

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16845 *Resolución de 25 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mancha Real, por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación y pago derivada de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa.*

En el recurso interpuesto por don Roberto Moreno Jiménez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torres, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Mancha Real, don José Antonio Jiménez Rubio, por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación y pago derivada de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa.

Hechos

I

Mediante certificación expedida por el secretario del Ayuntamiento de Torres del acta de ocupación y pago, el día 20 de marzo de 2019 se procedió a la expropiación de parte de una finca ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, la cual constaba gravada con derecho real de hipoteca, cuyo titular consentía por medio de instancia privada sin firma legitimada ante notario.

II

Presentada dicha certificación del acta de ocupación y pago en el Registro de la Propiedad de Mancha Real, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previa calificación de certificación de acta de pago y ocupación de finca expedida por don F. L. R., Secretario-Interventor del Ayuntamiento de Torres, firmada electrónicamente el día 20 de Marzo de 2.019 para la expropiación de una superficie de trescientos sesenta y cuatro metros cuadrados en la finca registral 6.176 de Torres que se corresponden con el espacio marcado en el P.G.O.U. de Torres como ampliación del Vial Carretera de (...) y que causó el asiento de presentación 57 del Diario 140, entrada 510/2.019 presentado por el Ayuntamiento de Torres, se suspende la inscripción del mismo por los siguientes defectos:

1.º En cuanto al primer motivo de suspensión se presenta certificación suscrita por don V. R. M., como Director de la Caja Rural de Jaén, Barcelona y Madrid, Sociedad Cooperativa de Crédito, de fecha 29 de Mayo de 2.019 por la que se presta consentimiento a la expropiación realizada, siendo necesario que su firma sea legitimada notarialmente.

2.º Se acompaña C.D. con un archivo GML. Ilegible. Es necesario presentar base gráfica catastral o alternativa acompañada de su correspondiente informe de validación catastral.

Fundamentos de Derecho.

Vistos los artículos 9, y 199 de la Ley Hipotecaria y el artículo 32 de su Reglamento.

Calificación:

Se suspende la inscripción de inmatriculación de trescientos sesenta Y cuatro metros cuadrados a favor del Ayuntamiento de Torres a causa de expropiación forzosa por razón de urbanismo, tramitado mediante la aplicación del procedimiento de tasación conjunta, dimanante del expediente 233/2018, por los hechos y fundamentos de derecho antes indicados.

Practicada la notificación de la calificación de conformidad con el artículo 322 y 323, de la Ley Hipotecaria, quedará prorrogado automáticamente el asiento de presentación, por un plazo de sesenta días, contados desde la fecha de la última notificación.

Contra esta nota de calificación cabe (...)

Mancha Real, 7 de Junio de 2.019. El Registrador (firma ilegible) Fdo. José Antonio Jiménez Rubio.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Roberto Moreno Jiménez, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Torres, interpuso recurso el día 1 de agosto del año 2019 en virtud de escrito y en base a los siguientes argumentos:

«Primero. En lo que se refiere a que es necesario sea legitimada notarialmente la firma del Sr. don V. R. M., como Director de Caja Rural, no existe fundamento legal para tal exigencia, siendo esa la causa por la que no se indica por el Sr. Registrador de la Propiedad, para tal requerimiento. En todo caso, (...) la entidad financiera Caja Rural ha sido parte interesada durante toda la tramitación del expediente de expropiación forzosa tramitado bajo el número 233/2018 y como tal, ha ido recibiendo las pertinentes notificaciones. Entendemos que, carece de fundamento el suspender la inscripción solicitada por este argumento, máxime cuando, ante la petición inicial se aporta al Sr. Registrador de la Propiedad de Mancha el escrito de conformidad de Caja Rural.

Segundo. En lo que se refiere a que es necesario presentar base gráfica catastral o alternativa acompañada de su correspondiente informe de validación catastral, ya se indicó al Sr. Registrador la causa por la que no se acompaña el mentado informe y es que la superficie expropiada se encuentra catastralmente incluida en la superficie del vial existente, por lo que no ha sido posible realizar validación gráfica alternativa. En otras palabras, la porción de suelo expropiada (es decir los 364 m²) ya se encontraban catastralmente dentro del vial al que pertenecen, sin que sea necesario ninguna alteración catastral.»

IV

El registrador suscribió informe el día 14 de agosto de 2019 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 33 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 9, 10, 18, 20, 38, 82, 199 y 326 de la Ley Hipotecaria; 2, 3, 4, 7, 8 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 32, 45 y siguientes, 51, 99 y 175 del Reglamento Hipotecario; 256 del Decreto de 2 de junio de 1944 por el que se aprueba con carácter definitivo el Reglamento de la organización y régimen del Notariado; 22 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística; la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la

Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de octubre de 2005, 19 de abril de 2010, 8 de octubre de 2012, 17 de noviembre de 2015, 19 de julio y 10 de octubre de 2018 y 13 de febrero y 11 de abril de 2019.

1. Es objeto de este recurso resolver sobre la posible inscripción del acta de ocupación y pago expedida en el ámbito de una expropiación forzosa autorizada por el Ayuntamiento de Torres, en relación a parte de una finca ya inmatriculada en el Registro de la Propiedad.

Sobre dicha finca consta inscrita con anterioridad un derecho real de hipoteca, cuyo titular consiente en la operación por medio de un certificado bancario privado. No consta nota a la margen de la finca, reveladora de la eventual existencia de un procedimiento administrativo de expropiación forzosa.

Considera el registrador que el título presentado adolece de dos defectos que impiden su inscripción: por un lado, que la certificación privada emitida por el banco debe ser objeto de legitimación notarial en cuanto a su firma a los efectos de acreditar la autenticidad de su autoría, como modo de justificar su intervención en el procedimiento; y, por otro, la falta de aportación de una representación gráfica de la porción de la parcela expropiada que ahora se pretende inscribir en folio propio e independiente, como una finca registral nueva, tras una segregación implícita.

El recurrente solicita que se lleve a cabo la debida inmatriculación de la porción segregada y expropiada, considerando suficiente la aportación del documento expedido por la entidad acreedora, así como el efectivo cumplimiento de la aportación de base gráfica alternativa, alegando su innecesariedad al constar ya catastrada dicha porción dentro de otra parcela catastral.

2. Entrando a valorar el primero de los defectos señalados por el registrador en su nota de calificación, ha de partirse del principio básico registral de tracto sucesivo, y sus implicaciones en un caso como el que nos ocupa, es decir, un procedimiento de expropiación forzosa desarrollado por un Ayuntamiento por razón de urbanismo. El supuesto de hecho planteado y calificado negativamente concierne al titular de un derecho real de hipoteca, el cual –a tenor del acta de ocupación y pago presentada y calificada– no ha comparecido o ha sido parte interesada en el expediente administrativo de expropiación por el que una parte de la finca inicialmente hipotecada va a ser detráida del tráfico jurídico privado, pasando a formar parte del dominio público, libre de cargas.

Ante esta circunstancia advertida en un primer momento por el registrador por cauces no formales ni fehacientes al presentante del documento, es objeto de aportación al procedimiento registral una certificación privada emitida –presuntamente– por la entidad acreedora, dando constancia de estar al corriente del procedimiento de expropiación y de sus consecuencias, ante lo cual ya es objeto de una calificación negativa formal en la que se solicita la adecuada legitimación de firmas por parte de un notario en relación al firmante de la certificación, como medio de acreditar la autoría del documento que justifique la participación más o menos directa, pero bastante, del titular del derecho de hipoteca en el proceso de expropiación, pero sin entrar a valorar la eventual suficiencia de su poder o legitimación para representar a la entidad afectada.

Lo que por tanto subyace en el defecto alegado por el registrador es acreditar, de la forma adecuada y dentro de las circunstancias y condiciones señaladas en la nota de calificación, la intervención del titular registral de un derecho que se ve afectado por el expediente administrativo de expropiación.

Dentro de los términos ya expuestos, debe recordarse que el principio de tracto sucesivo plasmado en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria, corolario de la tutela judicial efectiva proclamada en el artículo 24 de nuestra Constitución, recoge la preceptiva intervención del titular registral para la transmisión, alteración o modificación de los derechos que el registro publica en su favor, ya sea de manera voluntaria compareciendo en un documento público, ya de manera forzosa en virtud de un pronunciamiento judicial o administrativo firme en un proceso dirigido contra él o sus herederos. El mencionado

artículo 20 de la Ley Hipotecaria, así señala que: «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 mismo sentido, y para el caso de los asientos de cancelación, el artículo 82 de la misma norma establece que «las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos».

Este mismo criterio es seguido en el ámbito de la inscripción de los actos administrativos derivados de actuaciones de expropiación forzosa, y así se recoge en el artículo 32 del Reglamento de ejecución de la Ley Hipotecaria, al establecer en las reglas de acceso de estos títulos al Registro que es preceptiva en todo caso, la debida intervención de los titulares de derechos inscritos y afectados por el procedimiento expropiatorio. En este sentido las reglas segunda y quinta del mencionado artículo 32 establecen: «Segunda.–Para que los títulos de expropiación puedan inscribirse, si se trata de fincas o derechos inscritos, el expediente deberá entenderse con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial, sin perjuicio de la intervención de otros interesados, si los hubiere. Quinta (...) Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota deberá constar 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. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales».

Una vez sentado este punto de partida, hay que recordar que, respecto al alcance de la calificación registral de documentos administrativos, esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones –vid., por todas, las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y 13 de febrero de 2019– analizando y matizando su extensión y alcance limitados. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, se había mantenido de forma reiterada la doctrina según la cual, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos. Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, 38 y 39 de la actual Ley 39/2015 del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el titular registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, dentro de los cuales se considera esencial el control del debido cumplimiento del principio de tracto sucesivo, que proscribía la alteración de los derechos amparados por los asientos del registro sin la intervención de su titular en el procedimiento administrativo de donde resulta el acto que sirve de título para la mutación jurídico-real.

A la vista de los preceptos y consideraciones estudiados, es evidente que resulta precisa la intervención de los titulares de derechos inscritos sobre una finca que son objeto de cancelación o modificación, y que dicha intervención puede plasmarse bien de manera voluntaria bien de manera forzosa, por medio de un procedimiento judicial o

administrativo seguido contra dicho titular registral o sus herederos, debiendo ser verificada y calificada dicha participación por el registrador.

El modo de acreditar dicha intervención, caso de tratarse un proceso expropiatorio como ahora nos ocupa, será a través del propio título inscribible, es decir, el acta de ocupación y pago, la cual al relatar las incidencias del procedimiento en sí podrá justificar –bajo la responsabilidad del secretario o del fedatario administrativo que ostente la fe pública en cada caso– la debida participación de los eventuales interesados o afectados en el trámite expropiatorio, aunque sin perjuicio de poder justificar dichos extremos igualmente por medio de un documento auténtico autorizado a tal efecto.

En este sentido, el propio reglamento hipotecario contiene la regla que define los documentos auténticos en su artículo 34: «Se considerarán documentos auténticos para los efectos de la Ley los que, sirviendo de títulos al dominio o derecho real o al asiento practicable, estén expedidos por el Gobierno o por Autoridad o funcionario competente para darlos y deban hacer fe por sí solos».

Atendiendo al tenor literal del precepto, debería probarse la adecuada intervención del titular registral por medio de documento público, ya sea notarial, judicial o administrativo. El registrador solicita instancia privada expedida por el hipotético representante bancario para justificar su intervención a los efectos de permitir la modificación de sus derechos como titular registral. Esta circunstancia, no impide que el documento privado en que se apoya la emisión de voluntad cumpla con determinados requisitos mínimos que acrediten la autenticidad de la autoría de su firmante, como ocurre con la legitimación notarial de la firma del suscriptor del documento, tal y como se recoge en el artículo 256 del Reglamento Notarial: «La legitimación de firmas es un testimonio que acredita el hecho de que una firma ha sido puesta a presencia del notario, o el juicio de éste sobre su pertenencia a persona determinada. El notario no asumirá responsabilidad por el contenido del documento cuyas firmas legitime».

Como conclusión, el defecto debe ser mantenido.

3. En segundo lugar, debe estudiarse la exigencia de aportación de base gráfica de la porción de finca objeto de expropiación y, en su caso, el hipotético cumplimiento de dicho requisito en el caso planteado.

Con carácter general, la descripción de las fincas como base del Registro, queda recogida en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, objeto de importante modificación por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario. Según el indicado precepto: «El folio real de cada finca incorporará necesariamente el código registral único de aquélla. Los asientos del Registro contendrán la expresión de las circunstancias relativas al sujeto, objeto y contenido de los derechos inscribibles según resulten del título y los asientos del registro, previa calificación del Registrador. A tal fin, la inscripción contendrá las circunstancias siguientes: a) Descripción de la finca objeto de inscripción, con su situación física detallada, los datos relativos a su naturaleza, linderos, superficie y, tratándose de edificaciones, expresión del archivo registral del libro del edificio, salvo que por su antigüedad no les fuera exigible. Igualmente se incluirá la referencia catastral del inmueble o inmuebles que la integren y el hecho de estar o no la finca coordinada gráficamente con el Catastro en los términos del artículo 10. Cuando conste acreditada, se expresará por nota al margen la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, con expresión de la fecha a la que se refiera. b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices (...) Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa. En todo caso, la representación

gráfica alternativa habrá de respetar la delimitación de la finca matriz o del perímetro del conjunto de las fincas aportadas que resulte de la cartografía catastral. Si la representación gráfica alternativa afectara a parte de parcelas catastrales, deberá precisar la delimitación de las partes afectadas y no afectadas, y el conjunto de ellas habrá de respetar la delimitación que conste en la cartografía catastral. Dicha representación gráfica deberá cumplir con los requisitos técnicos que permitan su incorporación al Catastro una vez practicada la operación registral. La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público. Se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio y las diferencias de cabida, si las hubiera, no excedan del diez por ciento de la cabida inscrita y no impidan la perfecta identificación de la finca inscrita ni su correcta diferenciación respecto de los colindantes».

La posterior Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, en virtud de la cual se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, estableció igualmente la necesidad de aportar la representación gráfica indispensable en los casos de expropiación forzosa y de segregación: «Cuando se presenten en el Registro de la Propiedad documentos públicos derivados de la aprobación de expedientes de concentración parcelaria, deslinde, expropiación forzosa, de transformación o equidistribución urbanística, y de parcelación, segregación, división, agregación o agrupación de los bienes inmuebles, que no incorporen la representación gráfica catastral de las nuevas fincas resultantes, así como en los supuestos del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, los documentos presentados para la inscripción deberán incorporar la referencia catastral y la certificación catastral descriptiva y gráfica de cada una de las parcelas catastrales afectadas referidas a la situación anterior al hecho, acto o negocio objeto de inscripción, junto con la representación gráfica alternativa de las fincas resultantes derivada de los planos que reflejen dichas alteraciones, que deberá cumplir las especificaciones técnicas contempladas en el apartado séptimo de esta resolución».

Considera el registrador en su nota de calificación que, si bien se ha aportado un archivo en soporte informático con la teórica representación gráfica alternativa, dicho soporte no es legible por los equipos informáticos del Registro y dentro del ámbito exigible por la Resolución conjunta que se acaba de mencionar. Efectivamente, el apartado séptimo de la misma indica: «1. Para inscribir o incorporar al folio real la representación gráfica alternativa, cuando legalmente proceda, deberá estar aportada y aprobada expresamente por el propietario de la finca o por la autoridad judicial o administrativa que haya tramitado y resuelto el procedimiento pertinente, y reunir los requisitos siguientes: (...) b) Deberá contenerse en el fichero informático, en formato GML, previsto en el Anexo de esta resolución, cuyos datos deberán corresponderse con los datos descriptivos y de superficie de la parcela o parcelas resultantes cuya inscripción se solicita. El citado fichero habrá de estar firmado electrónicamente, en su caso, por el técnico que haya intervenido en su elaboración, y autenticado con firma electrónica o por otros medios fehacientes por el propietario o autoridad competente según proceda».

Ante ello, alega el recurrente que en verdad ha sido imposible la configuración y obtención de la representación gráfica alternativa, pero que ello resulta innecesario por ya constar catastrada la porción de finca expropiada dentro de otra parcela, comprensiva de un vial de mayor extensión, y que por tanto no puede coincidir con la porción de terreno objeto de expropiación.

Atendiendo a la clara exigencia impuesta en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, no se puede entender cumplida en el caso que nos ocupa, al no haberse aportado la representación gráfica catastral o alternativa coincidente con la porción objeto de segregación y expropiación en formato compatible con los sistemas informáticos que son exigibles en la oficina del Registro, y por ello el defecto debe ser igualmente mantenido.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 25 de octubre de 2019.—El Director general de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.