

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9074** *Resolución de 19 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Benissa, contra la negativa del registrador de la propiedad de la misma población, a inscribir una expropiación forzosa.*

En el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Benissa contra la negativa del Registrador de la Propiedad de la misma población, don Pedro Fandos Pons, a inscribir una expropiación forzosa.

#### Hechos

##### I

Se presentan en el Registro las actas de ocupación y consignación del justiprecio, levantadas, respectivamente, en 1987 y 1992, al efecto de inscribir la expropiación forzosa de parte de una finca.

##### II

El Registrador deniega la inscripción extendiendo la siguiente de calificación: «Examinada documentación que ha causado el asiento de presentación 786 del diario 62, Referencia 1337 de 2009: fecha de entrada 08/09/2009, siendo interesado el Ayuntamiento de Benissa, se suspende la extensión del asiento solicitado por cuanto: Resulta: (Hechos) 1.—Se deniega por constar inscrita a nombre de persona distinta pues la finca se hipoteca y luego se ejecuta la hipoteca en virtud de procedimiento judicial sumario número 95/00287 expedido en el Juzgado de Primera Instancia número dos de Denia con fecha 16/10/1996, promovido a instancia de la entidad Banco Central Hispanoamericano, adjudicándose a la sociedad Gestiones Desarrollos Patrimoniales, S.A., que no ha comparecido en el procedimiento. Siendo de aplicación, a mi juicio, los siguientes fundamentos jurídicos: 1.—El artículo 18 de la Ley Hipotecaria que establece la obligación del Registrador de calificar los títulos presentados a inscripción. 2.—En relación con el caso concreto, lo dispuesto en los artículos 20 y 34 de la Ley Hipotecaria que recoge los principios de tracto sucesivo y legitimación. Contra la precedente (...) Benissa, veintitrés de septiembre del año dos mil nueve. El Registrador de la Propiedad, Fdo.: Pedro Fandos Pons.»

##### III

El Ayuntamiento impugna la calificación alegando: que en su día se compensó a la titular registral de entonces, a través de una nieta que había adquirido por donación; que la inscripción es veinte años posterior a la expropiación; que se cumplen los requisitos del artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, modificada en este punto por la Disposición adicional 10 de la Ley 21/1986, de 23 de diciembre; que la cosa expropiada se adquiere libre de cargas, implicando la extinción del dominio para su titular; que tanto el ejecutante de la hipoteca que gravaba la finca como el rematante de la subasta, que es el titular actual, posiblemente conocieron la expropiación; y que la expropiación se publicó en los periódicos oficiales.

##### IV

El Registrador se mantuvo en su criterio elevando el expediente a este Centro Directivo con fecha 22 de octubre de 2009, con el oportuno informe.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 de la Constitución Española, 17, 20, 34 y 38 de la Ley Hipotecaria y 32 de su Reglamento, 2, 3, 4, 7, 8 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, modificado este último por la Disposición adicional 10 de la Ley 21/1986, de 23 de diciembre, la Sentencia del Tribunal Supremo de 20 de noviembre de 2008 y las Resoluciones de esta Dirección General de 13 de julio de 1989, 17 de octubre de 2005, 8 de enero de 2007 y 21 de agosto de 2009.

1. El único problema que plantea el presente recurso es el de dilucidar si puede inscribirse la expropiación forzosa de una finca, si cuando se presentan los documentos correspondientes a la expropiación, dicha finca está inscrita a favor de persona que no ha intervenido en el procedimiento y que adquirió dicha finca mediante subasta como consecuencia de la ejecución de una hipoteca que gravaba dicha finca.

2. La contestación ha de ser forzosamente negativa, y ello por los siguientes argumentos:

a) El artículo 24 de la Constitución Española, en cuanto establece el principio de tutela judicial efectiva, proscribela indefensión, que se daría si se privara de un derecho a una persona (el titular registral actual) sin que, en el procedimiento correspondiente, haya tenido ocasión de defenderse.

b) Como ha dicho con anterioridad este Centro Directivo (vid. Resoluciones citadas en el «Vistos») el artículo 38 de la Ley Hipotecaria supone una presunción «iuris tantum» de exactitud de los pronunciamientos del Registro así como un reconocimiento de legitimación dispositiva a favor del titular registral, por lo que este principio lleva consigo el cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular.

c) Además, el principio de tracto sucesivo supone no seguir el procedimiento contra los que en su momento fueron los titulares de la finca que se expropia, sino contra el titular en el momento en que se quiere inscribir. Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca, se haga inútil el procedimiento iniciado, el artículo 32, regla 1ª, del Reglamento Hipotecario establece que, si el organismo expropiante solicita, a los efectos del procedimiento expropiatorio, la expedición de certificación de cargas, se hará constar su expedición y el procedimiento correspondiente mediante nota marginal. Esta nota sirve de publicidad del procedimiento y evita la indefensión de los sucesivos titulares.

d) El artículo 17 de la ley Hipotecaria establece que «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 consecuencia, inscrita la adjudicación como consecuencia de la ejecución hipotecaria, no podrá inscribirse la expropiación forzosa (que es una transmisión), aunque sea de fecha anterior.

e) El artículo 34 de la Ley Hipotecaria impide que la resolución o anulación, como consecuencia de la expropiación, de la titularidad de la causante que hipotecó, doña F. M. T., pueda afectar al adquirente como consecuencia de la ejecución de dicha hipoteca, que es un adquirente a título oneroso, que adquiere confiado en el contenido registral, cuya buena fe ha de presumirse siempre, y ha inscrito su adquisición.

3. Por lo que se refiere a la hipotética mala fe del adquirente, a que alude el recurrente, tal mala fe excede del ámbito competencial del recurso, debiendo probarse, si se pretende hacerla valer, en el juicio contradictorio correspondiente.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto.

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, 19 de abril de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M<sup>a</sup> Ángeles Alcalá Díaz.