

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

20073 *Resolución de 30 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Córdoba nº 6, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita la inscripción de una reversión.*

En el recurso interpuesto por don J. F. B. contra la nota de calificación extendida por la registradora de la Propiedad de Córdoba número 6, doña Marta Ruiz Rocamora, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita la inscripción de una reversión.

Hechos**I**

Mediante instancia de 3 de enero de 2011, don J. F. B. y doña A. A. F., solicitan la inscripción a su favor de un terreno sobrante de expropiación por título de reversión. A la instancia se acompañan la resolución administrativa que declara la reversión; el acta de entrega de terrenos y pago de la que resulta que la finca objeto de reversión es la 41.567 inscrita al Tomo 1.597 del Libro 531-2.º, Folio 30, inscripción 1.ª: hoja de aprecio; y el acta de acuerdo amistoso.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Córdoba la instancia y los documentos relacionados, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Calificado el precedente documento, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, la registradora que suscribe la presente nota ha resuelto denegar la inscripción solicitada por cuanto la reversión cuya inscripción se pretende requeriría que previamente hubiera tenido acceso a los libros del Registro la expropiación de la que aquélla deriva y no siendo así se entienden incumplidos los principios de prioridad y tracto sucesivo que han de aplicarse por el registrador a la hora de practicar cualquier asiento en los libros del Registro de la Propiedad que se encuentre a su cargo. Hechos y Fundamentos de Derecho 1.—Presentada en este Registro, bajo el asiento de presentación número 2450 del Diario 65, el pasado diez de mayo a las doce horas y cinco minutos, instancia suscrita el tres de enero de 2011 por don J. F. B. y doña A. A. F. en la que solicitan se inscriba en este Registro de la Propiedad la reversión operada a su favor conforme al artículo 70 del Reglamento de Expropiación Forzosa de 26 de abril de 1957 del sobrante de 693 metros cuadrados resultante de los terrenos no ocupados por la expropiación llevada a cabo en su día sobre la finca Peridolillas, Valenzoleja y Ramos del Negro. 2.—Y estudiadas: la resolución administrativa que declara la reversión y el acta de entrega de terrenos y pago, de 29 de marzo de 2000, de donde resulta que la finca en que se llevó a cabo la reversión es la registral 141.567, perteneciente a la demarcación de este Registro; así como la hoja de aprecio de la expropiación, realizada en 1928, donde se habla de una finca de 1244 hectáreas 44 áreas y 74 centiáreas, y los antecedentes de este Registro. Se observa que la finca reflejada en el expediente expropiatorio de 1928 es la finca matriz de donde procede la 41.567, a saber, la registral 30.485. 3.—Sin que en este Registro de la Propiedad conste haberse llevado a cabo la inscripción de la expropiación de la que este derecho de reversión deriva ni en la finca matriz 30.485 ni en la segregada de aquella 41.567. Siendo así que a falta de la previa inscripción de la expropiación, no podría nunca

tener acceso a los libros de este Registro mediante este procedimiento (1) debiendo inscribirse previamente la expropiación, para después poder inscribir la reversión; o (2) en su defecto, proceder a la correspondiente segregación y venta –o cesión– de este pedazo de terreno por quien figura como titular registral a favor de don J. F. B. y doña A. A. F. Debe recordarse que según el artículo 20 de la Ley Hipotecaria “Para inscribir o anotar títulos por los que se declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona que otorgue o en cuyo nombre sean otorgados los actos referidos. En el caso de resultar inscrito aquel derecho a favor de persona distinta de la que otorgue la transmisión o gravamen, los Registradores denegarán la inscripción solicitada”. Y según el artículo 17 del mismo cuerpo legal “Inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real”. En virtud de los referidos Hechos y Fundamentos de Derecho se deniega la inscripción por el defecto señalado al principio de esta nota, no practicándose anotación preventiva de suspensión por el carácter insubsanable del defecto manifestado. La presente calificación parcialmente negativa determina la prórroga del asiento de presentación por el plazo de 60 días desde la última notificación de la presente recogido en el artículo 323.1.º de la Ley Hipotecaria. Contra dicha calificación (...). Córdoba, a 27 de mayo de 2011. (Firma ilegible, aparece un sello del Registro con nombre y apellidos de la registradora). La Registradora. Fdo. Marta Ruiz Rocamora».

III

La anterior nota de calificación, que fue notificada a los interesados el día 9 de junio de 2011, es objeto de recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito firmado por don J. F. B. y presentado en el Registro de la Propiedad de Córdoba número 6, el 1 de julio de 2011.

IV

La registradora emitió informe el día 7 de julio de 2011, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española; 18 y 20 de la Ley Hipotecaria; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio de 2001, 8 de junio de 2007 y 15 de abril de 2008.

1. En el presente expediente se pretende la inscripción de una reversión a favor de un tercero, distinto al titular expropiado, de una finca respecto de la cual no consta inscrita previamente la expropiación de la que se ha obtenido dicha reversión. Tan sólo se acompaña resolución administrativa que declara la reversión; el acta de pago y hoja de aprecio en la que se describe la finca objeto de reversión y un acta administrativa de acuerdo amistoso.

2. No cabe duda que el derecho de reversión sobre bienes inmuebles tiene naturaleza real y es transmisible, por lo que puede tener acceso al Registro. Igualmente lo será la transmisión operada como consecuencia del ejercicio del derecho de reversión (cfr. artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria).

Dispone así el artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, en la redacción dada al mismo por Ley 38/1999, de 5 de noviembre, que en las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre

bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.

3. Ahora bien, conforme a lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, que consagra en nuestro Derecho hipotecario el denominado principio del tracto sucesivo, para inscribir un título por el que se transmita el dominio –en este caso, una reversión de finca procedente de expropiación–, deberá constar previamente inscrito el derecho de la persona que otorgue el acto referido.

En el presente expediente, resulta que la finca objeto de reversión aún se encuentra inscrita a favor del particular expropiado –que además es diferente del reversionario– por lo que procede denegar la inscripción solicitada en tanto no se obtenga la referida previa inscripción o cuando menos, se aporte, a modo de tracto abreviado, el título de la expropiación con todos los requisitos legalmente exigidos. De otro modo se estaría tabularmente privando de una finca al titular registral sin su legítima intervención, conculcando así el principio constitucional de protección jurisdiccional de los derechos e intereses legítimos contenido en el artículo 24 de la Constitución.

A este respecto debe recordarse que el derecho de reversión, para el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, opera en favor del primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (véase artículo 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa). Por tanto para que el derecho de reversión se produzca en favor de persona distinta del expropiado, deberá acreditarse la transmisión de tal derecho por parte de éste, cumpliendo las exigencias generales de tracto sucesivo.

4. Como ya señalara este Centro Directivo (véase Resolución de 28 de julio de 2001) normalmente la cualidad de expropiado consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente. En este contexto, legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad, puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia erga omnes de todo derecho real. Pero para inscribir tales derechos han de concurrir todos los requisitos legales, y esencialmente, los de documentación pública y tracto sucesivo, algo que no acontece en el presente supuesto en el que falta la previa inscripción del título expropiatorio y de aquél por virtud del cual se transfirió el derecho de reversión en favor del presentante.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 30 de septiembre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.