

ción, manifiesta que su hijo J. A. ha percibido su legítima en vida del causante mediante el pago de diversos préstamos, e instituye herederos por partes iguales a sus cinco hijos restantes. La viuda y los contadores-partidores, después de exponer que la primera y los seis hijos no han llegado a un acuerdo, inventarian los bienes del causante, adjudicando a dicha viuda la mitad de todos los bienes, en pago de sus gananciales, y la otra mitad en usufructo a la repetida viuda y en nuda propiedad a los cinco hijos nombrados herederos. En escritura complementaria los contadores realizan determinadas precisiones sobre la deuda de Don J. A.

El Registrador deniega la inscripción por los siguientes defectos: 1) Necesidad de consentimiento de don J. A. por no haberse computado los bienes donados a él; 2) No constar la aceptación de la herencia por los herederos; y 3) De las manifestaciones que uno de los contadores hace en escritura complementaria resulta que don J. A. no era deudor de su padre. Los interesados recurren.

2. En cuanto al primero de los defectos, y como ha dicho reiteradamente este Centro Directivo (cfr. Resolución de 29 de marzo de 2004), corresponde al albacea contador-partidor la interpretación de la voluntad del causante, así como la valoración de las donaciones realizadas y el análisis de su inoficiosidad, habiendo de pasarse por sus decisiones mientras no sean notoriamente contrarias a la ley o a lo dispuesto por el testador, circunstancias que no concurren en el presente caso.

3. En cuanto a la falta de aceptación por los herederos, es cierta tal falta, pero, como ha dicho esta Dirección General (cfr. Resolución de 19 de septiembre de 2002), ello no impide la inscripción correspondiente, que puede hacerse sometida a la condición suspensiva de dicha aceptación, la cual habrá de entenderse cumplida cuando el expresado heredero realice cualquier acto inscribible.

4. Respecto a la escritura complementaria aportada, la misma no contradice lo expresado por el testador, sino que lo confirma.

Esta Dirección General ha acordado estimar 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, 13 de octubre de 2005.—La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Granada número 2.

**19460** *RESOLUCIÓN de 14 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla), frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas, a inscribir un acta de ocupación expropiatoria.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Toscano Sánchez, Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dos Hermanas (Sevilla), frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Dos Hermanas, don Manuel Rodríguez-Sañudo Gutiérrez, a inscribir un acta de ocupación expropiatoria.

## Hechos

### I

En Acta de Ocupación de 22 de diciembre de 2004 formalizada por el Ayuntamiento de Dos Hermanas, resulta la expropiación forzosa de una finca, que aparece inscrita en el Registro a nombre de una sociedad estatal. El expediente se dirige contra la empresa pública estatal que adquirió la finca, también por expropiación, y contra los reversionistas de dicha expropiación anterior. Tal derecho de reversión está reconocido por el Tribunal Supremo, pero aún no se ha ejecutado.

### II

Presentada en el Registro el Acta, fue objeto de la siguiente calificación: El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del precedente documento, Acta de Ocupación Expropiatoria formalizada por el Excelentísimo Ayuntamiento de Dos Hermanas, presentado el día 23 de diciembre del pasado año, bajo el asiento de presentación 2.710 del Diario 71, que retirado fue devuelto el día veintiuno de enero último, de conformidad con los Artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, ha acordado. Hechos: Primero. El documento calificado integra un Acta de ocupación

en la que se solicita la inscripción a favor del Excelentísimo Ayuntamiento de Dos Hermanas de la finca objeto de expropiación. Segundo: Asimismo, según el Acta calificada se lleva a efecto la consignación de la cantidad hasta la que existe conformidad según la valoración técnica municipal. Tercero. La finca expropiada está constituida por una porción de 263,89 Hectáreas, que se segregan, en virtud de la propia Acta, de la registral 35.272, inscrita a favor de 2 «SEPES», y respecto de la cual existe reconocido un derecho de reversión en virtud de Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 30 de Octubre de 1997. Cuarto. Aún no ha sido ejecutada la Sentencia citada, ni se ha procedido a la reversión de los terrenos expropiados a favor de los demandantes reversionistas. Fundamentos de derecho: Primero. La determinación del precio a consignar y el procedimiento de consignación no son los adecuados, puesto que a efectos de la inscripción registral, la indemnización citada debe ser fijada por el Jurado Provincial de Expropiación y la consignación debe llevarse a cabo y justificarse en la Caja General de Depósitos. Artículos 50 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y Artículo 32.4.º del Reglamento Hipotecario. Segundo: En caso de que se haya producido una sentencia firme por la cual se reconozcan frente a la Administración Pública derechos de cualquier tipo y antes de la ejecución de la misma, solo podrán expropiarse los derechos reconocidos frente a la Administración en virtud de causa de utilidad pública o interés social declarada por el Gobierno, en cuyo caso, será el Juez o Tribunal competente para la ejecución, el que ha de señalar la correspondiente indemnización. Así, resulta de la dición literal del Artículo 18.2 inciso 2.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial de 1 de julio de 1985, aplicable a este supuesto en tanto en cuanto está pendiente de ejecución la Sentencia de reversión antes citada en el «Hecho» tercero. La consecuencia de la aplicación de este precepto no radica en la prohibición de expropiación de los derechos de reversión, cuestión que no se plantea, sino en la falta de competencia del Ayuntamiento de Dos Hermanas para decidir sobre la expropiación y sobre la indemnización. Por tanto, se genera la nulidad del procedimiento por incompetencia del órgano que dicta el acto administrativo según el Artículo 62 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común de 26 de noviembre de 1992, lo que da lugar a un defecto insubsanable. Son aplicable al supuesto: el Artículo 18 citado de la Ley Orgánica del Poder Judicial, el Artículo 62 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y el Artículo 99 del Reglamento Hipotecario. Esta nota de calificación negativa, de acuerdo con lo ordenado en el Artículo 323 de la Ley Hipotecaria lleva consigo la prórroga automática del asiento de presentación por un plazo de sesenta días contados desde la fecha de la notificación de la misma. Esta calificación negativa es impugnabile mediante recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes, por el procedimiento del Artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento, o bien solicitar, en el plazo de quince días la intervención del Registrador sustituto que corresponda según el cuadro de sustituciones previsto en el Artículo 275 Bis de la Ley Hipotecaria aprobado por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 de agosto de 2003, con arreglo al procedimiento regulado en el Artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y desarrollado por el Real Decreto 1039/2003, de 1 de agosto. Los plazos indicados se computan desde la fecha de la notificación de esta calificación y en la forma que determina la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común. Dos Hermanas, siete de febrero de dos mil cinco. El Registrador. Fdo. Manuel Rodríguez-Sañudo Gutiérrez.

### III

Don Francisco Toscano Sánchez, como Alcalde-Presidente del Ayuntamiento de Dos Hermanas, interpuso recurso gubernativo frente a la calificación que consta en el apartado anterior, con apoyo en los siguientes argumentos: con relación al primer defecto, que queda acreditado en el expediente que este Ayuntamiento puso a disposición de la parte expropiada la cantidad de 693.332,41 euros hasta donde hay conformidad, que quedó en depósito en la Tesorería Municipal. Además en el Presupuesto municipal existe partida suficiente para atender al pago del justiprecio fijado por el Jurado Provincial de Expropiación, por lo que queda cumplido lo que establecen los artículos. 51 de la Ley de Expropiación Forzosa y 51.1.b y concordantes del Reglamento de Expropiación Forzosa. En cuanto al segundo defecto, que no cabe duda de que el Ayuntamiento es competente para llevar a cabo la expropiación por notorio incumplimiento de la función social de la propiedad, artículo 207 del Texto Refundido de la Ley del Suelo 1992. El artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial no se vulnera. Conforme a su párrafo segundo, sólo por causa de utilidad pública o interés social declarada por el Gobierno, podrán expropiarse los derechos reconocidos en una sentencia firme antes de su ejecución. La expropiación que motiva este recurso no va a ser obstáculo para que los particulares obtengan el reconocimiento de su derecho frente a la

Administración expropiante: simplemente el derecho a la reversión, «in natura» se va a convertir en un derecho a obtener un quantum.

#### IV

Los titulares del derecho de reversión formularon escrito de alegaciones, a favor de la nota del Registrador. La sociedad estatal titular de la finca también formuló escrito de alegaciones en el mismo sentido. El 30 de marzo de 2005 el Registrador emitió su informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 3.3 de la Constitución Española, 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, 62 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, 50, 51 y 124 de la Ley de Expropiación Forzosa y 51 de su Reglamento, 32 del Reglamento Hipotecario y la Resolución de esta Dirección General de 9 de junio de 1992.

1. Se presenta en el Registro un Acta de Ocupación expedida por un Ayuntamiento con objeto de hacer constar en el Registro una expropiación forzosa. De la documentación aportada resulta que el expediente se dirige contra una empresa pública estatal que adquirió la finca objeto de dicho expediente por expropiación y también contra los reversionistas de dicha expropiación anterior, estando tal derecho de reversión reconocido por sentencia del Tribunal Supremo, pero aún sin ejecutar.

El Registrador deniega la inscripción por dos defectos: 1) No haber sido fijado el justiprecio por el Jurado Provincial de expropiación ni hecha la consignación en la Caja General de Depósitos, y 2) Habiendo una sentencia firme que reconoce el derecho de reversión, el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial reserva a los Tribunales la expropiación, y, en consecuencia, ser nula la expropiación realizada. El primero de los defectos se declara subsanable, calificándose el segundo de insubsanable.

El Ayuntamiento recurre.

1. El pago en la expropiación no es solo un requisito legal, sino que lo es constitucional (cfr. artículo 33.3 de la Constitución Española, desarrollado por el 124 de la Ley de Expropiación Forzosa). Y, tal y como ha dicho la doctrina más autorizada, como garantía del expropiado existe en nuestro Derecho el principio del previo pago («previa la correspondiente indemnización» dice el artículo 124 de la Ley de Expropiación Forzosa). En concordancia con este principio es necesario que el montante de la expropiación sea fijado por el Jurado Provincial de expropiación y si existe desacuerdo sobre dicha indemnización se pague la cantidad concurrente y se consigne la restante (artículos 50 y 51 de la Ley de Expropiación Forzosa). Pues bien: en el presente supuesto ni ha realizado la valoración el organismo indicado ni se han realizado el pago y consignación previstos, pues no equivale a la consignación afirmar que el Ayuntamiento dispone del numerario suficiente para realizar el repetido pago.

2. También ha de ser confirmado el segundo defecto. Como dice el Registrador recurrido, al estar la sentencia firme pendiente de ejecución, toda actuación que se realice sobre la misma corresponde al Poder Judicial, conforme establece el artículo 18 de la Ley Orgánica del Poder Judicial. La única excepción establecida por este precepto es la de la expropiación de los derechos reconocidos frente a la Administración Pública, los cuales pueden ser expropiados por el Gobierno, supuesto que no es el que se plantea en el caso presente. No es atendible el argumento que utiliza el recurrente de que, en definitiva, si no se pueden devolver las fincas expropiadas, siempre se podrá indemnizar, pues no es lo mismo el que por una causa sobrevenida no puedan devolverse las cosas expropiadas que el ser el expropiante el que produce a sabiendas tal imposibilidad de devolución «in natura».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto confirmando en todos sus extremos la 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, 14 de octubre de 2005.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad número 1 de Dos Hermanas.

**19461** RESOLUCIÓN de 15 de octubre de 2005, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Ayuntamiento de Talavera de la Reina, frente a la práctica en el Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad de una inscripción de obra nueva.

En el recurso interpuesto por el Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Talavera de la Reina, D. José Francisco Rivas Cid, frente a la

práctica en el Registro de la Propiedad número 1 de dicha localidad de una inscripción de obra nueva.

#### Hechos

##### I

En escritura autorizada por el Notario de Talavera de la Reina D. Fernando Tobar Oliet el día 14 de diciembre de 2004, se procedió a declarar determinada obra nueva sobre una finca.

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Talavera de la Reina 1 fue objeto de calificación positiva y se procedió a su inscripción. Por darse el supuesto previsto en el artículo 54 del Real Decreto 1093/1997 de julio la Registradora de la Propiedad notificó, el día 1 de febrero de 2005, al Excelentísimo Ayuntamiento de Talavera de la Reina el hecho de haberse practicado la inscripción.

##### III

El Alcalde Presidente interpone recurso solicitando de este Centro Directivo la anulación de la inscripción recurrida basándose en los siguientes argumentos: I) que la notificación practicada sitúa al Ayuntamiento en indefensión por basarse el artículo 54 del Real Decreto 1093/1997 en dos supuestos distintos: el del artículo 48.2 que regula el otorgamiento de licencias por acto presunto y el del artículo 52 a) que regula la inscripción de obras terminadas en fecha anterior al plazo de prescripción de infracciones; II) que el plazo previsto para la prescripción de infracciones graves en Castilla-La Mancha es de tres años y siendo la fecha de recepción de la obra de urbanización el 2 de julio de 2002 es impensable que la obra ya estuviese terminada en dicha fecha sin que tampoco resulte de los archivos municipales la solicitud de certificación a que se refiere el artículo 52 del RD 1093/1997; III) que la obra nueva declarada es parcialmente clandestina por exceder su superficie de la permitida y que eventualmente pudiera considerarse amparada en una licencia concedida por silencio.

##### IV

El día 4 de abril de 2005 la Registradora de a Propiedad de Talavera de la Reina 1, Da Maria del Carmen de la Rocha Celada, emitió su informe solicitando su inadmisión por estar el asiento practicado bajo la salvaguarda de los Tribunales, por falta de legitimación del recurrente y por no acompañarse el documento objeto del recurso, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 66, 322 a 329 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones entre otras de 29 y 31 de mayo de 1993, 23 de noviembre de 1998, 22 de abril, 9 de junio, 20 y 22 de septiembre de 1999 y 15 de enero de 2000, 7 de mayo, 11 de septiembre de 2003, 29 de diciembre de 2004, 4 de enero y 7 de mayo de 2005.

1. Se procede por la Registradora de la Propiedad de Talavera de la Reina número 1 a la inscripción de una obra nueva terminada declarada en escritura pública. Subsiguientemente notifica dicha circunstancia al Excelentísimo Ayuntamiento de dicha localidad en cumplimiento de lo establecido en el artículo 54 del RD 1093/1997 de 4 de julio. El Alcalde Presidente recurre por diversos motivos la práctica de la inscripción realizada solicitando de esta Dirección General de los Registros y del Notariado ordene la anulación de la inscripción. La Registradora, en su informe, solicita el rechazo del recurso por ser improcedente contra la práctica de la inscripción, por falta de legitimación y por no acompañarse el documento objeto de recurso.

2. El recurso gubernativo se contrae a resolver sobre la calificación del registrador suspendiendo o denegando la inscripción; en él no puede discutirse la procedencia o improcedencia de una inscripción ya practicada. Una vez practicado un asiento en el Registro, el mismo queda bajo la salvaguardia de los tribunales conforme al artículo 1 de la Ley Hipotecaria, procediendo su rectificación sólo en la forma prevista en el artículo 40 del mismo cuerpo legal; no siendo el recurso gubernativo cauce adecuado para discutir la validez de una inscripción ya practicada, como resulta además de doctrina reiterada de esta Dirección General. Todo ello sin perjuicio de que en su día se solicite el acceso al Registro de la Propiedad de las medidas que el Ayuntamiento pueda haber establecido para el restablecimiento, en su caso, de la legalidad urbanística.