

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16388 *Resolución de 4 de octubre de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Villajoyosa n.º 2, por la que suspende la inscripción de un acta de ocupación y consignación de finca urbana.*

En el recurso interpuesto por don Andreu Verdú Reos, en su condición de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Villajoyosa, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Villajoyosa número 2, don José Manresa García, por la que suspende la inscripción de un acta de ocupación y consignación de finca urbana.

Hechos

I

Mediante documento suscrito en Villajoyosa el día 30 de abril de 2018 por don Andreu Verdú Reos, alcalde-presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, doña F. S. R., en nombre y representación de don J. A. R., y don J. A. A. R., en nombre propio y, además en representación de don J. A. A. C., se formalizó acta de pago y ocupación de la finca expropiada.

II

Presentado el día 15 de mayo de 2019 testimonio de la citada acta de ocupación y pago en el Registro de la Propiedad de Villajoyosa, en unión de certificación expedida el día 19 de octubre de 2018 por don J. E. G., secretario accidental del citado Ayuntamiento, relativa al expediente de expropiación por ministerio de la ley de la finca registral número 18.260 del citado Registro, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Presentado en este Registro a las 11 horas y 54 minutos del día 15 de mayo de 2019 el precedente documento-certificación expedida por duplicado el 19 de octubre del 2018 por don J. E. G., Secretario accidental del Excelentísimo Ayuntamiento La Vila Joiosa, con el visto bueno del señor Alcalde, don Andrés Verdú Reos, relativa al expediente de expropiación por ministerio de la ley de la finca registral número 18260 de La Vila Joiosa-, habiendo causado el asiento de presentación número 646 del Libro Diario número 172, de cuyo documento resulta acreditada la declaración-liquidación del impuesto sobre transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados, se ha procedido a su calificación registral, habiéndose tenido también a la vista, para dicha calificación, los siguientes documentos:

1. Tres ejemplares del Acta de pago y ocupación de la finca registral número 18260 de La Vila Joiosa, fechada en La Vila Joiosa el 30 de abril del 2018, en virtud de Expediente de expropiación por ministerio de la ley de la finca (...)
2. Sendas copias de las transferencias efectuadas por el Ayuntamiento de La Vila Joiosa a don J. A. A. C. el 19 de julio del 2017, a don J. A. R. el 10 de noviembre del 2017 y a la mercantil Inversiones Moratella de Avipei, S.L., el 8 de febrero del 2018.

3. Certificaciones catastrales descriptivas y gráficas expedidas el 17 de enero del 2018 y el 12 de noviembre del 2018 por la Dirección General del Catastro, relativas al inmueble con referencia 1657115YH4615N0001SH, con CSV: (...) respectivamente.

4. Notificaciones de liquidaciones números 199700-0, 199701-0 y 199702-0, Expediente 1145/2019-GT. de Tesorería del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, sobre el Impuesto sobre el incremento de valor de los terrenos de naturaleza urbana.

Tras dicha calificación, se suspende la inscripción del documento presentado por los Motivos que se hacen constar a continuación, en los que se recogen los correspondientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

Hechos y Fundamentos de Derecho:

Primero.

1. En el título presentado se pretende la inscripción a favor del Ayuntamiento de La Vila Joiosa, vía expropiación, de la finca registral número 18260 de La Vila Joiosa, cuyo dominio consta inscrito, entre otros, a favor de la mercantil Inversiones Moratella de Avipej, S.L.

2. En el acta de pago y ocupación de la citada finca, que se acompaña, no comparece representante alguno de la referida mercantil.

3. En la legislación estatal (artículo 5.1 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954) resulta que en el caso de titulares no comparecientes en las actas de ocupación y pago en los procedimientos de expropiación se entenderán las actuaciones con el Ministerio Fiscal.

4. En el presente supuesto no consta la intervención de dicho Ministerio Público, razón ésta por la que, de conformidad con el precepto señalado y los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de abril del 2019, procede la mentada suspensión.

Segundo.

Por no haberse acreditado la representación y consiguientes facultades representativas de doña F. S. R. en nombre de don J. A. R., copropietario de la finca objeto de expropiación, y ello al no haberse aportado a este Registro la correspondiente copia auténtica de la escritura de poder especial de la que deriva dicha representación, otorgada el 16 de noviembre del 2017 ante la señora Notario doña María del Pilar del Rey Fernández, con el número 1058 de protocolo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria, norma c) de la regla 9.ª del artículo 51 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril del 2002).

Tercero.

Por no haberse acreditado la representación y consiguientes facultades representativas de don J. A. A. R. en nombre de don J. A. A. C., copropietario de la finca objeto de expropiación, y ello al no haberse aportado a este Registro la correspondiente copia auténtica de la escritura de poder de la que deriva dicha representación, otorgada el 13 de agosto del 2013 ante la señora Notario doña Manuela Dávalos Ferrández, con el número 587 de protocolo (artículo 18 de la Ley Hipotecaria, norma c) de la regla 9.ª del artículo 51 de su Reglamento y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 12 de abril del 2002).

Cuarto.

1. Por otra parte, la finca expropiada, registral número 18260 de La Vila Joiosa, está gravada con una anotación preventiva de embargo cautelar a favor del Estado sobre la tercera parte indivisa de la finca perteneciente a don J. A. R., Anotación letra A, convertida en medida cautelar jurisdiccional en el procedimiento abreviado

número 40/2015 que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de La Vila Joiosa, Anotación letra B, según se recoge en el Acta de pago y ocupación que se acompaña.

2. En cuanto a dicha carga, se solicita tanto en la certificación administrativa presentada como en la citada Acta de pago y ocupación la cancelación registral de la misma por ser posterior a la nota marginal de tramitación del procedimiento de expropiación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.5 del Reglamento Hipotecario.

3. Dicho precepto establece que el dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica.

4. A su vez, la norma 1.^a del citado artículo dispone que los Registradores harán constar, en su caso, por nota al margen de las inscripciones correspondientes, que han expedido la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación e indicarán su fecha y el procedimiento de que se trate. No obstante, sigue diciendo esta norma que estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente.

5. En el presente supuesto se practicó la referida nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas de la finca a efectos de la expropiación. Sin embargo, habiéndose expedido dicha certificación y practicado la nota el 9 de septiembre del 2015, la misma se halla caducada a fecha de hoy, al haber transcurrido ya más de tres años desde su fecha, razón por la que no puede producir los efectos cancelatorios a que se refiere la norma 5.^a del precepto.

6. Por tanto, dado que la adquisición de la cosa expropiada debe llevarse a cabo, en principio, libre de cargas y teniendo en cuenta que el gravamen que afecta a la finca de que se trata es incompatible con el destino demanial del inmueble, dado que la hipotética ejecución de la anotación daría lugar a la pérdida de la finca, procede la mentada suspensión (artículos 18 de la Ley Hipotecaria, el mencionado artículo 32 y el 99 de su Reglamento y los artículos 8 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y 53 de su Reglamento, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957).

No se practica anotación preventiva de suspensión por no cumplirse lo previsto en el último inciso del párrafo primero del artículo 19 de la Ley Hipotecaria.

Contra la presente calificación, los interesados pueden: (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por José Manresa García registrador/a de Registro Propiedad de Villajoyosa 2 a día cinco de junio del año dos mil diecinueve.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don Andreu Verdú Reos, en su condición de alcalde-presidente y en nombre y representación del Ayuntamiento de Villajoyosa, interpuso recurso el día 23 de julio de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Antecedentes de Hecho:

Primero. La representación procesal de D. J. A. A. R. y D. J. A. R. formalizaron recurso contencioso-administrativo ante el Juzgado de lo Contencioso Administrativo de los de Alicante con el número 199/2010, el mismo tiene por objeto, tal y como se

relacionaba en el fundamento de derecho primero de la Sentencia n.º 79/2011, de 10/02/2011, dictada en dicho procedimiento:

"Constituye el objeto del presente recurso, el Acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 25 de noviembre de 2009, en el particular referente a la desestimación del recurso de reposición presentado por los recurrentes frente a la Resolución del Sr. Alcalde Presidente del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa de fecha 15 de mayo de 2009, por la que se denegó la solicitud de expropiación realizada por los actores de la finca registral n.º 18.260 de su propiedad..."

La referida sentencia resolvió desestimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto. Los actores plantearon recurso de apelación a la referida sentencia tramitándose el mismo, ante la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, dictándose al efecto la Sentencia n.º 207/2012 de 26/04/2012, donde la referida sala falló (...):

"1. Estimar el recurso de apelación interpuesto por D. A. y D. J. A. R., representados por la Procuradora Doña E. G. B. y asistidos por Letrado, contra Sentencia n.º 79/11 dictada con fecha 10-2-11, por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Alicante en el recurso contencioso-administrativo número 199/10 y revocándola:

a) Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Villajoyosa de 25-11-09 en cuyo punto 8.-6 desestima la reposición entablada contra otro de 15-5-09, que se anulan por contrarios a derechos, reconociendo el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (Registral 18.269 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa), con iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento, condenando al Ayuntamiento de Villajoyosa a estar y pasar por tales declaraciones.

b) No hacer imposición de costas en ninguna de las instancias..."

Segundo. Mediante Auto de 28/11/2014, del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de los de Alicante, y a instancia de la representación procesal de D. J. A. y D. J. A. R. mediante escrito presentado el 24/11/14, en la que solicita la ejecución forzosa de la sentencia n.º 207/12 dictada el 26/04/12 por la Secc. 4.ª del T.S.J. de la C. Valenciana, en dicho auto se acordó:

"Ordenar a la Administración demandada la ejecución forzosa de la sentencia firme n.º 207/12, que acordó, en el improrrogable plazo de veinte días, haciéndole saber que, en caso de incumplimiento, y previo apercibimiento en forma del secretario judicial, con audiencia de las partes:

- Se podrá adoptar las medidas necesarias para lograr su efectividad.
- Se podrán imponer multas coercitivas de ciento cincuenta a mil quinientos euros (150 a 1.500 euros) a las autoridades, funcionarios o agentes, sin perjuicio de otras responsabilidades patrimoniales a que hubiere lugar.
- Se podrá deducir el oportuno testimonio de particulares para exigir la responsabilidad penal que pudiera corresponder."

Es relevante, que los actores del procedimiento que nos ocupa, en el escrito fechado el 24/11/2014, que da lugar a la Ejecución Forzosa de la Sentencia del TSJCV, no sólo instaban la ejecución forzosa de la Sentencia n.º 207/12 de 26/04/2012 sino que también interesaban del Juzgado:

"...y requiera al Ayuntamiento de Villajoyosa para que proceda al inmediato abono a la propiedad de la finca registral n.º 18.260 de la cantidad de 1.842.024,87 €, quedando el abono del resto de la indemnización correspondiente pendiente de la resolución del Jurado Provincial de Expropiación o, en su caso, de la resolución judicial firme y

definitiva que recaiga de interponerse recurso contencioso administrativo por cualquiera de las partes contra dicha resolución, adoptando cuántas otras acciones considere el Juzgado pertinentes para asegurar el cumplimiento efectivo de la Sentencia."

Mediante Providencia de 3/03/2015, dictada por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de Alicante, se reiteró la orden de ejecución forzosa: "...se acuerda, por última vez, y sin que haya lugar a más recordatorios, a que en el plazo improrrogable de cinco días, se proceda a dar íntegro cumplimiento de la Sentencia firme dictada, bajo apercibimiento de que en caso de verificarlo, se procederá a la inmediata imposición de multa coercitivas, a razón de 1.500.-€ quinquenales al Sr. Alcalde del Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa..."

Planteado recurso de súplica contra la referida providencia de 3/03/2015, se dictó por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de Alicante, auto de 31/07/2015 del que procede destacar:

"...La obligación impuesta a la Corporación demanda de continuar con el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio de manera definitiva -quedando vedada la posibilidad de discutir de nuevo la procedencia de la expropiación por el instituto de la cosa juzgada-, implica necesariamente la obligación de la Administración de proceder al inmediato abono de la cantidad concurrente en los términos prevenidos en el artículo 50 de la Ley de Expropiación Forzosa. Nótese además que el propio Ayuntamiento de Villajoyosa, al reconocer en su Acuerdo de 28 de octubre de 2014 que la cantidad adeudada era líquida, vencida y exigible, llevó a cabo la oportuna consignación presupuestaria de tal partida, no existiendo por tanto óbice presupuestario alguno para que se proceda al inmediato abono de la cifra de 1.824.024,87 euros a los recurrentes... Dispongo: Desestimar el recurso de súplica presentado frente a la Providencia de este Juzgado de fecha 3 de marzo de 2015, confirmando la misma en su integridad, y comenzando a computar el plazo imperorrogable de 5 días para que se proceda al abono de las cantidades indicadas a partir del día siguiente al de la notificación de la presente resolución, de modo que, expirado dicho plazo, sin haberse verificado el pago, se dará inicio a la imposición de las multas coercitivas a razón de 100 euros/día..."

Tercero. Mediante resolución del Concejal Delegado de Hacienda n.º 2703 de 8/09/2015 se resolvió, para dar cumplimiento al auto de 31/07/2015 (se transcribe parte dispositiva):

"...Primero: Aprobar la ordenación de los pagos sobre los ADO's de la relación número 1201500677, por importe de 1.842.024,87€, de acuerdo con lo establecido en las Bases de Ejecución del Presupuesto Municipal aprobadas por el Ayuntamiento Pleno y decreto de delegaciones de la Alcaldía Presidencia.

Segundo: Aprobar el endoso de los pagos acordados de la relación número 1201500677, a favor del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º cuatro de los de Alicante, en cumplimiento del Auto de 31 de julio de 2015 del Juzgado de los contencioso-administrativo n.º 4 de los de Alicante, en ejecución de la sentencia n.º 207/2012, de fecha 26/04/2012, dictada por el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, por la que se estima el recurso de apelación interpuesto por D. J. A. y D. J. A. R. frente a la sentencia n.º 79/2011, de 10/02/2011, dictada por el Juzgado de lo contencioso-administrativo n.º 4 de Alicante, en los autos n.º 199/2010.

Tercero: Notifíquese al Juzgado de lo contencioso n.º cuatro de Alicante, a los propietarios de la finca registral 18.260 del Registro de la Propiedad, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Villajoyosa de la Propiedad, al Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 3 de Villajoyosa, y a Suma, Gestión Tributaria."

Mediante Diligencia de Ordenación de 17/09/2015, del Juzgado de lo Contencioso-administrativo n.º 4 de los de Alicante en el recurso n.º 199/2010, se acordó expedir sendos mandamientos de pago a favor de J. A. A. C., J. A. R. e Inversiones Moratella de

Avipei S.L, por importe de 614.008,29, –euros cada uno de ellos en concepto de 1/3 del precio.

Mediante recurso de reposición, interpuesto por el Ayuntamiento de Villajoyosa contra la referida Diligencia de Ordenación se decía, se transcribe lo que interesa reseñar:

"Motivos. Primero. En el escrito presentado por este Ayuntamiento en fecha 9 de septiembre 2015, en el que se procedía al cumplimiento de la ejecución de la Sentencia, y se depositaba en la cuenta del Juzgado la cantidad fijada por el Auto de fecha 1 de Septiembre, ya se advertía del perjuicio a los intereses públicos de abonar las cuantías a los interesados sin que a su vez el Juzgado garantizase mediante la correspondiente resolución judicial la ocupación en vía administrativa de la finca registral 18.260 objeto del procedimiento de expropiación, así como su inscripción registral, todo ello habida cuenta los impedimentos que se prevén en el ordenamiento jurídico para formalizar dicha ocupación e inscripción registral.

El perjuicio a los intereses públicos sería causado por el hecho de que terceros adquirentes de buena fe, con la protección de la legislación hipotecaria accedieran a registros públicos por los negocios jurídicos que los actuales titulares registrales pudieran formalizar con terceros, en perjuicio evidente de esta Administración pública y los mismo pudiera acontecer en el caso de que dichos terceros adquirentes adquiriesen la posesión de forma previa a la Administración local, todo ello a pesar de haber formalizado el pago en cumplimiento de las resoluciones judiciales.

Por tanto se considera fundamental el pronunciamiento de resolución judicial que resuelva de forma previa la abono a los indemnizados, los aspectos relacionados con la ocupación en vía administrativa e inscripción registral sobre la finca número 18.260, de los efectos que la sentencia que se ejecuta tiene a favor del municipio de Villajoyosa, planteada ya con anterioridad por esta parte mediante escrito de fecha de 9 de septiembre.

Esta resolución judicial debería pues garantizar la ocupación de la Finca y la inscripción en el Registro de la Propiedad, de los derechos derivados del pago anticipado al que ha sido condenada este Ayuntamiento.

Segundo. Tal y como consta en documentación aportada al escrito presentado, y sus anexos, ante el Juzgado de fecha 9 de septiembre, esta Administración no procedió al pago a los interesados de forma directa por considerar que en la actualidad concurren una serie de razones de hecho que impedirían formalizar dicho abono sin practicar de forma previa determinadas operaciones jurídicas.

Respecto a J. A. R., consta diligencia de embargo 2013-25-001497 por valor de 36.947,11 euros, de Suma Gestión Tributaria. Debiendo por tanto proceder a la compensación del crédito a favor de J. A. derivado de la ejecución de la Sentencia con la deuda existente con esta Administración.

Todo ello impone, como hemos dicho, la necesidad de incoar cuantos expedientes resulten precisos en defensa del interés público, y del cumplimiento de las obligaciones legales en relación con las pretensiones judiciales, embargos, evitando en cualquier caso cualquier actuación que pudiera suponer el perjuicio de acreedores y que pueda derivar en responsabilidad del ordenador del pago y de los informantes; expedientes que resultan de imposible tramitación con carácter previo al cumplimiento por el Auto de 31 de julio. Toda esta documentación consta ya en los Autos judiciales.

Tercero. Todo esto evidencia la necesidad acometer actuaciones previas que garanticen que el pago se realice con las garantías necesarias frente a la Administración y terceros, y si fuera el caso, previo pronunciamiento del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción de Villajoyosa en relación con los embargos acordados..."

Mediante Decreto de 12/09/2016 dictado por el Juzgado de lo Contencioso-Administrativo n.º 4 de los de Alicante en los autos de referencia, se resolvió, se transcribe la parte dispositiva: "...acuerdo: desestimar el recurso de reposición interpuesto por el Excmo. Ayuntamiento de Villajoyosa contra Diligencia de Ordenación de fecha 17 de septiembre de 2015 que se mantiene en todos sus extremos".

Fundamentos de Derecho.

I. **Habilitación legal.** Permite el recurso gubernativo el art. 324 de la Ley Hipotecaria, que establece que las calificaciones negativas del Registrador podrán recurrirse potestativamente ante la Dirección General de Registros y del Notariado, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes.

II. **Legitimación.** Concorre legitimación en el compareciente, tanto en su condición de persona jurídica, Administración Local expropiante de la finca registral 18.260.

III. **Plazo.** El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria, designándose a efectos de notificaciones el domicilio la Administración Local recurrente.

IV. La sentencia 207/2012 del TSJCV permite la cancelación de los asientos posteriores a la anotación marginal del expediente de expropiación por ministerio de la Ley.

Lo que provoca la modificación del dominio de la finca registral 18.260, no deviene del propio expediente administrativo de expropiación rogada o expropiación por ministerio de la ley, sino de la propia sentencia 207/2012 que ordenaba: "Estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo de Villajoyosa de 25-11-09 en cuyo punto 8.-6 desestima la reposición entablada contra otro de 15-5-09, que se anulan por contrarios a derechos, reconociendo el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (Registral 18.269 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa), con iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento, condenando al Ayuntamiento de Villajoyosa a estar y pasar por tales declaraciones".

Prueba de los efectos que produce esta sentencia en cuanto a la mutación de la titularidad demanial, es el auto de 31/07/2015 dictado en ejecución de la sentencia referida, que en el cuarto párrafo de su fundamento de derecho decía:

"...La obligación impuesta a la Corporación demanda de continuar con el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio de manera definitiva –quedando vedada la posibilidad de discutir de nuevo la procedencia de la expropiación por el instituto de la cosa juzgada implica necesariamente la obligación de la Administración de proceder al inmediato abono de la cantidad concurrente en los términos prevenidos en el artículo 50 de la Ley de Expropiación Forzosa. Nótese además que el propio Ayuntamiento de Villajoyosa, al reconocer en su Acuerdo de 28 de octubre de 2014 que la cantidad adeudada era líquida, vencida y exigible, llevó a cabo la oportuna consignación presupuestaria de tal partida, no existiendo por tanto óbice presupuestario alguno para que se proceda al inmediato abono de la cifra de 1.824.024,87 euros a los recurrentes..."

Pero, es más, en el fundamento de derecho tercero de la propia sentencia referida, en sus párrafos último y penúltimo, acoge e impone la expropiación por ministerio de la Ley al Ayuntamiento de Villajoyosa, cuando dicen:

"...Pues bien, en nuestro caso no se discute ni el carácter de suelo urbano, ni su destino dotacional –ya lo sienta la Sentencia apelada– pero la Corporación apelada niega la procedencia de la expropiación por ministerio de la Ley a que el particular acudió, entendiendo que no se han agotado las alternativas de gestión urbanística que se habían previsto, para "consumar" el aprovechamiento subjetivo correspondiente.

Pues bien, tal argumento, no puede compartirse desde el momento que acreditado está que los apelantes –propietarios de suelo urbano dotacional-cultural docente y zona verde– han solicitado en diversas ocasiones, siendo que el PGOU data de 1999; y que la Corporación Municipal ha hecho caso omiso, de manera que el único mecanismo que estaba para consolidar el aprovechamiento a que tienen derecho, no es otro que el de la expropiación por ministerio de la Ley, al que acudieron..."

Por tanto, cuando el Ayuntamiento de Villajoyosa, insta la inscripción a su favor de la titularidad demanial de la finca registral 18.260 ante el Registro de la Propiedad de Villajoyosa n.º 2 de los de Alicante, a través del acta de ocupación, lo que realmente está llevando a cabo es lo ordenado en la Sentencia del TSJCV n.º 207/2012 de 26/04/2012, y por tanto produce todos sus efectos, incluso hipotecarios. Esta parte entiende, que por aplicación analógica es perfectamente de aplicación lo establecido en el art. 71.2 del Real Decreto 1093/1997, cuando establece: "...Cuando de la sentencia resulte la creación, modificación o extinción del dominio o de algún derecho real inscribible, se practicarán los asientos pertinentes en la forma establecida por el artículo 198 del Reglamento Hipotecario...". Y el referido artículo 198 del Reglamento Hipotecario, ante una sentencia que produce efectos de creación, modificación o extinción de dominio o de algún derecho real inscribible, establece: "...La ejecutoria o el mandamiento judicial será título bastante, no sólo para practicar la inscripción correspondiente, sino también para cancelar los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscriba, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación...".

Por tanto, cuando la Administración de Justicia ordena al Ayuntamiento la aplicación sobre la finca registral 18.260 el instituto de la "expropiación por ministerio de la Ley", está atribuyendo su titularidad al Ayuntamiento de Villajoyosa de dicha finca registral que conforme el PGOU tiene un destino dotacional, y como contraprestación de dicha mutación demanial exige el abono de la correspondiente indemnización.

Tal y como se ha relacionado en todos los antecedentes de hecho, a los que me remito, el Ayuntamiento ha dado todos los pasos pertinentes, exigidos por la Administración de Justicia, cuando ha formalizado el abono de indemnización hasta la cuantía determinada en ejecución de sentencia, y ha formalizado la ocupación de la parcela mediante el acta de ocupación, pero todas estas actuaciones tiene [sic] su génesis y efectividad por razón de la sentencia 207/2012 del TSJCV.

Habida cuenta esta premisa, la inscripción registral de la anotación preventiva de embargo cautelar a favor del Estado sobre la tercera parte indivisa de la finca perteneciente a don J. A. R., Anotación letra A, convertida en medida cautelar jurisdiccional en el procedimiento abreviado número 40/2015, que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción Número Tres de la Vila Joiosa, no puede ser obstáculo para la inscripción dominical a favor del Ayuntamiento de Villajoyosa, tal y como establece la calificación registral del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa, de 5/06/2019, habida cuenta que es posterior a la referida sentencia e incluso a la anotación marginal que el Ayuntamiento de Villajoyosa interesó el 8/09/2015, en el momento que se solicitó la correspondiente certificación registral de titularidad y cargas de la finca que nos ocupa.

V. A la anotación marginal del expediente de expropiación por ministerio de la Ley le es de aplicación todos los efectos jurídicos del capítulo VIII del Real Decreto 1093/1997.

Los efectos que hemos relacionado para el acta de ocupación cuya inscripción ha sido denegada por la calificación registral del Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Villajoyosa, por razón de que la misma deriva de la Sentencia 207/2012 del TSJCV, son predicables también para la anotación marginal que el Ayuntamiento formalizó el 8/09/2015, para dejar constancia de la tramitación de la expropiación por ministerio de la ley, expropiación que era cumplimiento estricto de la referida sentencia. Por dicho extremo procede equiparar y atribuir a dicha anotación marginal de tramitación, todos los efectos jurídicos atribuibles a la anotación que por mandamiento judicial atribuye el Real Decreto 1093/1997, para las anotaciones preventivas por razón de la interposición del recurso contencioso-administrativo. Por esta razón, consideramos que no le sería de aplicación el instituto de la caducidad que se invoca en la calificación registral.

VI. Sobre la exigencia de acreditación de la representación y correspondiente apoderamiento.

Las deficiencias reseñadas en los apartados segundo y tercero de la calificación registral que nos ocupa se entienden subsanables y por tanto no procede que sean objeto de impugnación.

En cuanto, a la deficiencia del apartado primero, referida a la falta de intervención del Ministerio Público, por razón de todos los antecedentes se considera innecesaria habida cuenta el carácter de "expropiación por ministerio de ley", impuesta al Ayuntamiento de Villajoyosa por razón de la reiterada y referida sentencia 207/2012 del TSJCV, así como la participación activa de la mercantil Inversiones Moratella de Avipei SL, en el proceso sustanciado en la ejecución de la sentencia ante el Juzgado de lo Contencioso-administrativo n.º 4 de Alicante, tendente a formalizar el cobro de la correspondiente indemnización, e incluso con la designación del correspondiente procurador Dña. M. D. F. R. Es evidente que la intervención del Ministerio Fiscal tiene toda su lógica en la expropiación ordinaria, por cuanto el Ministerio Público, deberá asumir la defensa de los derechos e intereses de aquel que no se persona ni comparece en el expediente. Sin embargo, en la expropiación por Ministerio de la Ley o Expropiación Rogada, no es concebible la falta de personación o comparecencia del expropiado, cuando todo el expediente no sólo nace y se tramita a instancia de la propiedad, sino que incluso viene impuesta a la Administración Pública por imperativo legal, como consecuencia del requerimiento preliminar que formaliza la propiedad. Sin la participación de ésta ya no se iniciaría el expediente sino que el mismo no podría culminar. Por estas razones, también procede impugnar la calificación que nos ocupa en relación a este reparo planteado en el apartado primero de la calificación registral.

VII. Documentación que se acompaña (...).»

IV

El registrador de la Propiedad interino de Villajoyosa número 2, don Federico Trillo-Figueroa Molinuevo, emitió informe el día 1 de agosto de 2019, ratificando íntegramente el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 8, 9, 17, 18, 20, 30, 38, 243 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 5, 18 y 53 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 184.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana; 104.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana; 44 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 51 y 102 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; 32 y 198 del Reglamento Hipotecario; 67 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; las Sentencias del Tribunal Constitucional números 135/2005, de 23 de mayo, 163/2007, de 2 de julio, 223/2007, de 22 de octubre, 231/2007, de 5 de noviembre, y 150/2008, de 17 de noviembre; la Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017; la Circular número 6/2019, de la Fiscalía General del Estado, sobre la intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa, de 18 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de marzo de 2002, 17 de octubre de 2005, 19 de abril de 2010, 21 de mayo y 8 de octubre de 2012, 19 de julio y 10 de octubre de 2018 y 13 de febrero y 11 de abril de 2019.

1. En el presente recurso se debate sobre si procede o no la inscripción en el Registro de la Propiedad de un acta de ocupación y consignación del justiprecio en expediente de expropiación forzosa de una finca urbana (registral número 18.260 del

Registro de Villajoyosa), extendida el día 30 de abril de 2018, junto con certificación administrativa de 19 de octubre de 2018 relativa a diversos particulares del expediente administrativo, concurriendo las siguientes circunstancias y antecedentes relevantes para su resolución:

a) La finca expropiada consta en el plan general de ordenación urbana del término municipal de Villajoyosa como finca urbana con calificación urbanística de bien dotacional (cultural, docente y zona verde).

b) No consta el inicio o la existencia del expediente expropiatorio a través de la anotación preventiva a favor del expropiante prevista en la norma tercera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero sí consta extendida con fecha 9 de septiembre de 2015 la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas prevista en el artículo 32, norma primera, del citado Reglamento, si bien dicha nota se encuentra caducada por el transcurso del plazo reglamentario de su vigencia (tres años) en la fecha de presentación del título expropiatorio en el Registro de la Propiedad (15 de mayo de 2019).

c) En cuanto a los titulares registrales expropiados se expresa en el citado título lo siguiente: "don J. A. R., don J. A. A. C. y la mercantil «Inversiones Moratalla de Avipei, S.L.», por terceras partes indivisas, por títulos de dación en pago de deuda, donación y aportación», lo que se corresponde con el contenido del Registro según el historial registral de la finca expropiada que consta en el expediente.

d) El acta de ocupación y consignación del justiprecio consta suscrita por don Andreu Verdú Reos, en su condición de alcalde-presidente del Ayuntamiento de Villajoyosa, en nombre y representación de la citada Corporación, por la secretaria en funciones de la misma Corporación y por don J. A. A. R., en representación de don J. A. A. C. Comparece también en el acto de la formalización del acta doña F. S. R., en representación de don J. A. R., si bien no firma el acta alegando no haber podido comunicar a su representado su contenido a los efectos de su ratificación. Finalmente, no comparece nadie en representación de la mercantil cotitular de la finca expropiada «Inversiones Moratalla de Avipei, S.L.».

e) Según resulta del exponden primero y segundo del acta de pago y ocupación «por el Ayuntamiento de Villajoyosa se ha tramitado expediente de expropiación por ministerio de la ley a instancias de J. A. R., J. A. A. C. e Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», y «por Sentencia número 207/2012 de la Sección 4 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana de fecha 26/04/2012, se reconoció el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (registral 18.260 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa». En el procedimiento judicial en que recayó dicha sentencia intervinieron como parte apelante, don A. y don J. A. R., sin que conste la presencia en el mismo de la copropietaria de la finca «Inversiones Moratalla de Avipei, S.L.».

En la citada sentencia, copia de la cual se ha aportado junto con el escrito de interposición del recurso, se fundamenta la declaración del derecho de los citados apelantes a la expropiación de su finca por ministerio de la ley del siguiente modo: «En nuestro caso no se discuten el carácter de suelo urbano, ni su destino dotacional -ya lo sienta la sentencia apelada- pero la Corporación apelada niega la procedencia de la expropiación por ministerio de la ley a que el particular acudió, entendiéndose que no se han agotado las alternativas de gestión urbanística que se habían previsto, para consumir el aprovechamiento subjetivo correspondiente. Pues bien tal argumento no puede compartirse desde el momento que acreditado está que los apelantes - propietarios de suelo urbano dotacional cultural, docente y zona verde- han solicitado en diversas ocasiones la actuación de dichos mecanismos de gestión urbanística siendo que el PGOU data de 1999; y que la Corporación municipal ha hecho caso omiso, de manera que el único mecanismo que restaba para consolidar el aprovechamiento a que tienen derecho, no es otro que el de la expropiación por ministerio de la ley, al que acudieron». Tras lo cual se acuerda «estimar el recurso contencioso-administrativo interpuesto contra el Acuerdo del Ayuntamiento de Villajoyosa de 25-11-09 en cuyo

punto 8.-6 desestima la reposición entablada contra otro de 15-5-09, que se anulan por contrarios a derechos, reconociendo el derecho de los actores a la expropiación de la finca de su propiedad (Registral 18.269 del Registro de la Propiedad de Villajoyosa), con iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento (...)).

Todo ello al amparo de las previsiones contenidas en el artículo 69 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 9 de abril 1976 (citada en la sentencia), conforme al cual «cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan, o programa de actuación urbanística, sin que se llevase a efecto la expropiación de los terrenos, que, con arreglo a su calificación urbanística, no sean edificables por sus propietarios, ni hayan de ser objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación, el titular de los bienes o sus causahabientes advertirán a la administración competente de su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que podrá llevarse a cabo por ministerio de ley, si transcurrieren dos años desde el momento de efectuar la advertencia»; previsión que conecta con la contenida en el artículo 87.3 del mismo texto de legal, según el cual «las ordenaciones que impusieran vinculaciones o limitaciones singulares que llevan consigo una restricción de aprovechamiento urbanístico del suelo, que no puedan ser objeto de distribución equitativa entre los interesados, conferirán derecho a indemnización», y que en los sustancial ha pasado a la normativa urbanística valenciana posterior, que contiene previsiones similares (vid. artículos 184.1.de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, y 104.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana). En concreto este último precepto dispone que «cuando transcurran cinco años desde la entrada en vigor del plan sin que se lleve a efecto la expropiación de terrenos dotacionales que no hayan de ser objeto de cesión obligatoria, por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación, continuo o discontinuo, los propietarios podrán anunciar a la administración competente su propósito de iniciar el expediente de justiprecio, que debe llevarse a cabo por ministerio de la ley si transcurren otros dos años desde dicho anuncio».

f) Tras diversas vicisitudes judiciales relativas a la ejecución de la citada sentencia, se dicta el auto de fecha 31 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Alicante, en el que se confirma definitivamente «(...) la obligación impuesta a la Corporación demanda de continuar con el curso del procedimiento hasta la fijación del justiprecio de manera definitiva -quedando vedada la posibilidad de discutir de nuevo la procedencia de la expropiación por el instituto de la cosa juzgada-, implica necesariamente la obligación de la Administración de proceder al inmediato abono de la cantidad concurrente en los términos prevenidos en el artículo 50 de la Ley de Expropiación Forzosa (...)).

Según resulta de la certificación del expediente expropiatorio aportada junto con el acta de pago y ocupación, el correspondiente justiprecio fue fijado definitivamente por el Jurado Provincial de Expropiación mediante resolución de 1 de marzo de 2016 en la citada cantidad de 1.842.024,87 euros, resolución que fue impugnada judicialmente por don J. A. A. C. y don J. A. R., y cuyo importe fue depositado por la Corporación municipal en la cuenta del Juzgado de lo Contencioso-Administrativo número 4 de Alicante.

2. El registrador suspende la inscripción por entender que concurren los siguientes defectos impositivos:

a) En el acta de pago y ocupación no comparece representante alguno de la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», que es titular de una tercera parte indivisa del dominio de la finca expropiada, ni se ha producido tampoco la intervención supletoria del Ministerio Fiscal prevista legalmente para tales casos (primer motivo de suspensión).

b) No consta acreditada la representación de doña F. S. R., que interviene en el otorgamiento del acta de pago y ocupación en nombre de don J. A. R., copropietario de

la finca objeto de expropiación, ni se acredita tampoco la representación de don J. A. A. R., quien actúan en dicho acto en nombre de don J. A. A. C., igualmente copropietario de la finca objeto de expropiación (motivos segundo y tercero).

c) No procede acceder a la cancelación solicitada de la anotación preventiva de embargo cautelar a favor del Estado sobre la tercera parte indivisa de la finca perteneciente a don J. A. R., anotación letra A, convertida en medida cautelar jurisdiccional en el procedimiento abreviado número 40/2015 que se sigue ante el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción número 3 de Villajoyosa, anotación letra B, ya que si bien dicha carga es posterior a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas tras la iniciación del procedimiento expropiatorio, conforme a lo previsto en el artículo 32.5 del Reglamento Hipotecario, dicha nota se encuentra ya caducada en el momento de la presentación en el Registro del acta de pago y ocupación; lo que constituye también un obstáculo para la inscripción de la finca expropiada a favor del Ayuntamiento dado que la adquisición de la cosa expropiada debe llevarse a cabo, en principio, libre de cargas, siendo así que el gravamen que afecta a la finca es incompatible con el destino demanial del inmueble, dado que la hipotética ejecución de la anotación daría lugar a la pérdida de la finca (cuarto motivo de suspensión).

El representante de la Administración expropiante recurre el primero y el cuarto de los motivos de suspensión de la nota de calificación, aquietándose al segundo y tercero, ofreciendo su subsanación.

En el escrito del recurso, junto con las alegaciones que estimó pertinentes (en los términos que constan transcritos en los hechos de la presente), se añaden determinados datos sobre diversas vicisitudes judiciales del expediente expropiatorio y se acompañan copias de la sentencia número 207/2012, de 26 de abril, dictada por la Sección Cuarta de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana, y el auto de 31 de julio de 2015 del Juzgado de lo Contencioso-administrativo número 4 de Alicante, antes referidos.

3. Con carácter previo al análisis de las cuestiones jurídicas de fondo planteadas es preciso recordar que el recurso contra la calificación registral tiene exclusivamente por objeto revisar las calificaciones negativas emitidas por los registradores de la propiedad y que, conforme al artículo 326 de la Ley Hipotecaria, deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma.

El recurrente, como se ha señalado, alega en el escrito de recurso una serie de datos y vicisitudes procedimentales del expediente expropiatorio y aporta junto al mismo sendas resoluciones judiciales, sin que los respectivos testimonios fehacientes acreditativos de tales hechos y resoluciones hayan sido presentados en el Registro al tiempo de emitir la calificación, ni tampoco posteriormente para intentar la subsanación de los defectos observados. Por lo tanto, no pudieron ser analizados por el registrador para efectuar la calificación recurrida. En consecuencia, como señala la reiteradísima doctrina de este Centro Directivo (vid., por todas, la reciente Resolución de 22 de marzo de 2019), no pueden ser tenidos en cuenta para la resolución de este recurso conforme a lo dispuesto en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, ya que éste tiene como objeto valorar la procedencia de la calificación teniendo en cuenta los elementos de que dispuso el registrador para emitirla.

Esta doctrina se ha visto recogida en la reciente Sentencia del Tribunal Supremo de 21 de noviembre de 2017 que señala en su fundamento tercero: «(...) De tal forma que, en un caso como el presente, respecto de lo que constituye la función calificadora de la registradora, lo relevante es que el mandamiento judicial deje constancia del cumplimiento de los requisitos del art. 155.4 LC, en relación con los acreedores hipotecarios afectados por la venta directa del bien hipotecado. Con todo lo anterior hemos de concluir que la denegación de la inscripción por la falta de constancia en el

mandamiento judicial del cumplimiento de estos requisitos del art. 155.4 LC fue correcta, sin que en el pleito posterior de impugnación de la calificación o de la resolución de la DGRN pueda censurarse esta denegación porque se llegue a acreditar que en la realidad se cumplieron tales requisitos».

4. Entrando en el análisis del fondo del primero de los dos defectos señalados en la calificación que son objeto de impugnación, 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-. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo 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 (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

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 los obstáculos que surjan del Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012, o las más recientes de 13 de febrero y 13 de marzo de 2019).

De acuerdo con esta doctrina, corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia 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 los reglamentos, con el objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Y como señaló la Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión (cfr. Resoluciones de 19 de julio, 10 de octubre de 2018 y 13 de febrero de 2019, entre otras).

En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, a «la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido», «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de éste con el titular registral».

5. A esta protección del titular registral responde el principio básico de nuestro sistema registral, derivado del constitucional de protección jurisdiccional de los derechos y de interdicción de la indefensión procesal (cfr. artículo 24 de la Constitución Española), de la exigencia del consentimiento auténtico del titular registral, por sí o por sus legítimos

representantes, para la inscripción de cualquier acto que le afecte, o en su defecto que haya tenido, al menos, legalmente la posibilidad de intervenir en el procedimiento (expropiatorio en este caso) determinante del asiento por sí, o por sus herederos legalmente acreditados. Exigencia que se hace efectiva a través del control que sobre los títulos inscribibles realiza el registrador conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento en consonancia con los principios de legitimación registral y tracto sucesivo proclamados por los artículos 38 y 20 de la Ley Hipotecaria. Y que no sólo responde a la protección de los derechos del titular registral salvaguardados jurisdiccionalmente (cfr. artículos 1, 20, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), sino también a las exigencias derivadas de nuestro sistema constitucional de seguridad jurídica preventiva proclamado en el artículo 9 número 3 de la Constitución de protección de los terceros que contratan confiados en los pronunciamientos registrales y de los efectos que el ordenamiento jurídico atribuye a la inscripción de sus derechos (artículos 38, 32, 34 de la Ley Hipotecaria).

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 del titular registral, con el consecuente cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular.

En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por dueño a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.^a del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial».

Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca o la constitución de ulteriores gravámenes sobre la misma, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria 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 (cfr. artículos 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario, y 22 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).

En el caso del presente recurso no se trata ya de que con posterioridad a la iniciación del expediente expropiatorio se haya producido alguna alteración en la titularidad registral del dominio de la finca sin que de la tramitación de aquél hubiera constancia alguna en el Registro, sino que el procedimiento de expropiación se ha seguido hasta su finalización, mediante el otorgamiento del acta de pago y ocupación, exclusivamente con dos de los tres copropietarios de la finca expropiada (don J. A. A. C. y don J. A. R.), habiéndose omitido la intervención del tercero de los copropietarios, la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», cuya intervención no consta ni siquiera en la fase inicial del procedimiento relativa a la solicitud del reconocimiento del derecho a la expropiación rogada o por ministerio de la ley, pues dicho reconocimiento, instando en última instancia por vía judicial a través de los procedimientos judiciales más arriba reseñados, no consta acreditado que fuera solicitado también por la citada mercantil quien no fue parte en los citados procedimientos, mercantil que ni compareció en el otorgamiento del acta de ocupación, ni tiene acreditada otra intervención alguna en el expediente expropiatorio; ausencia de intervención que resulta contraria a la exigencia contenida en el artículo 32.2.^a de este Reglamento que, en concordancia con los artículos 20 y 38 de la Ley Hipotecaria, establece que «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 (...).

Frente a ello ninguna virtualidad enervante del defecto cabe reconocer al hecho de que tanto en el acta de pago y ocupación como en otros trámites del procedimiento expropiatorio hayan intervenido los otros dos cotitulares de la finca, pues, como puso de manifiesto la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 2019 en un supuesto que guarda similitud con el presente, no cabe entender que la intervención de los comuneros comparecientes en el acto del otorgamiento del acta (sin entrar ahora por no haberlo señalado la nota de calificación en la falta de firma del acta por la representante de uno de los dos comuneros) pueda haber tenido lugar, no sólo en nombre e interés propio, sino también en beneficio de la comunidad propietaria de la totalidad de la finca, pues tal planteamiento no encuentra fácil acomodo en las reglas rectoras del régimen de la copropiedad del Código Civil que reserva a todo condueño «la plena propiedad de su parte y la de los frutos y utilidades que le correspondan, pudiendo en su consecuencia enajenarla, cederla o hipotecarla, y aun sustituir otro en su aprovechamiento» (cfr. artículo 399 del Código Civil), y con el cual ha de entenderse directamente la Administración expropiante sin que quepa suplir su intervención por la de otro copropietario, salvo que le tenga atribuida su representación (cfr. artículos 3.1 y 4.1 de la Ley sobre expropiación forzosa), dada la naturaleza y eficacia general traslativa del bien o derecho expropiado que presenta el instituto expropiatorio (vid. artículos 1 y 8 de la citada ley).

6. En la calificación impugnada añade el registrador que, no constando la intervención en el expediente de la citada mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.» como titular registral de una tercera parte indivisa del dominio de la finca, tampoco pueden entenderse suplidas dichas ausencias por la presencia en el expediente del Ministerio Fiscal, pues tampoco éste ha comparecido.

Alude con ello el registrador a la previsión contenida en el artículo 5, apartado 1, de la Ley sobre expropiación forzosa, conforme al cual «se entenderán las diligencias con el Ministerio Fiscal cuando, efectuada la publicación a que se refiere el artículo dieciocho, no comparecieren en el expediente los propietarios o titulares, o estuvieren incapacitados y sin tutor o persona que les represente, o fuere la propiedad litigiosa», con cita de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de abril de 2019 que, a su vez, invoca la previa de 17 de octubre de 2005 relativa a un supuesto en que haciendo aplicación de tal previsión legal, recordó que «a falta de dicha acreditación de la condición de causahabientes, será imprescindible la citación de los titulares registrales, con quienes se habrá de entender el procedimiento expropiatorio (y, a falta de comparecencia de éstos, con la intervención del Ministerio Fiscal -cfr. artículos 5, 18 y 21 de la Ley de Expropiación Forzosa y las Resoluciones -dos- de 17 de diciembre de 1999-».

En esta última Resolución de 17 de diciembre de 1999 ya sostuvo este Centro Directivo que «si se tiene en cuenta: a) Que la intervención del Ministerio Fiscal en el expediente expropiatorio está encaminada a garantizar la actuación de los derechos legalmente reconocidos a los propietarios afectados cuando éstos no hayan comparecido (artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa); b) que a los propietarios afectados habrá de notificárseles individualmente el acuerdo de necesidad de ocupación (cfr. artículo 21 de la Ley de Expropiación Forzosa), a fin de que puedan impugnar éste si procediere (cfr. artículo 22 de la Ley de Expropiación Forzosa), acordar la transmisión voluntaria de los bienes (cfr. artículo 24 de la Ley de Expropiación Forzosa), o intervenir en la fijación del justiprecio (cfr. artículos 25 y Sentencias de la Ley de Expropiación Forzosa); c) que el otorgamiento del acta de ocupación y pago, se produce una vez fijado el justiprecio (cfr. artículos 48, 51 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa); habrá de concluirse que la mera convocatoria del Ministerio Fiscal a la formalización del acta de ocupación y pago no satisface la exigencia legal establecida en el artículo 5 de la Ley de Expropiación Forzosa, que, por lo dicho, presupone su convocatoria desde que se

dicta el acuerdo de necesidad de ocupación y en tiempo oportuno para posibilitar su impugnación; y, en consecuencia, deberá rechazarse la inscripción del acta ahora calificada en tanto de la misma no resulte por aseveración del funcionario competente para su autorización, que se practicó en tiempo oportuno dicha convocatoria», confirmando así la calificación impugnada que había considerado imprescindible la intervención del Ministerio Fiscal, habida cuenta del desconocimiento del domicilio de uno de los titulares registrales y de la ignorancia de quienes eran los herederos de otra titular fallecida.

7. Frente a ello alega el recurrente la especialidad de la modalidad de expropiación ante la que nos encontramos, al responder a una finalidad urbanística, en concreto bajo la modalidad de expropiación por ministerio de la ley al no resultar edificable la finca por sus propietarios, con arreglo a su calificación urbanística, ni objeto de cesión obligatoria por no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el polígono o unidad de actuación (vid. artículos 69 y 87.3 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, 184.1 de la Ley 16/2005, de 30 de diciembre, urbanística valenciana, y 104.1 de la Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana).

Ciertamente el artículo 102 del Reglamento de la Ley sobre expropiación forzosa dispone que «las expropiaciones que se realicen por razón de urbanismo se ajustarán a lo dispuesto en la Ley de Régimen del Suelo y disposiciones vigentes o que puedan dictarse en lo sucesivo sobre dicha materia», referencia a la legislación del suelo que hay que entender dirigida en el presente caso a los preceptos antes señalados de la legislación urbanística valenciana, que a su vez resultan concordantes con el artículo 102 de la citada Ley 5/2014, de 25 de julio, de Ordenación del Territorio, Urbanismo y Paisaje de la Comunidad Valenciana, conforme al cual «la aprobación de los planes y programas de actuación implicará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y los derechos correspondientes, a los fines de expropiación o imposición de servidumbres (...)». Precepto concordante, por lo demás, con el artículo 42.2 del Real Decreto 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, conforme al cual «la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora conllevará la declaración de utilidad pública y la necesidad de ocupación de los bienes y derechos correspondientes, cuando dichos instrumentos habiliten para su ejecución y ésta deba producirse por expropiación».

Partiendo de que en el presente caso la aprobación del plan general de ordenación urbana del municipio de Villajoyosa, al calificar urbanísticamente la finca expropiada como bien dotacional, generó el efecto de una declaración implícita de utilidad pública de la finca y de la necesidad de su ocupación, confirmada por la declaración judicial del derecho a la expropiación forzosa por ministerio de la ley al no resultar posible la justa distribución de beneficios y cargas en el correspondiente ámbito de actuación y haberse agotado las alternativas de gestión urbanística para «consumar» el aprovechamiento subjetivo correspondiente a los propietarios, ello supondría que el expediente expropiatorio en estos casos prescinde de tales trámites formales (declaración previa de utilidad pública y declaración de la necesidad de ocupación), comenzando su tramitación en el momento de presentar el interesado la hoja de aprecio, por lo que podría prescindirse en estos casos de la publicación, conforme al artículo 18 de la Ley sobre expropiación forzosa, de la relación de los bienes a expropiar y el acuerdo de necesidad de ocupación, puesto que los mismos son trámites inexistentes en el procedimiento que nos ocupa. Sin embargo, estas especialidades procedimentales en estas expropiaciones urbanísticas no alcanzan a dispensar la exigencia legal de la intervención supletoria del Ministerio Fiscal por no estar ésta reservada para los casos en que se producen estas publicaciones y no comparecen los propietarios o titulares, según el artículo 5.1 de la ley.

Así lo ha afirmado ya este Centro Directivo en su Resolución de 11 de abril de 2019 invocando al efecto las tesis expuestas recientemente por la Fiscalía General del Estado

en su extensa Circular número 6/2019, sobre la intervención del Ministerio Fiscal en los procedimientos de expropiación forzosa, de 18 de marzo de 2019, en cuya conclusión undécima afirma que «los criterios expuestos en esta Circular son aplicables, mutatis mutandis, a los distintos procedimientos especiales -o especialidades procedimentales- que se regulan tanto en el Título III de la LEF como en las diversas normas sectoriales, en particular en materia urbanística», conclusión cuya fundamentación se desarrolla al exponer en el apartado 6 de la Circular su ámbito de aplicación. Allí se recuerda que, aparte del régimen general -con sus modalidades de ordinaria y urgente de la Ley sobre expropiación forzosa-, el ordenamiento español regula también diversos procedimientos (o especialidades procedimentales) aplicables a la expropiación de determinados bienes o derechos, en función de su naturaleza o del motivo o finalidad de la expropiación. En concreto, el Título III de la propia ley incluye diversos supuestos como los de expropiación por zonas o grupos de bienes, por incumplimiento de la función social de la propiedad, de bienes de valor artístico, histórico y arqueológico, por entidades locales o por razón de urbanismo, etc., entre los cuales destaca como más relevante el de las denominadas expropiaciones urbanísticas.

8. Pues bien, la citada Circular afirma en relación con la intervención del Ministerio Fiscal en estas últimas lo siguiente: «Las especialidades derivadas de esas normas no inciden de manera sustancial en las consideraciones de la presente Circular. Como puede deducirse de lo expuesto al tratar de las modalidades ordinaria y urgente del procedimiento general de expropiación regulado por la LEF, lo relevante desde la perspectiva del Fiscal es que las actuaciones que requieren la intervención, participación o conocimiento de los sujetos mencionados en el art. 5 de dicha Ley se lleven a cabo con todas las garantías necesarias para asegurar la efectividad de sus derechos. Esa pauta permanece invariable en la medida en que dichas normas especiales, ya sea por constituir meras variaciones del procedimiento general de la LEF, ya sea por remitir a sus disposiciones, obviamente incluido el citado art. 5 (vid. art. 42 y siguientes del vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), permiten la aplicación mutatis mutandis de cuanto se ha expuesto en los anteriores apartados».

Y en particular, en concreto sobre la referencia del mencionado texto refundido de la Ley de Suelo a la determinación de los interesados con quienes ha de seguirse el expediente (artículo 43.3), entiende la Fiscalía General del Estado, siguiendo un criterio compartido por este Centro Directivo, que debe entenderse complementada dicha referencia «por el art. 5 LEF, puesto que no tendría ningún sentido que la intervención tuitiva del Fiscal quedara excluida en un ámbito especialmente complejo y tan relevante cuantitativamente como es el urbanístico. E igualmente cabe dar por reproducidas cuantas apreciaciones se han formulado en relación con las consecuencias de la declaración implícita de necesidad de ocupación que, conforme a la citada normativa urbanística, resulta directamente de «la aprobación de los instrumentos de la ordenación territorial y urbanística que determine su legislación reguladora».

La misma Circular y por los mismos fundamentos tuitivos del derecho a la tutela del expropiado extiende también su interpretación garantista a las exigencias y trámites de información pública que la Ley exige, y que responde, entre otros, al objetivo de facilitar la presentación espontánea de los afectados, y cuya omisión determina una «clara infracción del derecho de los interesados a comparecer en el procedimiento administrativo y disfrutar en él de las garantías que les reconocen la propia Ley de Expropiación Forzosa, y más genéricamente el art. 53 de la Ley 39/2015; y con ello, una potencial vulneración de su derecho fundamental a la tutela judicial efectiva».

Razonamiento que apoya la calificación registral impugnada, que enlaza también con la jurisprudencia contencioso-administrativa y constitucional resumida en la sentencia de la Audiencia Nacional, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 21 de enero de 2016: «La buena fe (...) no sólo resulta exigible a los administrados, sino también a la Administración. En particular, esta buena fe obliga a la Administración a que, aun cuando los interesados no hayan actuado con toda la diligencia debida en la comunicación del

domicilio (bien porque no designaron un domicilio a efectos de notificaciones, bien porque los intentos de notificación en el indicado han sido infructuosos), antes de acudir a la notificación edictal o mediante comparecencia, intente la notificación en el domicilio idóneo, bien porque éste consta en el mismo expediente (SSTC 76/2006, de 13 de marzo, FJ 4; y 2/2008, de 14 de enero, FJ 3), bien porque su localización resulta extraordinariamente sencilla, normalmente acudiendo a oficinas o registros públicos (SSTC 135/2005, de 23 de mayo, FJ 4; 163/2007, de 2 de julio, FJ 3; 223/2007, de 22 de octubre, FJ 3; 231/2007, de 5 de noviembre, FJ 3; y 150/2008, de 17 de noviembre, FJ 4)».

Frente a este exigible rigor, nada dice el acta de ocupación calificada sobre la indagación realizada para la averiguación del domicilio o de los representantes de la mercantil «Inversiones Moratella de Avipei, S.L.», limitándose a afirmar su incomparecencia ante una citación.

Todo ello aboca a confirmar la calificación del registrador en lo relativo a la necesidad de intervención en el expediente de la citada entidad cotitular registral de la finca expropiada, o bien supletoriamente la del Ministerio Fiscal.

9. Igual suerte desestimatoria ha de correr el recurso en cuanto al segundo de los defectos impugnados, relativo a la imposibilidad de cancelar las anotaciones preventivas de embargo y medidas cautelares judiciales practicadas a favor del Estado.

Como se ha afirmado más arriba, 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 del titular registral, con el consecuente cierre del Registro a los títulos otorgados en procedimientos seguidos contra persona distinta de dicho titular.

En concordancia precisa con los citados preceptos de nuestra legislación hipotecaria, el artículo 3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, tras señalar que «las actuaciones del expediente expropiatorio se entenderán, en primer lugar, con el propietario de la cosa o titular del derecho objeto de la expropiación», obliga a la Administración expropiante a tener por propietario o titular del derecho objeto de expropiación a quien figure como tal en registros públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente. Y el artículo 32.2.^a del Reglamento Hipotecario exige, tratándose de finca inscrita, que la expropiación se haya entendido con el titular registral de la finca o derecho o «quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, en la forma prevenida por la legislación especial».

Y para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca o la constitución de ulteriores gravámenes sobre la misma, se haga inútil el procedimiento iniciado, se establece en la normativa hipotecaria 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 (cfr. artículos 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario, y 22 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística).

Como señaló la Resolución de este Centro Directivo de 8 de octubre de 2012, la finalidad de esta nota marginal es la de dar publicidad a la existencia del expediente expropiatorio -y evitar la indefensión de los sucesivos titulares-, de forma que, conforme al apartado 5 del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, «el dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere este artículo, se cancelarán al practicarse la inscripción a favor del expropiante o beneficiario y en virtud del mismo título, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente, para cuya cancelación bastará su expresión genérica».

Inversamente, respecto de los títulos relativos al dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, que hayan accedido al Registro con

anterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el citado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, opera igualmente el principio de prioridad del artículo 17 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «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 adquisición posterior a la expropiación pero anterior a la constancia registral del inicio del procedimiento expropiatorio, no podrá inscribirse la expropiación forzosa, que es una transmisión, aunque sea de fecha anterior. Y este mismo principio de prioridad es el que impide que el asiento relativo al derecho real limitado o gravamen inscrito o anotado antes de que conste en el Registro el inicio del procedimiento de expropiación, aun cuando sea posterior en su constitución a la propia conclusión de dicho procedimiento, pueda ser cancelado en virtud del título expropiatorio cuando los titulares de tales derecho o gravámenes, a su vez, no hayan intervenido en el expediente expropiatorio.

En el presente caso es cierto que la constancia registral del inicio del expediente de expropiación tuvo lugar tempestivamente, en fecha anterior a las anotaciones preventivas cuya cancelación se solicita ahora, mediante la extensión de la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación, prevista en la regla primera del reiterado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, que tuvo lugar el día 8 de septiembre de 2015, fecha anterior a la práctica de las anotaciones preventivas letras A y B, sobre una tercera parte indivisa de la finca, a favor del Estado, extendidas el 31 de marzo de 2016 y el 19 de mayo de 2016, respectivamente. Ahora bien, lo que sucede en el supuesto de hecho del presente expediente es que en el momento de la presentación del acta de pago y ocupación en el Registro, que tuvo lugar el 19 de octubre de 2018, había transcurrido ya íntegramente el plazo de vigencia de la citada nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas, notas que según prescribe el párrafo segundo de la regla primera del reiterado artículo 32 del Reglamento «se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nueva asiento relacionado con el mismo expediente» (vid. en idéntico sentido el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997), decayendo a partir de su caducidad tanto en sus efectos enervatorios de la fe pública registral, como en los efectos de purga de titularidades y cargas posteriores derivado del régimen propio del principio de prioridad registral a que antes se ha hecho referencia.

10. No alcanzan a desvirtuar esta conclusión las alegaciones que de contrario formula el recurrente. Así, por un lado afirma que el efecto traslativo en este caso no lo genera el propio título expropiatorio sino la sentencia de 26 de abril de 2012 del Tribunal Superior de Justicia de Valencia, antes referida, al declarar el derecho de los apelantes a la expropiación por ministerio de la ley de su finca. Pero ni tal aserto es cierto, pues la consecuencia de la afirmación de tal derecho la enuncia el mismo fallo de la citada sentencia ordenando la «iniciación y seguimiento del correspondiente procedimiento [expropiatorio]», lo que supone por tanto en tal extremo la existencia de una sentencia de condena, no meramente declarativa o constitutiva, que por tanto requiere de la correspondiente actuación administrativa de ejecución, precisamente tramitando el expediente expropiatorio con los efectos traslativos que le son propios ex artículos 1 y 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (vid. artículo 521.3 de Ley de Enjuiciamiento Civil y disposición final primera de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa); ni podría, en el caso de que fuere cierto tal aserto -que no lo es-, excepcionar el funcionamiento y eficacia propio del principio de prioridad registral, que no excluye de su ámbito de aplicación a los títulos judiciales (vid. artículos 17 de la Ley Hipotecaria, 175.2.^a de su Reglamento, 674 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, etc.).

Por otro lado, argumenta el recurrente que procede atribuir a la referida nota marginal de iniciación del expediente expropiatorio del artículo 32, primera, del Reglamento Hipotecario, todos los efectos jurídicos propios de las anotaciones

preventivas de interposición del recurso contencioso-administrativo a que se refieren los artículos 67 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística.

Tampoco este argumento puede ser acogido favorablemente por este Centro Directivo. Dejando al margen los obstáculos que para la pretendida asimilación de efectos de ambos tipos de asientos registrales (las notas marginales de expedición de certificación registral para el expediente expropiatorio y las anotaciones preventivas de recursos contencioso-administrativos) supone el hecho de que ambos están sujetos a distintos regímenes jurídicos que determinan diferentes requisitos legales (más estrictos en el segundo caso, no sólo por razón del órgano judicial del que emana, sino también por el régimen garantista que implica su naturaleza de medida cautelar, en cuanto a audiencia de interesados, exigencia de caución, requisito del «bonus fumus iuris», etc.), el hecho de que el artículo 71.2 del citado Real Decreto 1093/1997 se remita al régimen del artículo 198 del Reglamento Hipotecario, el cual si bien contempla como efecto de la eventual sentencia estimatoria que pueda recaer la cancelación de «los asientos posteriores a la anotación de demanda, contradictorios o limitativos del derecho que se inscribe, extendidos en virtud de títulos de fecha posterior a la de la anotación y que no se deriven de asientos que gocen de prelación sobre el de la misma anotación», este precepto presupone y exige para desplegar sus efectos la vigencia de dicha anotación preventiva de demanda.

Así resulta, para el caso ahora analizado, del artículo 72 del mismo Real Decreto 1093/1997 (en cuanto a las anotaciones preventivas ordenadas en proceso contencioso-administrativo, cuyo régimen por asimilación invoca el recurrente), conforme al cual «la duración, prórroga y las demás cuestiones no especialmente previstas en los artículos anteriores, se regirán por lo establecido en la legislación hipotecaria para la anotación preventiva de demanda», legislación hipotecaria que fija como elemento característico propio de los asientos de anotación preventiva su carácter temporal o provisional, fijando como regla general un plazo de vigencia de cuatro años «salvo aquellas que tengan señalado en la Ley un plazo más breve» (vid. artículo 86 de la Ley Hipotecaria), plazo más breve (tres años) que en este caso fija con toda nitidez el artículo 32, regla primera, del Reglamento Hipotecario (en idéntico sentido el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997), plazo que, como se ha dicho y señala correctamente la calificación impugnada, había transcurrido íntegramente en el momento de presentarse el título expropiatorio en el Registro.

11. Como ha dicho de forma reiterada este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 26 de septiembre de 2018), en cuanto a la interacción del principio de prioridad y las anotaciones preventivas caducadas (doctrina predicable también en relación con las anotaciones preventivas de demanda): «Caducada la anotación preventiva se produce su extinción. Así lo establece expresamente el artículo 77 de la Ley Hipotecaria al señalar que «las anotaciones preventivas se extinguen por cancelación, por caducidad o por su conversión en inscripción». Y, conforme al artículo 97 de la Ley Hipotecaria «cancelado un asiento se presume extinguido el derecho a que dicho asiento se refiera». Y es una norma aplicable a todo tipo de anotaciones. Registralmente, caducada la anotación, debe actuar el registrador a estos efectos como si nunca se hubiera practicado la citada anotación, en cuyo caso la inscripción de la adjudicación de la finca como consecuencia de la ejecución, como se ha señalado reiteradamente por este Centro Directivo, dependerá de que el deudor siga conservando la titularidad de la misma y en caso de existir cargas posteriores no podrán ser objeto de cancelación registral. Operan los principios de prioridad (artículo 17 de la Ley Hipotecaria) y tracto (artículo 20 de la Ley Hipotecaria), por lo que habiendo perdido la anotación, como ha quedado expuesto, su efecto respecto de terceros posteriores inscritos, surge un obstáculo registral que impedirá la cancelación de los asientos posteriores al devenir registralmente inexistente la anotación de la que trae causa».

Todo ello al margen de que en el presente caso no consta practicada anotación preventiva alguna ordenada en proceso contencioso-administrativo a que se refieren los artículos 67 y siguientes del Real Decreto 1993/1997, ni tampoco la anotación preventiva a favor del expropiante o beneficiario a que se alude la regla tercera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, prevista para un supuesto distinto al presente (referido a los casos en que se haya formalizado «acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional»).

Al resultar, por tanto, registralmente inviable la pretendida cancelación de las anotaciones preventivas de embargo letras A y B a favor del Estado que constan en el folio de la finca expropiada, devine inviable igualmente, como acertadamente señala el registrador en su nota de calificación, la inscripción del dominio de la finca a favor de la entidad expropiante libre de cargas, exigencia ésta que impone como regla general el artículo 8 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, salvo en los casos excepcionales en que resulte compatible la carga con el nuevo destino de la finca, compatibilidad que no se produce en el presente caso dado el destino demanial que la calificación urbanística dotacional (que incluye su destino a zonas verdes) impone a la finca expropiada, carácter demanial que comporta un régimen estatutario que incluye la inembargabilidad de la finca como consecuencia de la indisponibilidad propia de los bienes de dominio público (vid. artículos 132.1 de la Constitución, 6.a) de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, y 5 del Real Decreto 1372/1986, de 13 de junio, por el que se aprueba el Reglamento de Bienes de las Entidades Locales).

Todo lo cual conduce necesariamente a la desestimación del recurso.

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