo de la calificación lleva al recurrente a defender que el acta de ocupación y pago de la finca es apta para segregación.

Dicho defecto, tal como ha sido expresado, no puede ser confirmado. Tratándose de expropiación parcial de una finca inscrita a nombre del expropiado, la propia acta de ocupación extendida a continuación del pago, como título inscribible, es apta para llevar a cabo el reflejo registral de la adquisición (cfr. artículos 53 de la Ley de Expropiación Forzosa; 60 de su Reglamento; 39 de la Ley 6/1998, de 13 de abril; 32.4.º del Reglamento Hipotecario; y 24 del Real Decreto 1093/97, de 24 de Julio). Cuestión distinta es la relativa al cumplimiento o incumplimiento de determinados requisitos que la referida normativa establece para la individualización de la parte expropiada en los asientos registrales. Pero, limitado el objeto del recurso gubernativo a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la calificación del Registrador (artículo 326 de la Ley Hipotecaria), y habida cuenta de la necesidad de una motivación tempestiva y suficiente de la calificación negativa, como ya ha quedado expuesto, no procede decidir ahora si en dicho título se omiten o no tales requisitos, a efectos de la inscripción, pues tal omisión –que, por lo demás, podría en su caso ser subsanada– habría de ser objeto de la pertinente calificación por parte de la Registradora (lo que podría dar lugar a una eventual responsabilidad disciplinaria –cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario–), sin que por las razones antes expresadas puedan admitirse en este expediente las alegaciones que sobre tal extremo vierte en su informe dicha funcionaria calificador.

4. El segundo de los defectos expresados en la calificación consiste en la falta de coincidencia entre los expropiados y los titulares registrales, por lo que a juicio de la Registradora es necesario inscribir previamente los títulos intermedios, conforme al artículo 20 de la Ley Hipotecaria.

El artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa obliga a la Administración expropiante a tener por dueño a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. No consta que, en el presente caso, se haya dado dicha destrucción en sede judicial de la presunción de titularidad a favor de los titulares registrales. Y el artículo 32.2 del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial». Por ello, a la vista del expediente (aunque se dejara al margen el hecho de que se presenten documentos que la Registradora no tuvo a la vista en el momento de la calificación) y ante la falta de justificación fehaciente de la condición de derechohabientes en los expropiados procede confirmar este defecto, que, no obstante, podrá ser subsanado mediante la debida acreditación en el expediente expropiatorio de la condición de titular del dominio de la finca afectada por parte de los expropiados, sin que, por tanto, sea necesario –contra lo que alega la Registradora en su calificación– la previa inscripción de los títulos intermedios para que quede cumplido el tracto sucesivo registral. Por lo demás, a falta de dicha acreditación de la condición de causahabientes, será imprescindible la citación de los titulares registrales, con quienes se habrá de entender el procedimiento expropiatorio (y, a falta de comparecencia de éstos, con la intervención del Ministerio Fiscal –cfr. artículos 5, 18 y 21 de la Ley de Expropiación Forzosa y las Resoluciones –dos– de 17 de diciembre de 1999).

5. Según el tercer defecto contenido en la nota, la Registradora considera que, «al ser la finca una parte de casa es necesario el consentimiento de los demás condueños».

Ciertamente, según consta en este expediente, la finca objeto de expropiación aparece inscrita en el Registro –al parecer como una mitad indivisa de un parte determinada de casa de la siguiente forma: a nombre de don Lázaro H.V. una «parte determinada» de la mitad «determinada» del pleno dominio; a nombre de don Esteban G. G. y don Paulino G. G., cada uno de ellos la mitad de la mitad de «parte determinada» del pleno dominio; a nombre de don Eduardo M.O. y doña María L.T., mitad de «parte determinada» del pleno dominio; y a nombre de doña María L.T. «parte determinada» –sic- del pleno dominio; y de todos esos titulares registrales son causahabientes –según se alega aunque no se acredita fehacientemente- las personas con quienes se ha seguido el expediente expropiatorio. Faltan en este expediente datos para determinar si se trata de una parte de un único edificio originario cuya división debiera haberse realizado con sujeción al régimen de propiedad horizontal –cfr. artículos 396 y 401 del Código Civil, y 8 de la Ley de Propiedad Horizontal– (de modo que se conjugase una comunidad sobre el suelo y los restantes elementos, pertenencias y servicios comunes, con el derecho singular y exclusivo de propiedad sobre las partes que se determinasen); o si se trata de una situación de individualización de fincas distintas a pesar de que haya algún elemento común a todas ellas por tener, no obstante, suficiente independencia física y económica (situación admitida por Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 26 de junio de 1987, 3 de abril de 1989 y 20 de julio de 1998-). Mas, debe tenerse en cuenta que, al aparecer registralmente configurada como finca independiente, y dado que el Registrador está vinculado en su calificación por la presunción de exactitud y validez del contenido del Registro (cfr. artículos 1, 18 y 38 de la Ley Hipotecaria), habrá de partirse para la resolución de este recurso del presupuesto de la independencia de dicha parte de casa, por lo que, estando ya la parte de casa de que se trata inmatriculada e inscrita en pleno dominio a favor de los cotitulares referidos, no puede condicionarse la viabilidad del procedimiento expropiatorio debatido respecto de dicha parte de casa al consentimiento de los titulares de las otras partes determinadas de la misma casa también individualizadas independientemente en los asientos registrales.

Esta Dirección General ha acordado estimar parcialmente el recurso y revocar la calificación de la Registradora respecto de los defectos primero y tercero, tal como han sido expresados en la calificación impugnada; y confirmar dicha calificación respecto del defecto segundo, únicamente en cuanto a la falta de coincidencia entre los expropiados y los titulares registrales, todo ello en los términos que resultan de los precedentes fundamentos de derecho.

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, 17 de octubre de 2005.–La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sra. Registradora de la Propiedad número 1 de Talavera de la Reina.

19464 *RESOLUCIÓN de 17 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, contra la negativa del registradora de la propiedad de dicha ciudad, número 1, a inscribir un acta de ocupación y pago de una finca en expropiación forzosa, asiento número 149, Diario 130.*

En el recurso interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, contra la negativa del Registradora de la Propiedad de dicha ciudad –titular del Registro número 1–, doña María del Carmen de la Rocha Celada, a inscribir un acta de ocupación y pago de una finca en expropiación forzosa.

Hechos

I

Por medio de acta de ocupación y pago fechada el 9 de septiembre de 2004, consta en expediente expropiatorio que, de una parte, el Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina –representado por su Alcalde–y, de otra parte, los hermanos doña Julia, don Jesús, don Venancio, don José-María y don Manuel M.L., convinieron en la adquisición por dicha Corporación municipal de parte de una finca propiedad de los segundos, en vía amistosa conforme al artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa, de

modo que ahora se procede al pago y toma de posesión de la finca objeto de expropiación. En dicho documento se expresa que la finca afectada es una casa en dicha ciudad, en la calle de San Esteban número 20 (antiguo número 32), de setenta y cuatro metros sesenta y cinco decímetros cuadrados, inscrita como finca 3.250.0.bis y con referencia catastral 31490-34, que les pertenece por contrato privado de compraventa otorgado en esa ciudad el 17 de julio de 1989. Se conviene que los metros por expropiar son veintitrés con sesenta y tres decímetros cuadrados. Se fija un justiprecio, que los propietarios reciben de conformidad, entregando la llave del inmueble al Ayuntamiento, que toma posesión de la finca, solicitando la inscripción de la transmisión del dominio, de conformidad con el artículo 53 de la citada Ley de Expropiación Forzosa. Se presenta a la Oficina Liquidadora del Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, declarando estar el hecho exento o no sujeto.

II

Presentado dicho documento en el Registro de la Propiedad número 1 de Talavera de la Reina, causó asiento de presentación de 17 de septiembre de 2004, número 149 del Diario 130; y la Registradora, doña María del Carmen de la Rocha Celada, resolvió no practicar la inscripción solicitada por haber observado los siguientes defectos: «1. Falta realizar la segregación previa (art. 20 de la L.H.); 2.º Al no coincidir los expropiados con los titulares registrales, es necesario inscribir previamente los títulos intermedios (art. 20 de la L.H.); y 3.º Al ser la finca una parte determinada de una casa es necesario el consentimiento de los demás condueños (art. 397 y ss del C. Civil). En el plazo de un mes... se puede interponer recurso...; o bien solicitar la calificación sustitutiva... Talavera de la Reina, a 11 de octubre del 2004. El Registrador. Fdo. María del Carmen de la Rocha Celada».

III

Por medio de escrito fechado el 8 de Noviembre de 2004, el Alcalde, don José Francisco Rivas Cid, en nombre del mencionado Ayuntamiento, interpuso recurso gubernativo en el que alegó: 1.º Que el acta de ocupación y pago presentada a inscripción se encuadra dentro del procedimiento expropiatorio seguido para la ampliación y regularización de una vía pública; 2.º Que, respecto del primer defecto, entiende que el acta de ocupación y pago es título suficiente para segregar, de acuerdo con el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, 62.2 del Reglamento de dicha Ley (que incluso le faculta para inscribir fincas no inscritas), 32 del Reglamento Hipotecario y 24 del Real Decreto 1093/97, de 24 de Julio; 3.º Que, en cuanto al segundo defecto, no cree que haya necesidad de reanudar el tracto sucesivo, pues el artículo 32 del Reglamento Hipotecario establece que los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practicarán conforme a las normas establecidas en la legislación especial y a las siguientes, disponiendo en el apartado 2.º que para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o sus causahabientes en la forma prevenida por la legislación especial, la cual viene dada por la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento de Ejecución, prescribiendo el artículo 3 de dicha Ley que la Administración tenga por titular del derecho expropiado no al titular registral sino al titular real, siendo su competencia determinar éste, en función de las pruebas aportadas en el procedimiento, y se considerará propietario a quien conste como tal en cualquiera de los registros públicos –no sólo en el de la Propiedad– que produzcan tal presunción; en su defecto, a quien aparezca como tal en los registros fiscales o, finalmente, al que lo sea pública y notoriamente, y todo ello, salvo prueba en contrario. Que así lo tiene declarado el Tribunal Supremo en la Sentencia de 10 de octubre de 1983. Que la doctrina afirma que, en materia de expropiación forzosa, los principios hipotecarios quedan debilitados. Que, según el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, prevalece la legislación expropiatoria sobre la hipotecaria a la hora de determinar el propietario, siendo inaplicable el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, al ser antitética respecto de la Ley de Expropiación Forzosa. Que en una expropiación no cabe esperar del expropiado una actitud colaboradora y por ello, exigir de éste una previa inscripción de los títulos intermedios, es poner en sus manos una arma para obstaculizar el expediente o su inscripción. Que en el caso que no ocupa, los hermanos M.L. aparecen como propietarios por título de herencia de la finca registral 3.250 bis (catastral 3149034), formada por segregación de la 3.250, siendo sus anteriores propietarios sus padres, que la habían adquirido, junto con la 3250 de la que formaba parte a don Paulino G.G. y a los herederos de don Esteban G.G. por contrato privado de compraventa, copia del cual se une al escrito del recurso, de la que resulta que lo vendido el 17 de julio de 1989 fue la casa sita en la calle San Esteban, 32 (antes 22), de veintiocho (28) metros cuadrados, con tres habitaciones, cocina y un pequeño corral, inscrita como finca 3.250, siendo compradora doña María Lozano Torralba y vendedor don Paulino