

TRACTO SUCESIVO. TRACTO ABREVIADO. EXPROPIACION Y REVERSION NO INSCRITAS. POSIBILIDAD DE SUPLIRLAS CON LOS DATOS APORTADOS.—PUEDE PROCEDERSE A LA INSCRIPCION DE LA COMPRAVENTA DE LAS PARCELAS RECUPERADAS POR EL TITULAR REGISTRAL MEDIANTE REVERSION, CONSECUENCIA DE UNA EXPROPIACION, AUN CUANDO, POR NO HABER SIDO OBJETO DE INSCRIPCION LA EXPROPIACION NI LA REVERSION, LA FINCA SIGA INSCRITA A FAVOR DEL VENDEDOR EN LA MISMA FORMA QUE AL TIEMPO DE LA EXPROPIACION, HABIDA CUENTA DE QUE CON LOS DOCUMENTOS APORTADOS PUEDE CONOCERSE LA ESENCIA DEL EXPEDIENTE EXPROPIATORIO Y DE LA REVERSION QUE PODRAN REFLEJARSE EN EL ASIEN TO MEDIANTE EL MECANISMO DE TRACTO ABREVIADO. (RESOLUCIÓN DE 29 DE JUNIO DE 2001. BOE DE 21 DE AGOSTO DE 2001).

RESOLUCION de 29 de junio de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Loja, don Pedro Antonio Vidal Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña Aurora Galisteo Cano, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Loja, don Pedro Antonio Vidal Pérez, contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de dicha ciudad, doña Aurora Galisteo Cano, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación del recurrente.

Hechos.—I. El 12 de febrero de 1998, mediante escritura pública otorgada ante don Pedro Antonio Vidal Pérez, Notario de Loja, doña A. B. A. vende a don H. T. B. las fincas rústicas descritas en el expositivo III. En la citada escritura se expone que la totalidad de la finca rústica descrita en el expositivo I fue expropiada por la Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes, expropiación que no se reflejó en el Registro de la Propiedad por destinarse a dominio público de acuerdo con lo expuesto en el artículo 62.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa. Con posterioridad doña A. B. A. solicitó la reversión parcial de los bienes expropiados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, a lo que accedió la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Resolución de 4 de agosto de 1993, valorando los terrenos revertidos en determinada cantidad, dinero que fue abonado por doña A. B. A. Que así resultan de la manifestación de los comparecientes, quienes exhiben la certificación acreditativa de la reversión y carta de pago de la citada cantidad que se incorpora a la matriz. En consecuencia, tras la reversión parcial, según manifiestan, la finca descrita queda reducida su superficie y convertida en cuatro parcelas, tal y como consta en el plano que se adjunta, cuyas parcelas totalizan la superficie revertida de 30.460.912 metros cuadrados, que consta en la citada Resolución de 4 de agosto de 1993. A continuación en el expositivo III se describen las parcelas objeto de la reversión que constituyen el resto.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Loja, fue calificada con la siguiente nota: «De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del

mismo al observarse los siguientes defectos: 1. No existir concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral al no haber tenido acceso a los libros del Registro el expediente de expropiación forzosa, y con ello, el derecho de reversión de que fue objeto la finca objeto de la escritura calificada. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de noviembre de 1978. 2. Como consecuencia de ello, por existir dudas sobre la identidad y concordancia entre la finca registral 3.732 y la que se describe en la documentación aportada, esto es, la Resolución de la Consejería de Obras Públicas de la Junta de Andalucía, de 4 de agosto de 1993, y Acta de manifestaciones de 3 de junio de 1998. 3. Por no ser suficientemente clara la escritura, en cuanto a si la finca revertida y objeto de la venta es una sola entidad formada por cuatro parcelas discontinuas como consecuencia de la expropiación o se trata de parcelas independientes y divididas, en cuyo caso no se acompaña el certificado correspondiente sobre litud de dicha división. Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía, conforme al artículo 113 del Reglamento Hipotecario. No se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. Loja, a 19 de febrero de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

III. El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que no hay quiebra del principio del tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que se pretende no la inscripción de la reversión de la finca expropiada sino su compraventa. Que se parte de la última inscripción del dominio y se formaliza la compraventa por el titular registral, dándose cuenta de los avatares extrarregistrales de la finca inscrita, que pueden reflejarse bajo la modalidad de tracto abreviado que reconoce el precepto citado de la Ley Hipotecaria. Que según la última inscripción, la titular registral del dominio dispone del mismo, haciendo constar las transformaciones efectuadas en su finca como consecuencia de su expropiación y posterior reversión parcial a su favor. Que no es, por tanto, una quiebra del principio de tracto sucesivo, no siendo de aplicación la Resolución citada en la nota de calificación. Que la inscripción de dominio a favor de la Administración expropiatoria no es obligatoria, así lo declara el artículo 62, párrafo 2 del Reglamento de Expropiación Forzosa. Que esto resulta más congruente con el artículo 199 de la Ley de Patrimonio del Estado y con el artículo 5 del Reglamento Hipotecario, en su redacción vigente en el momento de otorgarse la escritura, que exceptúa de inscripción los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código Civil. Que la escritura documenta el expediente de reversión de que cabe deducir la condición de expropiado de la disponente. También se declara en el mismo que se trata de una reversión parcial, por lo que la inscripción a favor de la Administración debería abrir folio registral y subsistir en parte, circunstancia que no puede ser instada por el adquirente de la finca ni por la vendedora, contra o sobre la voluntad no expresada de la Administración expropiante que, de esta suerte, acaba inscribiendo su dominio obligatoriamente, contraviniendo así el principio de rogación. Que el supuesto de tracto abreviado que se pretende no es desconocido por la regulación de la expropiación forzosa que al menos conoce dos supuestos: el del artículo 32.2 del Reglamento Hipotecario y el artículo 62.5 del Reglamento de Expropiación Forzosa y 32.4.º del Reglamento Hipotecario. Que si se puede inscribir el dominio a favor del beneficiario de la expropiación sin hacerlo a favor del expropiante, no parece que haya razón para no poder hacerlo a favor del reversionario, sin hacerlo a favor del

expropiante, dadas las circunstancias del caso. Que hay que recordar que es doctrina de la Dirección General: a) La de que la regla del tracto sucesivo no se da con rigor; b) La de que la calificación registral se ha de hacer por lo que resulte de los documentos presentados; c) La de que las resoluciones dictadas por los Tribunales y Autoridades administrativas, en los asuntos de su competencia, tienen la misma fuerza que los de los Tribunales ordinarios, siempre que dichos acuerdos tengan el carácter de firmes y ejecutórios. Que en cuanto al segundo defecto resulta impensable que una reversión parcial de la finca expropiada pueda ofrecer datos coincidentes con la última inscripción del dominio. Que esto no ocurrirá jamás por la fuerza de los hechos, si se tiene en cuenta que se trata de porciones sobrantes tras la ejecución de una carretera. Que no se puede dudar que doña A. B. A. fue la expropiada y la reversiónaria, tal y como consta en las certificaciones administrativas y siendo ella todavía la actual titular registral, es a ella a quien corresponde determinar a qué finca pertenecían originariamente las porciones revertidas, sobre si no es ni era dueña de otra u otras. Así se hizo constar en el acta complementaria. Que en lo referente al defecto tercero, la escritura es suficientemente clara no sólo porque las fincas discontinuas no son la norma y requieren unidad orgánica (art. 44.2 y 3 del Reglamento Hipotecario); sino que, además, se solicita la inscripción de las fincas al amparo del artículo 25.d) de la Ley 19/1995. Que en el suelo rústico lo único que se exige es el respeto a lo dispuesto en la legislación agraria o forestal (art. 20.2 de la Ley 6/1998, de 13 de abril). Y en este último punto rige la Ley 19/1995, antes citada.

IV. La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: 1. Que lo que se quiso expresar en el primer punto de la nota de calificación es que el expediente expropiatorio y con ello el derecho de reversión, no habían tenido reflejo registral, por lo que la realidad del Registro no reflejaba la realidad extrarregistral. La falta de tracto sucesivo es evidente. Que lo que se pretende con ello es conectar el Registro de la Propiedad con el expediente expropiatorio, previo al derecho de reversión, para así tener la visión completa de los avatares extrajudiciales de la finca y no una visión parcial al incorporarse sólo a la escritura el certificado del referido derecho de reversión y no, como también procedería, el certificado administrativo comprensivo del expediente expropiatorio. Que conforme a los artículos 32.2 del Reglamento Hipotecario y 3 de la Ley de Expropiación Forzosa, la Administración considera propietario o titular a quien conste con este carácter en el Registro Público y, por ende, en el Registro de la Propiedad. Que el derecho de reversión o recobro de los bienes o derechos expropiados está regulado en los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 a 70 de su Reglamento. Que en cuanto a los efectos del derecho de reversión, el artículo 69 establece que cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión procederá ésta, aun cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 39 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de repetición contra quien proceda por los daños y perjuicios ocasionados. Que en cuanto a la interpretación que se hace de este precepto, un sector de la doctrina considera que la reversión no opera *ex lege*, sino que es necesario que la Administración, a instancia de los interesados, realice un acto administrativo necesario (sentencia del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1991 y 6 de noviembre de 1959). Lo cual lleva a su imprescindible constancia registral para que pueda perjudicar a tercero. Sobre este tema existen las Resoluciones de 29 de mayo de 1905, 14 de abril de

1920 y 17 de marzo de 1972, entre otras). Que la norma general, sin embargo, es que el derecho de reversión participa de la naturaleza y efectos de aquellas situaciones jurídicas que tienen una publicidad que emana de la propia ley. Que debe inscribirse la declaración administrativa o judicial de sobrantes con relevancia jurídica para la reversión conforme al artículo 31 del Reglamento Hipotecario. Para que sea operativa la reversión ha de constar que la adquisición se produjo por expropiación (Resolución de 29 de noviembre de 1978). Que de todo lo expuesto, se pueden hacer las siguientes conclusiones: 1.º Si el expediente de expropiación forzosa no ha tenido reflejo registral, el derecho de reversión no podrá tenerlo tampoco, a menos que ambos queden reflejados como actos conexos que son; 2.º Que el tracto sucesivo obliga a hacer constar en el asiento de inscripción todas las situaciones jurídicas que afectan al derecho de propiedad y por ello no sólo el derecho de reversión, sino el acto anterior que motivó el cambio jurídico y físico de finca, esto es, la expropiación de parte de la misma; 3.º Que con la presentación del expediente expropiatorio no se atenta al principio de rogación, pues con el reflejo del mismo y del derecho de reversión se extendería con exactitud, y no del resultado de simples manifestaciones, las alteraciones de la finca registral en el asiento de inscripción correspondiente. 2. Que el punto segundo de la nota de calificación está íntimamente relacionado con el primero. Que conforme a la Resolución de 25 de febrero de 1953 y artículo 32 del Reglamento Hipotecario y demás preceptos en la materia, el expediente expropiatorio, que se ha llevado con el titular registral, debe contener una descripción clara de los bienes expropiados. Por lo que al no poder identificar la finca expropiada ni por las manifestaciones de la vendedora ni por el expediente de reversión, lo que provoca dudas sobre su identidad, se puede acudir a otros medios de prueba, como el expediente expropiatorio, que no actúa, por norma general, de espaldas al Registro. Y, aparte de completar el historial jurídico de la finca en cuestión, salvando los principios de tracto y legitimación, se podrían disipar las dudas que la documentación aportada no soluciona. 3. Que el requisito establecido en el artículo 24 de la Ley 19/1995, de 4 de febrero, sobre Modernización de las Explotaciones Agrarias, es de imprescindible cumplimiento (Resoluciones de 13 de mayo de 1994, 5 de enero, 17 de enero y 16 de junio de 1995). Que para llevar a cabo la calificación sobre las excepciones que enumera el artículo 25 de la Ley citada, deberá haberse presentado la expropiación forzosa con la documentación correspondiente, para así poder confirmar si se dan tales excepciones y proceder en consecuencia.

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota de la Registradora en cuanto al primer defecto, y la revoca en cuanto a los restantes, fundándose, en lo que se refiere al primer defecto, en el que el derecho de dominio cuya inscripción se pretende no aparece inscrito a favor de la transmitente. Ciertamente ella aparece como titular registral, pero no del bien transmitido, sino de otro distinto, cual es la finca registral número 3.732. El derecho cuya inscripción se pretende no está inscrito a favor de persona alguna. Que la división de la finca registral surge en los artículos 47 a 49 del Reglamento Hipotecario, como consecuencia de la voluntad del titular registral unilateral o concerniente y, sin embargo, en el presente caso el título cuya inscripción se pretende reconocer que eso no es así, sino que la división resulta de la voluntad de quien no figura como titular registral: la administración expropiante y de una posterior reversión. Que se trata de un problema de concordancia registral y el tracto sucesivo no resulta satisfecho.

Que en lo que concierne al defecto segundo se revoca porque no tiene entidad propia, y el tercero porque resulta claro que la división se ha operado como consecuencia de la expropiación aplicable, por tanto, el artículo 25.d) de la Ley 19/1995, de 4 de julio.

VI. El Notario autorizante apeló el auto presidencial en cuanto al primer defecto, manteniéndose en sus alegaciones que se refieren al mismo, añadió: Que no puede mantenerse que el derecho cuya inscripción se pretende no está inscrito a favor de persona alguna, esto sólo es predicable de las fincas no inmatriculadas. Desde que se inmatricula la finca el dominio está inscrito; por ello no es aplicable el artículo 20.3.º de la Ley Hipotecaria porque es el párrafo aplicable a las fincas no inmatriculadas. Que, por último, la administración no divide nada. Es una transformación física de la finca y de ahí la jurídica. Son parcelas sobrantes tras la ejecución de una carretera. Que la escritura dice con claridad que, tras la reversión parcial, la porción resto quedó «reducida en su superficie y convertida en cuatro parcelas» y no se ve, de momento, la contradicción que resultaría en la inscripción de cada parcela, en su folio correspondiente, con su nota de referencia al resto de donde procede tras su expropiación, transformación y reversión parcial; o sea, con el extracto del título.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, y 5, 31 y 32 de su Reglamento, 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y 62.2 y 63 a 70 de su Reglamento de 26 de abril de 1957.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública en que la titular registral de una finca expone que la misma fue afectada por un expediente de expropiación forzosa, y que, como consecuencia de ella, quedaron cuatro parcelas sobrantes, que describe, respecto de las cuales ejercitó y obtuvo la reversión por parte de la Administración. Acredita la reversión y la existencia de las cuatro parcelas acompañando el expediente de dicha reversión y vende dichas cuatro fincas a otra persona.

Presentada la escritura en el Registro, la Registradora suspende la inscripción, además de otros defectos no recurridos, por falta de inscripción de la expropiación forzosa, y, con ella, del derecho de reversión.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto Presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. De la documentación aportada —que consta de planos oficiales de las fincas resultantes— resulta la esencia de todo el expediente expropiatorio —que podrá hacerse constar en el Registro mediante el mecanismo del tracto abreviado—, así como las parcelas sobrantes de la expropiación y que fueron el objeto de la reversión, y las resoluciones administrativas que dieron lugar a ésta, por lo que ningún obstáculo existe para poder inscribir las parcelas objeto de la venta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 29 de junio de 2001.—La Directora general, *Ana López-Monís Gallego*.

Excmo. Señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

COMENTARIO

Esta Resolución de la DGRN, de 29 de junio de 2001, cree que se puede aplicar libremente el tracto abreviado (a modo de «Escuela Libre del Derecho»), sin estar previsto el supuesto en la Ley Hipotecaria, olvidando que los fundamentales efectos que producen los asientos, conforme a la legislación hipotecaria, exigen atenderse a los requisitos establecidos en la misma.

La figura del tracto abreviado tiene una tipificación legal en el artículo 20 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, que no puede extenderse a supuestos no previstos legalmente y en que la aplicación tópica del tracto abreviado podría representar la infracción de preceptos hipotecarios tan importantes como el del «título inscribible» (art. 3 LH), el de «calificación» (arts. 18 LH y 99 RH), e incluso podría producir confusiones sobre el requisito de previa inscripción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Más que un supuesto de «tracto abreviado», que no aparece por ningún lado en la legislación hipotecaria respecto al supuesto que se plantea en esta resolución, lo que parece que se pretende por la misma es una «abreviación de títulos y de requisitos» para la práctica de asientos, lo que necesariamente lleva consigo que se prescinda de requisitos legales de control de legalidad previstos en la Ley Hipotecaria para poder practicar los asientos.

La vida real ofrece en la actualidad ejemplos muy señalados demostrativos de que no resulta adecuado rebajar los listones del control de legalidad previstos en la Ley, y mucho menos cuando la Ley Hipotecaria no permite que se prescinda de requisitos fundamentales. Después vienen situaciones lamentables para los ciudadanos, que no ocurrirían si se cumplieran los controles legalmente previstos.

La Resolución de 29 de junio de 2001, desconociendo el fundamento del tracto abreviado, el concepto de «título inscribible» y la «legalidad o calificación», extiende de modo inadecuado el concepto de tracto abreviado, a un supuesto de expropiación, reversión y venta, que requeriría no sólo asientos sucesivos y diferentes para cada uno de esos actos y derechos, sino control de legalidad en el cumplimiento de los requisitos de esos diferentes actos, así como presentación de títulos inscribibles en consonancia con la naturaleza administrativa o civil de los mismos, sin que pueda considerarse una escritura pública de compraventa el título suficiente para reunir en ella todos los actos sucesivamente producidos, porque entonces la escritura pública no sólo «aumenta de tamaño», sino que cambia de naturaleza.

El supuesto del que se ocupa la resolución consiste en el de fincas inscritas a nombre de una determinada titular registral, sin que hubieran accedido al Registro la ulterior expropiación forzosa ni la sucesiva reversión a favor de la misma de parcelas sobrantes, y a pesar de ello, se otorga escritura pública en que la titular vende dichas parcelas incluyendo en la escritura una serie de documentos relativos a la expropiación forzosa y a la reversión, cuyos datos no se mencionan en la resolución con suficiente detalle, por lo que no resulta posible determinar si eran suficientes para la constancia de los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria, y si configuraban el título administrativo inscribible con todos los requisitos previstos en la Ley, respecto a los trámites seguidos, y sin que desde luego baste la aportación de unos planos sobre las fincas objeto de reversión, pues los planos no constituyen título inscribible, según la sentencia de la Sala 3.^a del Tribunal Supremo, de 31 de

enero de 2001, sin perjuicio de que sirvan como documento complementario en supuestos de expropiación forzosa y otros previstos en las leyes.

Todo ello, aparte de la situación registral que se puede producir, si es que las parcelas sobrantes determinan segregación de una finca matriz y si queda un resto a nombre de la Administración expropiante, pues sobre esas cuestiones nada se dice en la resolución.

El Presidente del Tribunal Superior de Andalucía había confirmado la nota calificadora en atención al principio de tracto sucesivo, que no se había cumplido por la falta de previa inscripción de la expropiación forzosa y de la reversión.

La Resolución de la DGRN citada, revoca la nota del Registrador y el auto del Presidente (¿es constitucional esta revocación?, se preguntaría la sentencia de la Sala 3.^a del Tribunal Supremo, de 31 de enero de 2001), entendiendo que se puede aplicar lo que denomina «tracto abreviado», sin apoyo alguno en ningún precepto legal ni reglamentario.

Dicha resolución señala:

«1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes: Se presenta en el Registro escritura pública en que la titular registral de una finca expone que la misma fue afectada por un expediente de expropiación forzosa, y que como consecuencia de ella quedaron cuatro parcelas sobrantes, que describe, respecto de las cuales ejercitó y obtuvo la reversión por parte de la Administración. Acredita la reversión y la existencia de las cuatro parcelas acompañando el expediente de dicha reversión y vende dichas cuatro fincas a otra persona.

Presentada la escritura en el Registro, la Registradora suspende la inscripción, además de otros defectos no recurridos, por falta de inscripción de la expropiación forzosa y, con ella, del derecho de reversión.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto Presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. De la documentación aportada —que consta de planos oficiales de las fincas resultantes— resulta la esencia de todo el expediente expropiatorio —que podrá hacerse constar en el Registro mediante el mecanismo del tracto abreviado—, así como las parcelas sobrantes de la expropiación y que fueron el objeto de la reversión, y las resoluciones administrativas que dieron lugar a ésta, por lo que ningún obstáculo existe para poder inscribir las parcelas objeto de la venta».

Hasta aquí el escueto texto de los «Fundamentos» de la resolución.

Como hemos indicado anteriormente, el «tracto abreviado» es un concepto típico en la legislación hipotecaria, recogido fundamentalmente en los últimos párrafos del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y sus concordantes, que no puede ser extendido a otros casos que nada tienen que ver con los que señala la misma.

La Ley Hipotecaria no permite «abreviaciones» nada más que en supuestos tipificados, que son los que hemos ya comentado anteriormente. En los demás, han de aplicarse los requisitos de los títulos y de los asientos que exigen los artículos 9 y 21 de la Ley Hipotecaria y 51 y concordantes de su Reglamento.

No puede, por tanto, al amparo de la extensión desmesurada de la figura del «tracto abreviado», obviarse la práctica de asientos que requieren unas circunstancias determinadas y una comprobación de los requisitos precisos.

La cuestión no es tan simple como la plantea la resolución, pues han podido omitirse requisitos que podrían motivar la improcedencia de la reversión, sin que pueda despacharse el asunto en la forma que lo hace la resolución, que más que supuesto de tracto abreviado parece de «pretensión de abreviación de requisitos legales y de títulos inscribibles», y que por ello merece una crítica muy desfavorable por falta de todo apoyo legal en la legislación hipotecaria.

Ha de tenerse en cuenta, además, que el tracto abreviado no permite eludir el cumplimiento de una serie de requisitos legales, perfectamente aplicables a este caso, como es la aportación de títulos inscribibles suficientes al Registro para calificar la validez de los actos, la capacidad o legitimación de los otorgantes, las formalidades extrínsecas del documento presentado, los trámites esenciales del procedimiento administrativo, la competencia del órgano y los obstáculos registrales. Y todo ello, además, para luego recoger en el asiento las circunstancias que exige la legislación hipotecaria sin abreviaciones inventadas o improcedentes.

El tracto abreviado se refiere únicamente al problema de simplificación de los asientos, pero no a la simplificación de los requisitos que la Ley Hipotecaria exige para practicar dichos asientos.

Por otra parte, no puede desconocerse tampoco la incidencia que el tracto sucesivo abreviado tiene en el requisito de previa inscripción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Aunque una cosa es el requisito de previa inscripción, a efectos del tracto sucesivo (como puro requisito de inscripción), y otra diferente la previa inscripción que se exige a efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria (como requisito de confianza en la legitimación registral base de protección del tercero), no cabe duda de que si la Ley Hipotecaria dispensa del requisito de previa inscripción a través de los supuestos específicos y determinados de tracto abreviado en el artículo 20, es que también modaliza en esos casos el requisito de la previa inscripción en el momento de «adquirir» para la protección del tercero del artículo 34, siempre que lo cumpla respecto a la última inscripción practicada que sirva de enlace y siempre que se aporten documentos suficientes que permitan el enlace con el último titular registral.

Pero si no se trata de supuestos tipificados legalmente como de tracto abreviado, subsiste el requisito de la previa inscripción, no ya sólo a efectos del tracto sucesivo (como requisito de inscripción), sino como requisito de confianza y de protección del tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria en el momento de la adquisición.

En el presente caso, la legitimación «civil» para disponer no la ostenta la vendedora por el hecho de ser antigua titular de la finca, sino por el hecho de ser titular de un derecho de reversión, pues ambas partes reconocen que existió tal derecho sin constancia registral. El adquirente sólo puede ser considerado tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria si adquiere basado en la confianza que le proporciona la legitimación dispositiva derivada de la inscripción de la reversión, pues es el que se alega en la escritura de venta, pero no si dicho título de reversión no está inscrito en el momento de adquirir, según reiterada jurisprudencia del Tribunal Supremo.

Ahora bien, si la Ley Hipotecaria no contempla de modo expreso el tracto abreviado en este caso ni dispensa del requisito de previa inscripción, el titular registral no será nunca tercero hipotecario si falta esa previa inscripción. Con la doctrina de esta resolución sobre extensión como un «acordeón», o por

estiramiento del tracto abreviado, se fomentarán situaciones contrarias a la seguridad del tráfico.

En tales supuestos en que falta la previa inscripción, lo procedente es que el que vaya a comprar la finca exija previamente la inscripción del título del vendedor, y una vez que tiene confianza en la inscripción de dicho título (legitimación dispositiva registral), puede adquirir seguro en base a los pronunciamientos del Registro. Los abogados y demás operadores jurídicos, a quienes se pida opinión sobre la materia, parece que han de asesorar en tal sentido, conforme a lo dispuesto en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria y a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, en lugar de inventarse supuestos de tracto abreviado no previstos en la Ley.

Si se mezcla este supuesto de la resolución y otros que podrían inventarse o incorporarse, con los legalmente previstos de tracto abreviado, se hace una aplicación desmesurada e improcedente del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y se confunden los supuestos a efectos del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, con grave confusión para los compradores y fomentando la inseguridad y la conflictividad litigiosa.

Lo que ha de decirse en este caso es que el comprador no es tercero del artículo 34 de la Ley Hipotecaria porque no ha cumplido el requisito de la previa inscripción y hubiera sido preferible para él, al menos a efectos de la protección de la fe pública registral, esperar a que el vendedor obtuviese previamente la inscripción de su título para estar completamente seguro de la inatacabilidad de su adquisición. Máxime si, como parece, todo estaba en regla y sólo faltaba presentar la documentación en el Registro.

Pero es que, con independencia del supuesto del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, el comprador no tendrá la seguridad plena de que la Administración expropiante no vaya a exigir la recuperación de la finca por falta de los requisitos del expediente de reversión, pues éstos no han sido objeto de control de legalidad. En definitiva, es mejor para un comprador que consten previamente inscritos los títulos que faltaban y no que se inscriban simultáneamente, pues así resulta del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Y es que, aun en el supuesto del tracto abreviado, no puede confundirse el «tracto abreviado de asientos» con la necesidad de presentar los títulos necesarios para la calificación de la legalidad, necesarios para la práctica de esos asientos.

La Resolución de 25 de septiembre de 1993, que es otra de esas resoluciones para «olvidar», pretendió esa confusión, considerando que no era necesaria la presentación en el Registro del título sucesorio y sus complementarios en un supuesto, eso sí, de tracto abreviado tipificado legalmente como es el de inscripción de contratos privados (que la resolución denomina «título material») elevado a público por los herederos (que la resolución denomina «título formal»). Pero dicha resolución olvidó la existencia de la Resolución de 25 de octubre de 1943, que sigue un criterio totalmente contrario, diciendo:

«Considerando que para que sean aplicables estas disposiciones excepcionales de la norma general del citado artículo (las del tracto abreviado) y para la debida protección hipotecaria al titular inscrito y a sus causahabientes, es indispensable acreditar el fallecimiento del causante y acompañar el testamento o el testimonio de la declaración de herederos y el certificado original o relacionado del Registro General de Actos de Ultima Voluntad; y sobre los referidos documentos habrá de recaer la calificación relativa, en primer término, a la legitimación registral de los que hayan sido demandados personal-

mente y representados por el Juez en la enajenación de las fincas y, en segundo lugar, a la facultad dispositiva sobre las mismas que, indudablemente, les correspondiese a título de herencia o legado».

Seguidamente, esta memorable Resolución de 25 de octubre de 1943, que no puede ser olvidada, a diferencia de esas «otras» contrarias al sistema registral, señala la clásica diferencia entre la jurisdicción civil, con efectos *inter partes*, y la función de los Registradores *erga omnes*, que es perfectamente aplicable, con mayor razón, a la diferencia entre una escritura pública con efectos «entre partes» y los asientos registrales, extendidos con todos los requisitos y previa la calificación del funcionario encargado por la Ley para ello con efectos *erga omnes*.

J. M. G. G.

PARTICION HEREDITARIA. ALBACEA CONTADOR PARTIDOR. NO NECESIDAD DE LEGITIMARIOS.—LA PARTICION REALIZADA POR CONTADOR PARTIDOR ES VALIDA MIENTRAS NO SE IMPUGNE JUDICIALMENTE, Y SOLO LOS TRIBUNALES SON COMPETENTES PARA DECLARAR LA DISCONFORMIDAD DEL PROCEDER DE LOS CONTADORES CON LO QUERIDO POR EL TESTADOR. (RESOLUCIÓN DE 24 DE MARZO DE 2001. BOE DE 16 DE MAYO DE 2001).

RESOLUCION de 24 de marzo de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por doña Felicidad Ramírez Vinuesa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orgaz, don José Luis Jiménez Fernández, a inscribir una escritura de protocolización de operaciones particionales en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales, don Manuel Cuartero Peinado, en nombre de doña Felicidad Ramírez Vinuesa, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Orgaz, don José Luis Jiménez Fernández, a inscribir una escritura de protocolización de operaciones particionales en virtud de apelación del señor Registrador.

Hechos.—I. En testamento otorgado el 27 de junio de 1989, ante doña Ana Fernández Tresguerres García, Notaria de Mora, don Manuel Quintanero Chacón nombró dos albaceas contadores-partidores de sus bienes, los cuales, fallecido el testador el 23 de noviembre de 1995, aceptaron por acta de 3 de abril de 1996, el cargo y practicaron las operaciones particionales de la herencia, que fueron elevadas a escritura pública con fecha 4 de marzo de 1998, ante el Notario de Consuegra, don Alberto J. Martínez Caldevilla. En el Fundamento de Derecho 1.º se expresan las disposiciones testamentarias y las operaciones particionales que interesan en este recurso.

II. Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Orgaz, fue calificada con la siguiente nota: «Se suspende la inscripción del precedente documento por no comparecer los legitimarios, ni prestar su consentimiento en la presente partición. No se ha tomado anotación preventiva por no haberse solicitado. Orgaz, a 9 de junio de 1998. El Registrador. Firma ilegible».