

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-

piación Forzosa, la Administración considera propietario o titular a quien conste con este carácter en el Registro Público y, por ende, en el Registro de la Propiedad. Que el derecho de reversión o recobro de los bienes o derechos expropiados está regulado en los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 a 70 de su Reglamento. Que en cuanto a los efectos del derecho de reversión el artículo 69 establece que cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión, procederá esta, aun cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de repetición, contra quien proceda por los daños y perjuicios ocasionados. Que en cuanto a la interpretación que se hace de este precepto, un sector de la doctrina considera que la reversión no opera «ex lege», sino que es necesario que la Administración a instancia de los interesados realice un acto administrativo necesario (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1991 y 6 de noviembre de 1959). Lo cual lleva a su imprescindible constancia registral para que pueda perjudicar a tercero. Sobre este tema existen las Resoluciones de 29 de mayo de 1905, 14 de abril de 1920 y 17 de marzo de 1972, entre otras). Que la norma general, sin embargo, es que el derecho de reversión participa de la naturaleza y efectos de aquellas situaciones jurídicas que tienen una publicidad que emana de la propia ley. Que debe inscribirse la declaración administrativa o judicial de sobrantes con relevancia jurídica para la reversión, conforme al artículo 31 del Reglamento Hipotecario. Para que sea operativa la reversión ha de constar que la adquisición se produjo por expropiación (Resolución de 29 de noviembre de 1978). Que de todo lo expuesto, se pueden hacer las siguientes conclusiones: 1.º Si el expediente de expropiación forzosa no ha tenido reflejo registral, el derecho de reversión no podrá tenerlo tampoco, a menos que ambos queden reflejados como actos conexos que son; 2.º Que el tracto sucesivo obliga a hacer constar en el asiento de inscripción todas las situaciones jurídicas que afectan al derecho de propiedad y por ello no sólo el derecho de reversión, sino el acto anterior que motivó el cambio jurídico y físico de finca, esto es la expropiación de parte de la misma; 3.º Que con la presentación del expediente expropiatorio, no se atenta al principio de rogación, pues con el reflejo del mismo y del derecho de reversión se extendería con exactitud, y no del resultado de simples manifestaciones, las alteraciones de la finca registral en el asiento de inscripción correspondiente. 2. Que el punto segundo de la nota de calificación está íntimamente relacionado con el primero. Que conforme a la Resolución de 25 de febrero de 1953 y artículo 32 del Reglamento Hipotecario y demás preceptos en la materia, el expediente expropiatorio, que se ha llevado con el titular registral, debe contener una descripción clara de los bienes expropiados. Por lo que al no poder identificar la finca expropiada ni por las manifestaciones de la vendedora ni por el expediente de reversión, lo que provoca dudas sobre su identidad, se puede acudir a otros medios de prueba, como el expediente expropiatorio, que no actúa, por norma general, de espaldas al Registro. Y, aparte de completar el historial jurídico de la finca en cuestión salvando los principios de tracto y legitimación se podrían disipar las dudas que la documentación aportada no soluciona. 3. Que el requisito establecido en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de febrero, sobre Modernización de las Explotaciones Agrarias, es de imprescindible cumplimiento (Resoluciones de 13 de mayo de 1994, 5 de enero, 17 de enero y 16 de junio de 1995). Que para llevar a cabo la calificación sobre las excepciones que enumera el artículo 25 de la Ley citada, deberá haberse presentado la expropiación forzosa con la documentación correspondiente, para así poder confirmar si se dan tales excepciones y proceder en consecuencia.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota de la Registradora en cuanto al primer defecto y la revoca en cuanto a los restantes, fundándose en lo que se refiere al primer defecto, en el que el derecho de dominio cuya inscripción se pretende no aparece inscrito a favor de la transmitente. Ciertamente ella aparece como titular registral, pero no del bien transmitido, sino de otro distinto, cual es la finca registral número 3.732. El derecho cuya inscripción se pretende no está inscrito a favor de persona alguna. Que la división de la finca registral surge en los artículos 47 a 49 del Reglamento Hipotecario, como consecuencia de la voluntad del titular registral unilateral o conciente y, sin embargo, en el presente caso el título cuya inscripción se pretende reconocer que eso no es así, sino que la división resulta de la voluntad de quien no figura como titular registral: la administración expropiante y de una posterior reversión. Que se trata de un problema de concordancia

registral y el tracto sucesivo no resulta satisfecho. Que en lo que concierne al defecto segundo se revoca porque no tiene entidad propia y el tercero porque resulta claro que la división se ha operado como consecuencia de la expropiación aplicable, por tanto, el artículo 25 d) de la Ley 19/1995 de 4 de julio.

VI

El Notario autorizante apeló el auto presidencial en cuanto al primer defecto, manteniéndose en sus alegaciones que se refieren al mismo, a añadió: Que no puede mantenerse que el derecho cuya inscripción se pretende no está inscrito a favor de persona alguna, esto solo es predicable de las fincas no inmatriculadas. Desde que se inmatricula la finca el dominio está inscrito; por ello no es aplicable el artículo 20.3º de la Ley Hipotecaria porque es el párrafo aplicable a las fincas no inmatriculadas. Que, por último, la administración no divide nada. Es una transformación física de la finca y de ahí la jurídica. Son parcelas sobrantes tras la ejecución de una carretera. Que la escritura dice con claridad que, tras la reversión parcial, la porción resto quedó «reducida en su superficie y convertida en cuatro parcelas» y no se ve, de momento, la contradicción que resultaría en la inscripción de cada parcela, en su folio correspondiente, con su nota de referencia al resto de donde procede tras su expropiación, transformación y reversión parcial; o sea, con el extracto del título.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 5, 31 y 32 de su Reglamento, 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y 62.2 y 63 a 70 de su Reglamento de 26 de abril de 1957.

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

Se presenta en el Registro escritura pública en que la titular registral de una finca expone que la misma fue afectada por un expediente de expropiación forzosa, y que, como consecuencia de ella, quedaron cuatro parcelas sobrantes, que describe, respecto de las cuales ejerció y obtuvo la reversión por parte de la Administración. Acreditada la reversión y la existencia de las cuatro parcelas acompañando el expediente de dicha reversión y vende dichas cuatro fincas a otra persona.

Presentada la escritura en el Registro, la Registradora suspende la inscripción, además de otros defectos no recurridos, por falta de inscripción de la expropiación forzosa, y, con ella, del derecho de reversión.

Recurrida la calificación el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto Presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. De la documentación aportada —que consta de planos oficiales de las fincas resultantes— resulta la esencia de todo el expediente expropiatorio — que podrá hacerse constar en el Registro mediante el mecanismo del tracto abreviado—, así como las parcelas sobrantes de la expropiación y que fueron el objeto de la reversión, y las resoluciones administrativas que dieron lugar a ésta, por lo que ningún obstáculo existe para poder inscribir las parcelas objeto de la venta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 29 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.

**16304** *RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2001, de la Dirección General de Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la negativa del Registrador accidental de Ourense, número 2, don José Manuel de la Torre Saavedra, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Letrado, don Miguel Fernández-Pedreira Gozalo, en nombre de la Caja de Ahorros y Monte de Piedad de Madrid, contra la negativa del Registrador accidental de Ourense, número 2, don José Manuel de la Torre Saavedra, a practicar una anotación preventiva de demanda, en virtud de apelación de la recurrente.