

el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Si se aceptara esta afirmación se tambalearía todo nuestro sistema inmobiliario registral, piénsese en qué quedarían los preceptos contenidos en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Que los hechos evidentes son que el mandamiento ordenando la prórroga fue presentado en el Diario en fecha posterior a la caducidad de la anotación de embargo correspondiente, teniéndose que aplicar en esta circunstancia el citado artículo 86, sin poder atender a otras normas o a otras circunstancias, ateniéndose al cómputo de fechas que revelan los documentos presentados y sometidos a calificación, y al contenido del Registro.

V

El ilustrísimo Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia número 1 de los de Granollers informó: Que el escrito pidiendo la prórroga de la anotación preventiva ingresó en este Juzgado antes de la caducidad de la anotación que se pretendió prorrogar. El hecho de que el mandamiento no se despachara a tiempo se debió a la circunstancia de que se practicaron dos anotaciones preventivas sobre la misma finca, a resultados del mismo proceso, y en garantía de la misma responsabilidad, y se produjo un error en cuanto a la fecha de la anotación en que se solicitaba la prórroga, confundiéndola con otra de fecha posterior y, por tanto, no se consideró de urgencia la expedición del mandamiento de prórroga correspondiente. Que, ciertamente, la caducidad opera con un rigor extraordinario, según resulta de lo dispuesto en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria; pero se entiende que en un caso como el expuesto debe ceder dicho rigor en favor de consideraciones de justicia material, que vendrían apoyadas porque con la prórroga lo único que se produciría es dejar la situación registral de la finca en el mismo estado que tenía, no causándose perjuicio a terceros. Que se considera que la nota del Registrador debe ser revocada.

VI

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona confirmó la nota del Registrador, fundándose en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, y considerando que no se ha infringido el artículo 24 de la Constitución Española, cuando se ha seguido con exactitud los principios y requisitos de la legislación hipotecaria.

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: Que el auto impugnado vulnera los artículos 14 y 24.1 de la Constitución Española. Que no tiene ningún soporte invocar, como lo hace el funcionario calificador, la claridad del Registro y la protección del tráfico inmobiliario para rechazar el recurso interpuesto, cuando no existe obligación por parte de los particulares de acceder al Registro, ni constituye ello ningún derecho; como tampoco lo tiene argumentar como una grave alteración del ordenamiento hipotecario acudir a medios indirectos para que se cumplan los requisitos del procedimiento registral si aquellos son legales y legítimos y con ellos se consiguen los fines perseguidos por las leyes, cual es el que se sigue para atemperar y matizar la rigurosidad que se pretende imprimir al artículo 86 de la Ley Hipotecaria.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.º, 34, 40, 82, 86 y 211 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 9 de noviembre de 1955, 7 de marzo de 1957, 18 de diciembre de 1963 y 19 de abril de 1988.

1. En el presente recurso se pretende el despacho de un mandamiento en el que se ordena la prórroga, por otros cuatro años, de unas anotaciones preventivas de embargo que habían caducado con anterioridad a la fecha de presentación del citado mandamiento en el Registro de la Propiedad.

2. La claridad con que se produce el artículo 86 de la Ley Hipotecaria; el carácter radical y automático de la caducidad como modo de extinción de asientos que nacen con vida limitada una vez llegado el día predeterminado; la trascendencia «erga omnes» de la institución registral y de la normativa rectora de su funcionamiento; la naturaleza misma de la prórroga sólo predicable respecto de asientos que se hallen en vigor determinan la imposibilidad de prorrogar una anotación de embargo que ya había caducado cuando el mandamiento en que se ordena aquélla fue presentado en el Registro, y ello con independencia de las concretas causas que en el caso debatido provocaron el retraso en la presentación.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 11 de julio de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Cataluña.

19372 RESOLUCION de 13 de julio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Manuel de Oms Boada, en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona, a inscribir un acta administrativa de expropiación forzosa, en virtud de apelación del recurrente.

Excmo. Señor: En el recurso gubernativo interpuesto por don Manuel de Oms Boada, en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona, a inscribir un acta administrativa de expropiación forzosa, en virtud de apelación del recurrente.

HECHOS

I

En acta administrativa de expropiación otorgada el 23 de septiembre de 1981, el excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, representado por el Teniente Alcalde, adquirió un terreno edificable sito en la barriada de San Martín de Provencals, con el consentimiento de su propietario, don Manuel de Orovio Ribot, y en la misma acta los representantes del Banco Central y el Banco Popular Español consintieron expresamente la cancelación de las anotaciones de embargo practicadas a favor de dichas Entidades y se comprometieron a solicitar el levantamiento de los referidos embargos.

II

Presentada el acta de expropiación en el Registro de la Propiedad número 10 de Barcelona fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del precedente documento, presentado con el número 421 del Libro Diario 8 de este Registro, por observarse el defecto subsanable siguiente: No haber sido citada al expediente la Entidad mercantil "Metalibérica, Sociedad Anónima", a cuyo favor constan inscritas las anotaciones de embargo letras C y D de fechas ambas 9 de agosto de 1981, anteriores a la presentación de este documento, tal como se ordena en el artículo 4.2 de la Ley de Expropiación Forzosa en relación con el artículo 8 del mismo cuerpo legal, habiéndose tomado, a petición del presentante, anotación preventiva de suspensión por plazo legal de sesenta días en el tomo 897, folio 58, finca 42.004, anotación letra E. Barcelona, 2 de febrero de 1982.—El Registrador.—Firma ilegible.»

III

El Procurador de los Tribunales don Miguel de Oms Boada, interpuso recurso gubernativo en representación del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona y alegó que de los artículos 44 de la Ley Hipotecaria y 1.923 del Código Civil se desprende que la preferencia de la anotación de embargo se da tan sólo respecto a créditos posteriores, no respecto de créditos ya contraídos por el deudor embargado ni en cuanto a actos dispositivo efectuados por el titular registral de la finca antes de practicarse la anotación, aunque no se hubieran inscrito a favor del adquirente hasta después de efectuarse la anotación; que ésto último es lo que ha ocurrido en el presente supuesto, pues al tiempo de la práctica de la anotación preventiva de embargo la finca de referencia pertenecía ya al Ayuntamiento de Barcelona, pues el perfeccionamiento de la compraventa se produjo el 22 de diciembre de 1980, fecha en que la Comisión Municipal Permanente del Ayuntamiento citado acordó aceptar el precio ofrecido por el vendedor, y la tradición el día 9 de julio de 1981, fecha en la que el vendedor autorizó al Municipio para que procediera a la ocupación de la finca; que, por tanto, la posición jurídica del municipio de Barcelona no es la de un tercer poseedor de la finca afecta de anotación preventiva de embargo, sino la de verdadero titular dominical de la misma al tiempo de producirse el nacimiento de tal garantía registral; que la finca expropiada no ha adquirido el carácter de bien demanial, sino que es un bien patrimonial del Ayuntamiento de Barcelona, por lo que pueden mantenerse las anotaciones preventivas de embargo existentes sobre el mismo, que, por tanto, debe practicarse la inscripción de dominio a favor del Ayuntamiento de Barcelona, quedando subsistentes las anotaciones preventivas de embargo a favor de «Metalibérica, Sociedad Anónima», las cuales por otra parte carecen de virtualidad para determinar el cierre del Registro.

IV

El Registrador de la Propiedad número 10 de Barcelona emitió informe según lo preceptuado en el artículo 115 del Reglamento Hipotecario y alegó que, según la legislación de expropiación forzosa, los bienes expropiados deben ser liberados de todas las cargas y derechos anteriores que pesen sobre los mismos, sin más excepción que los derechos reales que resulten compatibles con el nuevo destino que haya de darse al bien expropiado, y siempre que exista acuerdo entre

expropiante y titular del derecho; que compatibilidad alegada por el recurrente es extemporánea, por haberse hecho tal manifestación por el Ayuntamiento después de finalizado el procedimiento expropiatorio, e irrelevante porque no aparece por ningún lado la voluntad de «Metal Ibérica, Sociedad Anónima»; que las anotaciones preventivas de embargo tienen el carácter de derecho real, y por ello deben tenerse presentes en el procedimiento expropiatorio tramitado por el Ayuntamiento; que el Ayuntamiento entiende que las dos anotaciones preventivas de embargo a favor de «Metal Ibérica, Sociedad Anónima» se realizaron con posterioridad a haber adquirido el Ayuntamiento el dominio de la finca, lo que sólo es cierto en apariencia, pues la fecha de extensión de las anotaciones es de 11 de agosto de 1981, si bien el momento de presentación de los mandamientos que dieron lugar a las mismas y al que se deben entender retrotraídos los efectos de las anotaciones, es de 6 y 7 de mayo de 1981, respectivamente, o sea, más de dos meses anterior al momento en que el Ayuntamiento considera adquirido el dominio de la finca, que fue el 9 de julio de 1981, es decir, el día en que el expropiado autorizó al Ayuntamiento a ocupar la finca, y ello a pesar de que el acta expropiatoria fuera levantada el 23 de septiembre de 1981, y presentada en el Registro el 20 de noviembre de 1981, que no cabe decir, además, como hace el recurrente, que la expropiación finaliza y se transforma en compraventa, pues el propietario únicamente interviene en el procedimiento expropiatorio en la fase de fijación del justiprecio; que legislación hipotecaria con el fin de salvaguardar los derechos de los terceros, establece para los Registradores la obligación de hacer constar por nota al margen de la inscripción de dominio vigente, que han expedido la certificación a que se refiere el artículo 19 del Reglamento de Expropiación Forzosa. En el caso de este recurso no se tomó la nota marginal por no solicitarse ni por el expropiante ni por el expropiado, ni decirse en la petición de la certificación cual iba a ser su finalidad, si se hubiera practicado la indicada nota marginal, resultaría de libro registral que las dos anotaciones tomadas a favor de «Metal Ibérica, Sociedad Anónima» llevaban fecha posterior a la nota extendida y podrían cancelarse sin más requisitos en base al acta levantada, no habiéndose hecho así, no puede ni debe inscribirse la adquisición realizada por el Ayuntamiento en tanto en cuanto no resulte la citación al expediente expropiatorio del titular de las anotaciones indicadas.

V

El Presidente de la Audiencia Territorial de Barcelona dictó auto desestimando el recurso gubernativo interpuesto, en base a razones análogas a las aducidas por el Registrador.

VI

El recurrente apeló contra el auto presidencial.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 1.445, 1.450 y 1.462 del Código Civil; 1. 2. 17, 20, 24, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria y 32 del Reglamento para su ejecución; 3, 4, 7, 8, 24 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; 8, 9, 19, 52 y 62 del Reglamento para su ejecución; 138-2.º, 139-2.º, 141, 143 y 195 del Texto Refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana de 9 de abril de 1976 y 205 y 210-1 del Real Decreto de 25 de agosto de 1978 (Reglamento de Gestión Urbanística).

1. En el presente recurso se parte del supuesto de hecho siguiente:

El día 20 de noviembre de 1981 se presenta al Registro de la Propiedad acta autorizada por el Secretario del excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona el 23 de septiembre de 1981, en la que se documenta la transmisión de determinada finca no a título de compra ordinaria sino precisamente a título de expropiación forzosa en favor del Municipio de Barcelona. La operación fue otorgada por el titular registral y la Entidad citada, y se recoge, asimismo, el consentimiento para la cancelación, prestado por dos acreedores que habían obtenido anotaciones preventivas de embargo (letras A y B) sobre aquella, con anterioridad a la traslación documentada.

El Registrador suspende la inscripción del precedente documento por estar sujeta dicha finca a dos anotaciones de embargo más (letras C y D), extendidas en 11 de agosto de 1981, con anterioridad, pues, a la fecha de la presentación de aquella acta en el Registro. Según el acta de transmisión —único documento que ha sido objeto de calificación— la tradición de la posesión por el expropiado a la Administración se efectuó en su fecha, es decir, en 23 de septiembre de 1981.

El propietario había solicitado antes de la citada transmisión, en 12 de marzo de 1981, certificación de titularidad de cargas de la finca, como no constaba la finalidad de la misma no se extendió la nota marginal prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario. En dicha certificación, expedida el 1 de abril de 1981, sólo se recogen las anotaciones de embargo letras A y B, puesto que las anotaciones letras C y D ni siquiera habían sido solicitadas.

El Ayuntamiento procedió a efectuar el pago del justiprecio en virtud de esa certificación en la que no constaba la expresión de haberse extendido la nota marginal acreditativa de su expedición.

La Entidad recurrente, excelentísimo Ayuntamiento de Barcelona, solicita la inscripción de la transmisión efectuada a su favor, a título de expropiación forzosa.

2. Dado que la expropiación forzosa implica la extinción del dominio para su titular y, además, la de las cargas que pesan sobre la finca (cfr. artículos 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, 62-4 de su Reglamento, 141 de la Ley del Suelo y 210 del Reglamento de Gestión Urbanística), la tutela de la propiedad y de los derechos subjetivos y el principio registral de tracto sucesivo exigen no sólo que las actuaciones del expediente expropiatorio hayan de haberse seguido con el propietario del inmueble objeto de la expropiación, sino también que los titulares de derechos sobre la cosa expropiada cuya existencia resulte del Registro de la Propiedad hayan sido citados en el expediente (cfr. artículos 3 y 4 de la Ley de Expropiación Forzosa y 32-5 del Reglamento Hipotecario), y que la cantidad a que asciende el justo precio haya sido consignada si no comparecen al acto del pago los titulares de cargas o derechos reales inscritos (cfr. artículos 139-2 y 140 de la Ley del Suelo, 205 del Reglamento de Gestión Urbanística, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, 8 y 51 de su Reglamento y 32-5 del Reglamento Hipotecario).

3. La iniciación del expediente de expropiación forzosa ni implica suspensión de la facultad de disponer (cfr. artículo 7 de la Ley de Expropiación Forzosa) ni, consiguientemente, cierra el Registro de la Propiedad. Ocurre con este procedimiento como con otros que también conducen a una transmisión por acto de autoridad, contra el titular registral: Deben ser citados en el expediente todos los titulares anteriores a la expresión registral de la iniciación del expediente; y, en cambio, para los que llegan después al Registro, esta expresión registral les anuncia suficientemente el procedimiento a efectos de que, en su día, la resolución de expropiación tenga plena eficacia contra esos titulares registrales, aunque no hayan sido individualmente citados.

La expresión registral de la iniciación se produce también aquí, como ocurre en otros procedimientos, a través de la nota de expedición de la certificación de dominio y cargas, que es preceptivo pedir (cfr. artículo 19-c del Reglamento de Expropiación Forzosa y 143 de la Ley del Suelo), precisamente «a efectos de la expropiación» (cfr. artículo 32 del Reglamento Hipotecario). El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos con posterioridad, se cancelarán en virtud de la resolución de expropiación «aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente» (cfr. artículo 32-5.º-I del Reglamento Hipotecario). Los inscritos antes —como ocurre en el caso con las anotaciones de embargo C y D— no pueden cancelarse si no consta «que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron por sí o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio, o la parte necesaria del mismo según los casos» (cfr. artículo 32-5.º-II del Reglamento Hipotecario) solución esta que está en conformidad con los principios básicos de nuestro sistema hipotecario (artículos 1, 17, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). De ahí que las normas especiales de la legislación del suelo (cfr. artículos 139-2 de la Ley del Suelo y 205 del Reglamento de Gestión Urbanística) sólo legitimen para recibir el pago del justiprecio «a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario».

4. No procede entrar en la cuestión de si cabe la inscripción del bien en favor de la Administración expropiante dejando subsistentes las anotaciones preventivas practicadas, pues del título presentado no resulta que estemos ante uno de los supuestos de excepción en que es posible la subsistencia de las cargas, ni consta en particular en él la intervención del titular del derecho cuya continuación se propone (cfr. artículos 8 de la Ley de Expropiación Forzosa y 8 y 9 de su Reglamento).

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Madrid, 13 de julio de 1989.—El Director general, José Cándido Paz-Ares Rodríguez.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.—Barcelona.

19373 RESOLUCION de 17 de julio de 1989, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Miguel Socias Roselló, en nombre de Sangold Investment Corporation y don Antonio Felipe Cortés Aranda, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 6 de los de Palma de Mallorca, a inscribir un testimonio de auto de adjudicación, un mandamiento de cancelación de cargas y una escritura de compraventa, en virtud de apelación del señor Registrador.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Miguel Socias Roselló, en nombre de Sangold Investment Corporation y don Antonio Felipe Cortés Aranda, contra la