

la anotación preventiva de embargo letra G, resulta que la fecha de constitución del embargo es la de la fecha de la diligencia del mismo realizada por la comisión judicial. La existencia del embargo practicado en el Juicio ejecutivo de 22 de enero de 1992, no está supeditado a su anotación en el Registro, ya que no rige el principio de inscripción constitutiva, hasta tal punto, que el artículo 143.2 del Reglamento Hipotecario, da por supuesta la posibilidad de procedimiento de apremio sin la anotación de embargo, de lo que se infiere que el embargo practicado, no la anotación, a favor de la entidad «Desarrollos Alimentarios, Sociedad Anónima», ha subsistido con posterioridad a la cancelación (caducidad de fecha 21 de abril de 1998) de su anotación preventiva en el Registro de la Propiedad. Que el contenido del Registro está integrado, además, por lo que constatan las notas marginales y entre ellas por la que expresa el haberse expedido certificación de cargas y ésta es de fecha anterior a todas las demás anotaciones. La nota marginal de la expedición de la certificación de dominio y cargas tiene importancia vital y no sigue la incidencia de asiento principal (artículos 131.17 y 133.2 de la Ley Hipotecaria, Resolución de 13 de abril de 1982). Por todo ello y a tenor de lo establecido en el artículo 131.17 de la Ley Hipotecaria y 175.2 y 233 de su Reglamento, la enajenación judicial de la finca embargada lleva consigo la cancelación de todas las inscripciones y anotaciones de créditos no preferentes, y sin excepción alguna, la cancelación de las anotaciones practicadas con posterioridad a la extensión de la nota marginal de haberse expedido la certificación de cargas. (sentencia del Tribunal Supremo de 24 de noviembre de 1986). En consecuencia al haberse extendido la nota marginal de expedición de certificación de dominio y cargas con fecha 27 de noviembre de 1995, procede cancelar la anotación letra G, practicada con posterioridad el día 8 de marzo de 1996. Que con relación a las anotaciones de embargo letras E y F, la nota de calificación no se ajusta a derecho, ya que, no obstante la caducidad de la anotación preventiva de embargo letra A, inscrito con fecha 5 de febrero de 1999 el auto de adjudicación del bien a favor del ejecutante, el Registrador comunicará a los Juzgados donde se tramitan los otros ejecutivos, el cambio de titular de la finca y los citados juzgados deberán paralizar las acciones ejecutivas pendientes. Para cobrar los acreedores posteriores tienen el remanente de la subasta. Una vez inscrito el auto de adjudicación, no hay obstáculo para cancelar las anotaciones posteriores, porque no puede haber contradicción entre lo dispuesto por la Justicia y el contenido del Registro y además los acreedores posteriores tenían conocimiento del procedimiento de ejecución (artículos 1.489 y 1.519 de la LEC, regla 17 del artículo 131 de la Ley Hipotecaria y sentencia del Tribunal Supremo de 18 de octubre de 1984).

IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que la única cuestión planteada en el recurso es la posibilidad de practicar la cancelación de cargas decretada en el mandamiento presentado conforme al artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario, cuando la anotación preventiva que le sirve de base ha caducado incluso antes de que se dicte el Auto de Adjudicación, existiendo anotaciones vigentes posteriores a la anotación caducada. Que el rango registral, efecto del principio de prioridad, viene determinado por el orden de ingreso de los derechos en el Registro de la Propiedad y tanto la doctrina, como la Jurisprudencia y las resoluciones de la Dirección General, muestran un respeto riguroso del principio de prioridad, que se consagra en la reforma del Reglamento Hipotecario de 13 de noviembre de 1992, que da nueva redacción al párrafo 2 del artículo 175. Que no compete a la Registradora determinar las preferencias sustantivas que procedan conforme al artículo 1.923.4 y 1.927.2 del Código Civil, cuya defensa corresponde al interesado ejercitando las tercerías de dominio o mejor derecho (artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 23 de marzo y 5 de mayo de 1993). Que la anotación de embargo es un asiento provisional y su caducidad opera de modo radical y automática llegado el día prefijado. Que la nota marginal de expedición de certificación de cargas no tiene autonomía propia ni supele con efectos de prioridad a la anotación de embargo ya caducada. Que caducada la anotación origen del procedimiento ha perdido la prioridad ganada con la consiguiente mejora del rango registral de las anotaciones posteriores. Que el mandamiento presentado no es título bastante para la cancelación decretada. (artículo 175.2 del Reglamento Hipotecario). Que la denegación de la cancelación no produce indefensión del recurrente, que podría haberla evitado con solicitar la prórroga de la anotación (artículos 86 de la Ley Hipotecaria y 199 del Reglamento y Resoluciones de 28 de septiembre de 1987, 6 de abril de 1994, 7 de octubre de 1994 entre otras).

V

El titular del Juzgado que dictó el auto de adjudicación y testimonio de cancelación de cargas informó sobre los hechos haciendo constar que en ningún momento se instó la prórroga de la anotación preventiva (letra A), por lo que transcurrido el plazo de cuatro años queda ineficaz el asiento.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid confirmó la nota del Registrador fundándose en los argumentos contenidos en su informe.

VII

El recurrente apeló el auto presidencial manteniéndose en sus alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 86, 131 y 133.II de la Ley Hipotecaria, 175 de su Reglamento, y las Resoluciones de este centro directivo de 16 de abril de 1999 y 13 de julio de 2000.

1. Se debate en el presente recurso sobre la eficacia cancelatoria de un mandamiento dictado en juicio ejecutivo respecto de los asientos posteriores a la anotación preventiva del embargo acordado, habida cuenta que al tiempo de su presentación en el Registro de la Propiedad, estaba ya caducada la citada anotación.

2. Es doctrina reiterada de esta Dirección General que la caducidad de las anotaciones ordenadas judicialmente opera «ipso iure», una vez agotado el plazo de cuatro años de su vigencia, sin haber sido prorrogadas (cfr. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), careciendo desde entonces de todo efecto jurídico, de modo que los asientos posteriores mejoran su rango en cuanto dejan de estar sujetos a la restricción o limitación que para ellos implicaba aquella anotación, y no podrán ser ya cancelados en virtud de un título, el mandamiento a que se refiere el artículo 175 del Reglamento Hipotecario, que conforme a dicho precepto y a los artículos 131 y 133.II de la Ley Hipotecaria, sólo puede provocar la cancelación respecto de los asientos no preferentes al que se practicó en el propio procedimiento de que dimana.

La argumentación del recurrente de que, al constar al margen de la anotación caducada la nota de expedición de la certificación de cargas aquella ha de considerarse vigente, carece de todo fundamento, pues ningún precepto establece tal eficacia de dicha nota, la cual tiene carácter accesorio con respecto a la anotación, carece de autonomía propia y ha de entenderse cancelada al mismo tiempo que aquella.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación de la Registradora.

Madrid, 26 de junio de 2001.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

16302 *RESOLUCIÓN de 27 de junio de 2001 de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por doña Gregoria Francisca Ontiveros de la Higuera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, número 5, don Francisco García de Viedma, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Rafael Merino Jiménez—Casquet, en nombre de doña Gregoria Francisca Ontiveros de la Higuera, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Granada, número 5, don Francisco García de Viedma, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

En procedimiento de Menor Cuantía, número 154/98, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia, número 11 de Granada, a instancia de doña

E.O.H. y doña G.F.O.H., contra don J.N.P. y la entidad C.R. S.A., sobre resolución de contrato privado de permuta de 18 de enero de 1992 y de la escritura pública de compraventa de 17 de septiembre de 1993, de una tercera parte indivisa de una finca rústica, finca registral 508. En la demanda se solicita anotación preventiva de la misma, en el supuesto que la finca estuviera inscrita a favor de uno de los demandados. El 9 de septiembre de 1998, el Juzgado citado expidió mandamiento de anotación preventiva de la demanda conforme a lo solicitado en la misma.

II

Presentado el citado mandamiento en el Registrador de la Propiedad de Granada, número 5, fue calificado con la siguiente nota: «Presentado el 22 de septiembre último, al número 1.828, del Diario 21, reiterado el 24 siguiente y reportado el 16 de los corrientes, se suspende la anotación ordenada en el precedente mandamiento, por el defecto que, se estima subsanable, de no constar la tercera parte indivisa respecto de la que se solicita la anotación de demanda, inscrita a nombre de ninguno de los demandados, J.N.P. y C.R. S.A., sino, precisamente a nombre de las demandantes, con incumplimiento del principio de tracto sucesivo, artículo 20 de la Ley Hipotecaria.—Igualmente se observa, la omisión de la fecha de la resolución firme. Granada, 22 de octubre de 1998. El Registrador». Firma ilegible. Vuelto a presentar el documento fue objeto de la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente mandamiento, de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, se suspende la anotación preventiva de embargo en el mismo ordenada, por el mismo defecto a que alude la precedente nota de ésta oficina. Contra esta calificación podrá interponerse recurso gubernativo en escrito dirigido al excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, en el plazo de tres meses a contar de la fecha, que deberá ser presentado en este Registro, de conformidad a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Granada, 12 de enero de 1999. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Procurador de los Tribunales, don Rafael Merino Jiménez—Casquet, en representación de doña Encarnación y doña Gregoria Francisca Ontiveros de la Higuera, interpuso recurso gubernativo, y alegó: A. Suspensión de la anotación preventiva frente al mandamiento judicial contenido en la Resolución de 9 de septiembre de 1998, dictada por el Juzgado de Primera Instancia, número 11 de Granada.— Que el defecto apreciado de omisión de la fecha de la resolución firme que motiva el mandamiento, se considera que no concurre, puesto que del tenor literal del mandamiento se desprende que con fecha 9 de septiembre de 1998, existe una resolución firme que motiva el mandamiento. Que se entiende que no puede realizarse calificación del contenido del mandamiento judicial, por cuanto supondría extender la función calificadora al fondo de la resolución que la admitió, lo que excede del ámbito de la calificación que le atribuye el artículo 100 del Reglamento Hipotecario y tiene declarado la Dirección General. B. Suspensión de la anotación preventiva de demanda por considerar que no existe tracto sucesivo al no constar inscrita la tercera parte indivisa a nombre de los demandados. 1. Que no hay obstáculo en la anotación preventiva de demanda, si los titulares registrales son los solicitantes y favorecidos de la misma, pues ante la eventualidad de, transcurridos los plazos de vigencia de los asientos de presentación, el demandante instara su inscripción y procederá a la transmisión, accedería al Registro quien pudiera inscribir su derecho con plena protección (artículo 34 de la Ley Hipotecaria), en perjuicio de sus legítimos propietarios. 2. Que hay que citar las Resoluciones de 12 de febrero de 1998. C. La anotación preventiva de demanda afecta o puede afectar, exclusivamente, a quienes son o pueden ser titulares registrales y, por tanto, a quienes mediante el proceso judicial pueden ver afectado o modificado su título o el asiento registral que pueden obtener con la presentación del mismo. Que se señala lo que declara la Resolución de 5 de abril de 1995. Que en este caso los únicos que podrían verse afectados por el resultado del pleito son los actuales titulares registrales que, voluntariamente piden la anotación de la demanda, que a ellos sólo perjudicaría, y en previsión de lo anteriormente expuesto.

IV

El Registro de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1.º.— Que hay que señalar lo que dice el artículo 165 del Reglamento Hipotecario. Que el artículo 100 del Reglamento citado dice que el Registro sí tendrá que calificar «las formalidades extrínsecas del documento» y «los obstáculos

que surjan en el Registro». Que la constancia de la fecha en el mandamiento es una formalidad extrínseca y es una de las circunstancias que necesariamente habrá de constar en el asiento. 2.º Que ha de considerarse que: a) El artículo 20 de la Ley Hipotecaria, exige para poder practicar una anotación, que la finca o derecho figure inscrito a nombre del demandado, pues en caso contrario se denegará el asiento solicitado, salvo que, de conformidad con el artículo 105 del Reglamento Hipotecario, pueda deducirse del propio documento la existencia de un acto traslativo del titular registral que no ha tenido acceso al Registro; b) Que, por otra parte, para poder obtener la efectiva anotación de demanda, bastaría con presentar a inscripción la escritura cuya resolución se pretende; c) Que la parte recurrente viene a dar la razón a la nota de calificación cuando en el Otrosí en que se solicita se ordene la anotación preventiva de la demanda «para el supuesto en que estuviera inscrita a favor de una de los demandados, la participación indivisa objeto del litigio.

V

El ilustrísimo señor Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia de Granada, número 11, informó: Que aunque coincide la fecha de la providencia y la del mandamiento, ciertamente no se hace constar en este que la resolución que se transcribe sea de la misma fecha, por lo que se sostiene la postura del Registrador, con arreglo al artículo 165 del Reglamento Hipotecario. 2.º Que según la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, la aplicación del tracto sucesivo a los supuestos de anotación preventiva de demanda entraña la necesidad que la misma esté dirigida contra el titular registral del dominio o del derecho real a que la demanda se contrae. Que, en este supuesto, teniendo en cuenta que la anotación preventiva de demanda tiene por objeto sujetar a terceros adquirentes a las consecuencias de lo que se decida sobre la pretensión resolutoria, debería practicarse la anotación preventiva, en consideración a que concurre el registro esencial, cual sea las partes en el procedimiento tanto el titular registral actual como el potencial al que afectara la anotación.

VI

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, Ceuta y Melilla, confirmó la nota del Registrador fundándose en que no hay exceso en la función calificadora, conforme al artículo 100 del Reglamento Hipotecario, pues es claro que existe un obstáculo derivado del Registro que se opone a la anotación, pues es una exigencia constante conforme al principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria) que la demanda se dirija contra el titular registral (o titulares registrales) del derecho afectado por aquella (Resolución de 25 de febrero de 1994).

VII

El Procurador recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en el escrito de interposición del recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.124 del Código Civil y 20 y 42, 1.º de la Ley Hipotecaria.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Los dueños de una tercera parte indivisa de una finca ceden la misma a un tercero a cambio de la futura entrega de determinados pisos a construir. El cesionario no inscribe la cesión. Interpuesta por los cedentes acción de resolución del contrato por incumplimiento del cesionario, se ordena la anotación preventiva de la demanda, de conformidad con lo solicitado. En la demanda se solicita la anotación preventiva «para el supuesto de que estuviera inscrita la finca» a nombre del demandado. El Registrador suspende, aparte de por otro defecto no recurrido, por el de hallarse la tercera parte indivisa de finca objeto de la demanda inscrita a favor de los demandantes. Los demandantes recurren la suspensión, siendo desestimado el recurso por el Presidente del Tribunal Superior, por lo que aquéllos apelan el Auto presidencial.

2. El recurso no puede prosperar. El mandamiento que ordena la anotación expresa que se tome la misma de acuerdo con lo solicitado, y en la demanda se solicita dicho asiento para el supuesto de que estuviera inscrita la finca a favor del demandado, circunstancia que no concurre en el presente supuesto;

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto presidencial y la calificación del Registrador

Madrid, 27 de junio de 2001.—La Directora general de los Registros y del Notariado, Ana López-Monís Gallego.

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

16303 *RESOLUCIÓN de 29 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Loja, don Pedro Antonio Vidal Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña Aurora Galisteo Cano, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Loja, don Pedro Antonio Vidal Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña Aurora Galisteo Cano, a inscribir una escritura de compraventa, en virtud de apelación del recurrente.

Hechos

I

El 12 de febrero de 1998, mediante escritura pública otorgada ante don Pedro Antonio Vidal Pérez, Notario de Loja, doña A.B.A, vende a don H.T.B. las fincas rústicas descritas en el expositivo III. En la citada escritura se expone que la totalidad de la finca rústica descrita en el expositivo I fue expropiada por la Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes, expropiación que no se reflejó en el Registro de la Propiedad por destinarse a dominio público de acuerdo con lo expuesto en el artículo 62.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa. Con posterioridad doña A.B.A. solicitó la reversión parcial de los bienes expropiados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, a lo que accedió la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Resolución de 4 de agosto de 1993, valorando los terrenos revertidos en determinada cantidad, dinero que fue abonado por doña A.B.A. Que así resultan de la manifestación de los comparecientes, quienes exhiben la certificación acreditativa de la reversión y carta de pago de la citada cantidad, que se incorpora a la matriz. En consecuencia, tras la reversión parcial, según manifiestan, la finca descrita queda reducida su superficie y convertida en cuatro parcelas, tal y como consta en el plano que se adjunta, cuyas parcelas totalizan la superficie revertida de 30.460.912 metros cuadrados, que consta en la citada resolución de 4 de agosto de 1993. A continuación en el expositivo III se describen las parcelas objeto de la reversión que constituyen el resto.

II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Loja fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, calificado el precedente documento el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo al observarse los siguientes defectos: 1. No existir concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, al no haber tenido acceso a los libros del Registro el expediente de expropiación forzosa, y con ello, el derecho de reversión, de que fue objeto la finca objeto de la escritura calificada. Artículo 20 Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de noviembre de 1978. 2. Como consecuencia de ello, por existir dudas sobre la identidad y concordancia entre la finca registral 3.732, y la que se describe en la documentación aportada, esto es, la resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía de 4 de agosto de 1993, y Acta de manifestaciones de 3 de junio de 1998. 3. Por no ser suficientemente clara la escritura, en cuanto a si la finca revertida y objeto de la venta es una sola entidad formada por cuatro parcelas discontinuas como consecuencia de la expropiación o se trata de parcelas independientes y divididas, en cuyo caso no se acompaña el certificación correspondiente sobre licitud de dicha división. Contra esta nota de calificación, podrá interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario. No se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Loja a 19 de febrero de 1999. El Registrador. Firma ilegible.»

III

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que no hay quiebra del principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que se pretende no la inscripción de la reversión de la finca expropiada sino su compraventa. Que se parte de la última inscripción del dominio y se formaliza la compraventa por el titular registral, dándose cuenta de los avatares extrarregistrales de la finca inscrita, que pueden reflejarse bajo la modalidad de tracto abreviado, que reconoce el precepto citado de la Ley Hipotecaria. Que según la última inscripción, la titular registral del dominio dispone del mismo, haciendo constar las transformaciones efectuadas en su finca como consecuencia de su expropiación y posterior reversión parcial a su favor. Que no es, por tanto, una quiebra del principio de tracto sucesivo, no siendo de aplicación la Resolución citada en la nota de calificación. Que la inscripción de dominio a favor de la Administración expropiatoria no es obligatoria, así lo declara el artículo 62, párrafo 2) del Reglamento de Expropiación Forzosa. Que esto resulta más congruente con el artículo 199 de la Ley de Patrimonio del Estado y con el artículo 5 del Reglamento Hipotecario, en su redacción vigente en el momento de otorgarse la escritura, que exceptúa de inscripción los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil. Que la escritura documenta el expediente de reversión de que cabe deducir la condición de expropiado de la disponente. También se declara en el mismo que se trata de una reversión parcial, por lo que la inscripción a favor de la Administración debería abrir folio registral y subsistir en parte, circunstancia que no puede ser instada por el adquirente de la finca ni por la vendedora, contra o sobre la voluntad no expresada de la Administración expropiante que, de esta suerte, acaba inscribiendo su dominio obligatoriamente contraviniendo así el principio de rogación. Que el supuesto de tracto abreviado que se pretende no es desconocido por la regulación de la expropiación forzosa que al menos conoce dos supuestos: el del artículo 32,2º del Reglamento Hipotecario y el artículo 62,5 del Reglamento de Expropiación Forzosa y 32,4.º del Reglamento Hipotecario. Que si se puede inscribir el dominio a favor del beneficiario de la expropiación sin hacerlo a favor del expropiante, no parece que haya razón para no poder hacerlo a favor del reversionario, sin hacerlo a favor del expropiante, dadas las circunstancias del caso. Que hay que recordar que es doctrina de la Dirección General: a) La de que la regla del tracto sucesivo no se da con rigor. b) La de que la calificación registral se ha de hacer por lo que resulte de los documentos presentados; c) La de que las resoluciones dictadas por los Tribunales y Autoridades administrativas en los asuntos de su competencia, tienen la misma fuerza que los de los Tribunales ordinarios, siempre que dichos acuerdos tengan el carácter de firmes y ejecutorios. Que en cuanto al segundo defecto, resulta impensable que una reversión parcial de la finca expropiada pueda ofrecer datos coincidentes con la última inscripción del dominio. Que esto no ocurrirá jamás por la fuerza de los hechos, si se tiene en cuenta que se trata de porciones sobrantes tras la ejecución de una carretera. Que no se puede dudar que doña A.B.A. fue la expropiada y la reversionaria, tal y como consta en las certificaciones administrativas y siendo ella todavía la actual titular registral, es a ella a quien corresponde determinar a qué finca pertenecían originariamente las porciones revertidas, sobre si no es ni era dueña de otra u otras. Así se hizo constar en el acta complementaria. Que en lo referente al defecto tercero, la escritura es suficientemente clara no sólo porque las fincas discontinuas no son la norma y requieren unidad orgánica (artículo 44, 2 y 3 del Reglamento Hipotecario); sino que además, se solicita la inscripción de las fincas al amparo del artículo 25,d) de la ley 19/1995. Que en el suelo rústico lo único que se exige es el respeto a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal (artículo 20.2 de la Ley 6/1998 de 13 de abril). Y en este último punto rige la Ley 19/1995, antes citada.

IV

La Registradora de la propiedad, en defensa de la nota informó: 1. Que lo que se quiso expresar en el primer punto de la nota de calificación, es que el expediente expropiatorio y con ello el derecho de reversión, no habían tenido reflejo registral, por lo que la realidad del Registro no reflejaba la realidad extrarregistral. La falta de tracto sucesivo es evidente. Que lo que se pretende con ello es conectar el Registro de la Propiedad con el expediente expropiatorio, previo al derecho de reversión; para así tener la visión completa de los avatares extrajudiciales de la finca y no una visión parcial al incorporarse sólo a la escritura el certificado del referido derecho de reversión y no, como también procedería, el certificado administrativo comprensivo del expediente expropiatorio. Que conforme a los artículos 32.2 del Reglamento Hipotecario y 3 de la Ley de Expro-