

### 3. URBANISMO

## Notas marginales generadas en expedientes de expropiación forzosa, con especial consideración de la de inicio.

*Marginal notes generated through an expropriation procedure, with special regard to the one recording the commencement of it.*

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN  
*Abogado*

**RESUMEN:** Análisis del régimen jurídico aplicable a la práctica y cancelación registral de la nota marginal de inicio de un procedimiento de expropiación forzosa y referencia a otras notas marginales practicadas en esta clase de expedientes.

**ABSTRACT:** *Analysis of the legal regime applicable to registration and cancelation of marginal notes recording the commencement of an expropriation procedure and reference to other ones in connection with this kind of files.*

**PALABRAS CLAVE:** Nota marginal, procedimiento de expropiación.

**KEYWORDS:** *Marginal note, expropriation procedure.*

Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

**SUMARIO:** I. RESUMEN DE LOS HECHOS.— II. TRANSCRIPCIÓN DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO.—III. COMENTARIOS: 1. CONSIDERACIONES INICIALES Y RÉGIMEN LEGAL APLICABLE A LA NOTA MARGINAL DE INICIO DEL EXPEDIENTE. 2. PRESUPUESTOS Y CONTENIDO DE LA NOTA MARGINAL DE INICIO. A) El inicio del expediente expropiatorio. B) Momento en que procede su práctica. C) Legitimación para su solicitud. D) Determinación de las fincas sobre las que recae. E) Contenido de la nota marginal. 3. FINALIDAD Y EFECTOS DE ESTA NOTA. 4. CADUCIDAD Y CANCELACIÓN. 5. REFERENCIA A OTRAS NOTAS MARGINALES PRACTICADAS EN VIRTUD DE PROCEDIMIENTOS DE EXPROPIACIÓN FORZOSA. A) La nota marginal de reflejo de la expropiación parcial de

una finca registral. B) La nota marginal de reflejo de la opción por el sistema de tasación conjunta. C) La nota marginal de reflejo de la posible omisión en el expediente de alguna finca o derecho inscritos. D) La nota marginal de agrupación de fincas expropiadas.—IV. BIBLIOGRAFÍA.—V. RESOLUCIONES CITADAS.

## I. RESUMEN DE LOS HECHOS

Mediante instancia privada se solicitaba la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación de un expediente de expropiación forzosa.

Presentada la instancia en el Registro de la Propiedad, fue objeto de la siguiente nota de calificación negativa:

«De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, he calificado el precedente documento en base a los siguientes:

Hechos: Se solicita la cancelación de la nota marginal de expedición de certificación a resultas del expediente de expropiación número (...), por caducidad, que consta al margen de la inscripción (...) de la finca (...), con fecha 28 de enero de 2022, por lo que no ha transcurrido el plazo de tres años desde su expedición.

Fundamentos de Derecho: Artículo 32 del Reglamento Hipotecario y artículo 5.2 del Real Decreto 1093/1997 de las normas complementarias del R.H.

En virtud de los hechos y fundamentos expuestos, el registrador que suscribe acuerda suspender la inscripción solicitada (...).

Contra la anterior nota de calificación se interpuso recurso aduciendo que el plazo de caducidad de la nota marginal a que se refiere el artículo 32 del Reglamento Hipotecario había expirado por entender que se debe computar desde la fecha en que se produce la ocupación del terreno mediante la expropiación (que en el supuesto analizado tuvo lugar en el año 2008).

## II. TRANSCRIPCIÓN DE LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO

«Vistos los artículos 1 y 82 de La Ley Hipotecaria y 32 del Reglamento Hipotecario.

1. Por instancia privada se solicita la cancelación de la nota marginal extendida al amparo del artículo 32 del Reglamento Hipotecario en procedimiento de expropiación.

El registrador suspende por no haber pasado el plazo de caducidad de la nota marginal. El recurrente entiende que es plazo debe contarse desde la ocupación efectiva de la finca y que ya ha transcurrido. No consta en el Registro asiento alguno relacionado con el expediente expropiatorio.

2. El recurso no puede prosperar.

Determina el artículo 32 del Reglamento Hipotecario en su regla primera 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. 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.

3. El *dies a quo* a que dicho precepto se refiere por tanto es el de la nota marginal, como todos los asientos registrales de duración temporal. La caducidad opera de forma automática el día en que se produce y no antes.

4. Los asientos están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y no puede el registrador alterar las fechas de los asientos ni hacer interpretaciones subjetivas sobre hechos no acreditados en forma pública (artículo 3 Ley Hipotecaria).

5. Sólo con la documentación acreditativa de la conclusión del expediente expropiatorio podría anticiparse la cancelación de la nota marginal antes de su plazo de caducidad legal.

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

### III. COMENTARIOS

#### 1. CONSIDERACIONES INICIALES Y RÉGIMEN LEGAL APLICABLE A LA NOTA MARGINAL DE INICIO DEL EXPEDIENTE

La resolución transcrita contempla algunas cuestiones de interés relativas a la nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas: son el cómputo de su plazo de duración y su cancelación por caducidad o anticipada.

Sin embargo, el régimen jurídico de esta nota marginal plantea múltiples cuestiones adicionales que trataremos de abordar partiendo de las disposiciones normativas por las que se rige para terminar con la referencia a otras notas marginales diferentes que pueden practicarse en el seno del expediente expropiatorio.

El régimen legal aplicable a la expropiación forzosa en general se contiene en la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y su Reglamento de 26 de abril de 1957. La nota marginal de inicio del expediente expropiatorio se encuentra regulada en la regla primera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, que establece 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. Estas notas se cancelarán por caducidad transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nueva asiento relacionado con el mismo expediente».

La transcendencia de esta nota marginal respecto de los titulares registrales de dominio y cargas se contempla en la regla quinta del mismo artículo, al que haremos referencia al tratar de la finalidad y efectos de dicho asiento.

Complementando el régimen general aplicable a la expropiación forzosa, el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana de 2015 contiene en sus artículos 42 y siguientes determinadas especialidades para la llamada expropiación urbanística, entendiendo por tal aquella que tiene lugar «por razón de la ordenación territorial y urbanística», que «puede aplicarse para las finalidades

previstas en la legislación reguladora de aquella ordenación». Por tanto, se incluye en este concepto no sólo la que se inserta en el desarrollo del sistema de expropiación sino cualesquiera otras que se apliquen con alguna de las finalidades indicadas, como las que proceden en el sistema de compensación en el caso de no adhesión voluntaria de algún propietario a la junta de compensación o en el de impago por los incorporados a ella de las cuotas que le sean giradas. De acuerdo con el artículo 42.1 del texto refundido, esta clase de expropiaciones se rige por las normas que le siguen y, en lo no previsto en ellas, por las reglas generales de la legislación expropiatoria. Igualmente habrá de acudirse a las disposiciones del Reglamento de Gestión Urbanística que resulten en cada caso de aplicación.

Desde el punto de vista registral, las expropiaciones urbanísticas se regulan en los artículos 22 a 28 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. Para esta clase de expropiaciones se establece la posibilidad de optar entre dos sistemas de determinación del justiprecio: el procedimiento individualizado y el de tasación conjunta, de acuerdo con el artículo 43.1 del texto refundido.

El texto refundido hace dos alusiones tangenciales a la nota marginal de inicio de la expropiación urbanística por remisión a la legislación hipotecaria: una, en el artículo 44.1, que veremos más adelante, y otra en el artículo 42.4, según el cual «Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor; en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario o, en su defecto, los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos. Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas».

Por su parte, el citado Real Decreto 1093/1997 regula la nota marginal a la que venimos refiriéndonos en los dos primeros apartados de su artículo 22, que establecen lo siguiente: «1. Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios. 2. La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta. Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente».

Expuesto el régimen legal de la nota en términos generales, en los apartados siguientes nos ocupamos de algunas cuestiones que suscita su aplicación práctica.

## 2. PRESUPUESTOS Y CONTENIDO DE LA NOTA MARGINAL DE INICIO

A) *El inicio del expediente expropiatorio*

El primer presupuesto necesario para la práctica de la nota marginal es, evidentemente, que se haya iniciado el expediente expropiatorio correspondiente. Como señala el artículo 21.1 de la Ley de Expropiación Forzosa, «El acuerdo de necesidad de ocupación inicia el expediente expropiatorio».

Para las expropiaciones urbanísticas, hay que tener en cuenta las particularidades que establece el artículo 42 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Según el apartado 2 de este artículo, «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. Dicha declaración se extenderá a los terrenos precisos para conectar la actuación de urbanización con las redes generales de servicios, cuando sean necesarios». El apartado 3 añade que «La delimitación espacial de un ámbito para la realización de actuaciones sobre el medio urbano, sea conjunta o aislada, una vez firme en vía administrativa, comporta la declaración de la utilidad pública o, en su caso, el interés social, a los efectos de la aplicación de los regímenes de expropiación, venta y sustitución forzosa de los bienes y derechos necesarios para su ejecución, y su sujeción a los derechos de tanteo y retracto a favor de la Administración actuante, además de aquellos otros que expresamente se deriven de lo dispuesto en la legislación aplicable».

A la vista del régimen legal antes expuesto, parece claro que la nota marginal es procedente en las expropiaciones de cualquier clase, ya se trate de la general o de la urbanística, y tanto si se ha optado por el expediente individualizado de determinación del justiprecio como por el procedimiento de tasación conjunta.

B) *Momento en que procede su práctica*

La certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal pueden solicitarse una vez iniciado el expediente expropiatorio y normalmente se realiza en la fase previa de investigación de la propiedad regulada en los artículos 9 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa y 10 y siguientes de su Reglamento, que establecen varios momentos en que puede tenerse conocimiento de los datos de las fincas afectadas a partir tanto de los documentos recabados por la Administración como de los aportados por los titulares de las mismas.

C) *Legitimación para su solicitud*

De acuerdo con lo anterior, el artículo 22.1 del Real Decreto de 1997 establece una doble legitimación para la solicitud de la certificación de dominio y cargas y la práctica de la nota marginal al disponer que «Cuando la Administración tenga conocimiento de que la expropiación afecta a fincas inscritas, solicitará certificación por la que se acredite el dominio y cargas de las mismas. Dicha certificación

también podrá ser solicitada por el titular registral, justificando que se encuentra iniciado el oportuno expediente, bien por referencia a su publicidad en periódicos oficiales, bien acompañando los documentos administrativos necesarios».

*D) Determinación de las fincas sobre las que recae*

Las fincas afectadas por la expropiación y sus titulares resultarán del indicado proceso de investigación, debiendo distinguirse entre las fincas inmatriculadas y las que no lo están.

Si se trata de fincas inmatriculadas, el expediente se entenderá con los titulares registrales, teniendo en cuenta que, según el artículo 43.4 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, «Llegado el momento del pago del justiprecio, sólo se procederá a hacerlo efectivo, consignándose en caso contrario, a aquellos interesados que aporten certificación registral a su favor, en la que conste haberse extendido la nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario (...). Si existiesen cargas deberán comparecer los titulares de las mismas».

Puede suceder que la expropiación sólo afecte parcialmente a una finca inmatriculada, para cuyo supuesto el artículo 44.1 del texto refundido contempla la práctica de una segunda nota marginal, como veremos en el último apartado. En todo caso, la limitación de la expropiación a una parte de la finca se entiende sin perjuicio de la norma contenida en el artículo 23 de la Ley de Expropiación Forzosa, según el cual «Cuando la expropiación implique sólo la necesidad de ocupación de una parte de finca rústica o urbana, de tal modo que a consecuencia de aquélla resulte antieconómica para el propietario la conservación de la parte de finca no expropiada, podrá éste solicitar de la Administración que dicha expropiación comprenda la totalidad de la finca, debiendo decidirse sobre ello en el plazo de diez días. Dicha resolución es susceptible del recurso de alzada previsto en el artículo anterior, y no se dará el recurso contencioso-administrativo, estándose a lo dispuesto en el artículo 46».

Si las fincas objeto de expropiación no estuvieran inmatriculadas, la certificación será negativa, debiendo tomarse en consideración los correspondientes títulos no inscritos, según lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley de Expropiación Forzosa, haciéndose efectivo el justiprecio a quienes «aporten (...) los títulos justificativos de su derecho, completados con certificaciones negativas del Registro de la Propiedad referidas a la misma finca descrita en los títulos», según el citado artículo 43.4. En el mismo sentido, el artículo 25.3 del Real Decreto 1093/1997 establece para el procedimiento de tasación conjunta que al título expropiatorio se acompañará «El acta de pago del justiprecio a favor de la persona con la que se hubiere entendido el expediente, si éste aportare certificación acreditativa de que la finca, tal y como se describe en el expediente, no está inscrita a favor de persona alguna y hubiere justificado debidamente su derecho». Finalmente, el título inscribible expropiatorio será documento hábil para la práctica de la inmatriculación de las fincas expropiadas de acuerdo con el artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa.

*E) Contenido de la nota marginal*

Conforme a la regla primera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, en la nota marginal se hará constar que se ha expedido «la certificación de dominio y cargas a efectos de la expropiación» y se indicará «su fecha y el procedimiento de que se trate».

Para las expropiaciones urbanísticas, el artículo 22.1 del Real Decreto 1093/1997 reproduce las circunstancias anteriores pero añade un posible contenido adicional, al disponer que «La expedición de dicha certificación se hará constar por nota marginal, expresando su fecha y el procedimiento de que se trate, pudiendo indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta».

3. FINALIDAD Y EFECTOS DE ESTA NOTA

La finalidad y efectos de la nota marginal de inicio de los expedientes expropiatorios en general se deduce de la regla quinta del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, cuyo primer párrafo 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», a lo que añade el segundo párrafo que «Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron por sí o debidamente representados al pago, o que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo según los casos. En el título se determinarán los asientos que deban cancelarse y subsistir con referencia a los datos registrales».

En sentido análogo, el artículo 26.4 del Real Decreto 1093/1997 dispone que «El dominio y las cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase, inscritos sobre las fincas de origen con posterioridad a la fecha de la nota marginal a que se refiere el artículo 22, se cancelarán al practicarse la inscripción de las fincas resultantes del proyecto, aunque los interesados no hubieran sido parte en el procedimiento. Para que puedan cancelarse los asientos de fecha anterior a dicha nota, deberá constar que los interesados han sido citados en forma legal y que concurrieron, por sí o debidamente representados, al pago, o, en otro caso, que se consignó el precio o la parte necesaria del mismo, según los casos».

Por lo tanto, la eficacia de la nota marginal presenta tres manifestaciones interrelacionadas pero diferenciadas. En primer lugar, la nota tiene una eficacia preventiva de publicidad noticia al advertir a los terceros que pudieran estar interesados en adquirir algún derecho sobre la finca de la existencia de un procedimiento de expropiación forzosa en tramitación. En segundo lugar, como consecuencia de lo anterior y en relación con el expediente administrativo expropiatorio, la nota produce plenos efectos notificadores para quienes adquieran e inscriban algún derecho sobre la finca con posterioridad a su fecha, de tal modo que el expediente expropiatorio podrá consumarse sin necesidad de notificación

expresa a los mismos. Finalmente, y desde el punto de vista del procedimiento registral, la ulterior inscripción del título expropiatorio conllevará la cancelación de cualesquiera derechos inscritos o anotados después de la nota marginal en todo caso y también la cancelación de los derechos anteriores si, en este último supuesto, sus titulares han sido debidamente notificados en el expediente.

Como señala la resolución de la Dirección General de 8 de octubre de 2012 y reitera la de 4 de octubre de 2019, «Para evitar que, durante la tramitación del procedimiento de expropiación forzosa, como consecuencia del cambio de titular de la finca, se haga inútil el procedimiento iniciado, 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 1.ª, 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). 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. El artículo 17 de la Ley Hipotecaria establece que inscrito o anotado preventivamente en el Registro cualquier título traslativo o declarativo del dominio de los inmuebles o de los derechos reales impuestos sobre los mismos, no podrá inscribirse o anotarse ningún otro de igual o anterior fecha que se le oponga o sea incompatible, por el cual se transmita o grave la propiedad del mismo inmueble o derecho real. En consecuencia, inscrita la adquisición posterior a la expropiación pero anterior a la constancia registral del inicio del procedimiento expropiatorio —que en el presente caso ni siquiera se ha producido mediante la nota marginal referida—, no podrá inscribirse la expropiación forzosa, que es una transmisión, aunque sea de fecha anterior».

En este punto existe una diferencia sustancial entre los efectos de la nota que analizamos y los de la nota marginal de inicio del expediente de equidistribución, regulada en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997: en esta última, la cancelación de derechos inscritos con posterioridad a la fecha de la nota, regulada en los artículos 14 y siguientes, tiene un carácter puramente «formal», de modo que el propio Real Decreto facilita lo que podría calificarse como una «reactivación» o «reviviscencia» de las titularidades canceladas a través de varios mecanismos, como la mera instancia ante el registrador si hay plena correspondencia entre la finca de origen y la de resultado o, en otro caso, mediante el consentimiento de todos los afectados formalizado en escritura pública rectificativa y, en último término, en virtud de un acuerdo firme de la Administración actuante, todo con los requisitos del artículo 17. En cambio, en el procedimiento expropiatorio, la cancelación de los asientos posteriores a la nota no es formal sino sustantiva, definitiva o, como la califica la resolución de 1 de agosto de 2014, «absoluta».



#### 4. CADUCIDAD Y CANCELACIÓN

El plazo de caducidad de la nota marginal de inicio del expediente expropiatorio se regula con carácter general en el inciso final de la regla primera del citado artículo 32 del Reglamento Hipotecario, que establece 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». La misma norma es reiterada en el artículo 22.2 del Real Decreto 1093/1997 al establecer que «Dicha nota marginal se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente».

Transcurrido el plazo indicado, procede la cancelación de la nota por caducidad conforme a las reglas generales, siendo posible incluso su práctica de oficio por el registrador en los términos del artículo 353 del Reglamento Hipotecario.

Dadas las características propias de la nota que analizamos, parece claro que el plazo de caducidad de tres años debe empezar a contarse desde la fecha de la práctica efectiva de la propia nota marginal, sin que sea aplicable la regla general del artículo 24 de la Ley Hipotecaria que toma en consideración la fecha del asiento de presentación como fecha de la inscripción. Así lo entiende la resolución de 12 de junio de 2024, objeto de este comentario, cuando señala que «El *dies a quo* a que dicho precepto se refiere por tanto es el de la nota marginal, como todos los asientos registrales de duración temporal».

Como puede observarse, ni el artículo 32 del Reglamento Hipotecario ni el 22.2 del Real Decreto 1093/1997 contienen previsión expresa alguna sobre la posibilidad de prorrogar esta nota marginal, a diferencia de lo que sucede con la nota de inicio del expediente de equidistribución, para la que sí lo permite el artículo 5.2 del Real Decreto cuando establece que «La nota marginal tendrá una duración de tres años y podrá ser prorrogada por otros tres a instancia de la Administración actuante o de la entidad urbanística colaboradora».

A falta de esta previsión expresa para la nota del expediente expropiatorio, existen discrepancias en la doctrina sobre su aplicabilidad analógica o no a ella nota<sup>1</sup>. Esta cuestión ha sido aclarada por la Dirección General en su resolución de 1 de agosto de 2014, que afirma lo siguiente: «Caso distinto es la nota marginal, su vigencia y efectos en el caso de los procesos expropiatorios, ya que el artículo 22 del Real Decreto 1093/1997 prevé su cancelación por caducidad por el transcurso de tres años desde su fecha sin hacer referencia a prórroga alguna, y sus efectos son absolutamente diferentes, dado que el proceso expropiatorio implica la extinción de los derechos preexistentes y la inscripción a favor de la Administración actuante y provoca que la cancelación de los asientos posteriores a la nota sea absoluta, no meramente instrumental hasta conseguir la reinscripción en las fincas de replazo como sucede en los procesos reparcelatorios, lo cual impide la aplicación analógica de dichos supuestos».

A pesar de no ser aplicable a la nota expropiatoria el régimen de prórrogas vigente en materia de equidistribución, cabe considerar la existencia de algunos supuestos en los que se produce un efecto práctico similar a partir del último inciso tanto del artículo 32.1 del Reglamento Hipotecario como del 22.2 del Real Decreto 1093/1997 que, como vimos, exceptúan del régimen de cancelación por caducidad

de la nota el caso en que, tras la práctica de la nota, conste «algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente».

Entre estos asientos relacionados con el mismo expediente y susceptibles de evitar la cancelación por caducidad de la nota de inicio cabría considerar incluidas la nota marginal que procede cuando la expropiación no afecta a la totalidad de una finca registral según el artículo 44.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana o la constancia de la opción por el procedimiento de tasación conjunta que, según el artículo 22.2 del Real Decreto 1093/1997, puede hacerse tras la nota de inicio, supuestos ambos que comentaremos en el último apartado. Igualmente parece que podría tener el mismo efecto la anotación preventiva prevista para el procedimiento expropiatorio de urgencia en virtud del acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional a que se refiere la regla tercera del artículo 32 del Reglamento Hipotecario.

En todos estos casos, lo lógico es pensar que la vigencia de la nota marginal de inicio se extiende al plazo de duración específicamente previsto para el «nuevo asiento» de que se trate, salvo que este expire antes del de tres años de la propia nota de inicio.

Durante la vigencia de la nota marginal en cualquiera de los casos anteriores (ya sea el plazo reglamentario de tres años o el del asiento que *de facto* produzca su ampliación), no es posible obtener su cancelación a menos que se acredite la extinción del expediente expropiatorio. Así lo entiende la resolución de 12 de junio de 2024 cuando afirma que «Solo con la documentación acreditativa de la conclusión del expediente expropiatorio podría anticiparse la cancelación de la nota marginal antes de su plazo de caducidad legal»<sup>2</sup>. También parece que podría pedirse la cancelación anticipada cuando termine el procedimiento por otra causa, como el hecho de quedar excluida de la expropiación la finca sobre la que recaía la nota o la adhesión a la junta de compensación del propietario inicialmente no incorporado a ella, entre otros supuestos.

## 5. REFERENCIA A OTRAS NOTAS MARGINALES PRACTICADAS EN VIRTUD DEL PROCEDIMIENTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA

Junto a la nota marginal analizada en los apartados precedentes, la legislación vigente contempla la posible práctica de otras notas marginales con finalidades diferentes a las que hacemos referencia a continuación.

### A) *La nota marginal de reflejo de la expropiación parcial de una finca registral*

Se refiere a esta otra nota marginal el artículo 44.1, del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que establece en su inciso final que «En las fincas afectadas y a continuación de la nota a que se refiere la legislación hipotecaria sobre asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa, se extenderá otra en la que se identificará la porción expropiada si la actuación no afectase a la totalidad de la finca».

Esta nueva nota marginal plantea varias cuestiones:

a) La primera es la relativa a su fundamento, que ha tratado de situarse en razones de seguridad jurídica<sup>3</sup> y en el principio hipotecario de especialidad<sup>4</sup>.

A nuestro juicio, es escasa la utilidad de la previsión legal de esta segunda nota marginal. Su regulación legal contrasta llamativamente con la del expediente de equidistribución, en la que no hay previsión alguna semejante cuando este expediente afecta solo parcialmente a fincas registrales. En efecto, para este expediente se considera suficiente con la nota marginal de inicio prevista en el artículo 5 del Real Decreto 1093/1997. Este régimen aplicable a la equidistribución parece lógico porque aquella solicitud no puede generar en modo alguno la segregación de la finca de origen para circunscribir la nota marginal a la porción interior al sector o ámbito de actuación de que se trate, segregación que sólo podrá tener lugar en virtud del propio proyecto de equidistribución, reparcelación o compensación aprobado por la Administración. Lo mismo sucede con el expediente de expropiación forzosa, en el que la segregación se producirá tras la nota de inicio cuando se inscriba el título expropiatorio.

b) La segunda cuestión es la relativa a la dificultad práctica de la aplicación de esta segunda nota marginal. Normalmente al comienzo del expediente administrativo, tanto de equidistribución como de expropiación, que es cuando se toma la nota marginal de inicio, no es posible la determinación exacta de la porción de finca afectada por él, delimitada por sus coordenadas georreferenciadas, sino que esta será el resultado de la tramitación del procedimiento con intervención de todos los interesados. Por ello, en este momento inicial no parece que pueda realizarse dicha identificación exacta, lo que dificulta la aplicación del régimen de la nota marginal del artículo 44.1 del texto refundido en aras precisamente del principio de especialidad, que en aquel momento no parece posible cumplir en su integridad. En efecto, la resolución de 17 de marzo de 2012 considera necesario «que ya en el momento de la práctica de dicha nota marginal de expedición de la correspondiente certificación quede perfectamente delimitada la parte de finca expropiada, con su indicación de su situación, cabida y linderos, que es lo que acertadamente pide el registrador».

c) La tercera cuestión que suscita esta nueva nota marginal es la relativa a la idoneidad de la sistemática empleada en su regulación. El artículo 44 del texto refundido se refiere al momento de la inscripción del título expropiatorio ya aprobado y su apartado 1 contempla concretamente el acta de ocupación de la finca, por lo que no parece oportuno incluir en este mismo apartado la referencia a la nota marginal de expropiación parcial, cuya práctica se produce en un momento anterior.

d) En cuarto lugar, el citado artículo 44.1 establece con claridad que el hecho de la sujeción parcial de la finca al mismo no puede hacerse constar en la propia nota marginal de inicio, sino en «otra» que se practicará «a continuación» de ella. La oportunidad de esta regla es también discutible, pues no parece haber obstáculo en que se pueda dejar constancia de la afectación parcial de la finca al expediente expropiatorio en la nota de inicio de este —y no necesariamente en otra ulterior—, si así se reflejara en la solicitud de certificación de dominio y cargas. Así parece entenderlo la Dirección General en su citada resolución de 17 de marzo de 2012, que se refería a la nota de inicio afirmando lo siguiente: «La finalidad de esta nota marginal es la de dar publicidad a la existencia del expediente expropiatorio,

de forma que, conforme al apartado 5 del artículo 32 del Reglamento Hipotecario (...), lo que en caso de expropiaciones parciales requiere que ya en el momento de la práctica de dicha nota marginal de expedición de la correspondiente certificación quede perfectamente delimitada la parte de finca expropiada, con su indicación de su situación, cabida y linderos, que es lo que acertadamente pide el registrador». Como se observa, esta resolución, que permite la inclusión de la referencia a la expropiación parcial en la misma nota marginal de inicio, se dictó con anterioridad a la entrada en vigor del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación urbana de 2015 pero bajo la vigencia del texto refundido de 2008, cuyo artículo 31.1 contemplaba esta segunda nota marginal como independiente de la de inicio en los mismos términos que el artículo 44.1 del actual texto refundido.

Vigente ya el texto refundido de 2015 y la Ley 13/2015 de reforma de la Ley Hipotecaria, la resolución de 17 de enero de 2019 vuelve a afirmar que «Esta determinación de la concreta porción de finca a expropiar debe hacerse ya al tiempo de expedir la certificación prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario (cfr. Resolución de 17 de marzo de 2012)», añadiendo que «Tras la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria exige, además, para los supuestos de expropiación forzosa la aportación de la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices», con lo que parece agravarse la dificultad práctica de esta nota a la que ya hemos hecho referencia.

e) En cuanto a la duración de esta segunda nota marginal, parece lógico entender que se rige por las mismas reglas que la de inicio, es decir, que tendría un plazo de caducidad de tres años desde su fecha, por lo que en este sentido podría considerarse uno de los supuestos de prórroga o extensión temporal *de facto* de la primera nota marginal según lo expuesto en el apartado 4 de este comentario.

f) De lo expuesto pueden extraerse, en nuestra opinión, las siguientes conclusiones: (i) la afectación parcial de una finca registral al expediente expropiatorio puede hacerse constar en la misma nota marginal de expedición de la certificación de dominio y cargas y no necesariamente en «otra nota posterior»; (ii) la única utilidad de esta segunda nota marginal se daría en el caso de constatarse durante la tramitación del expediente y, por tanto, antes de su terminación, que la finca que se consideraba afectada por él en su totalidad sólo lo estaría en parte, y (iii) para la práctica de la segunda nota marginal no debería considerarse imprescindible la perfecta identificación de la porción afectada, ya que esta sólo podrá realizarse con plena exactitud al finalizar el expediente.

#### *B) La nota marginal de reflejo de la opción por el sistema de tasación conjunta*

El artículo 22.2 del Real Decreto 1093/1997, relativo como vimos a la nota marginal de inicio, establece que puede «indicarse también en la misma, simultánea o posteriormente, que se ha optado por la aplicación del procedimiento de tasación conjunta».

Por tanto, la opción por este procedimiento puede constatarse en la propia nota marginal de inicio o después, lo cual será de utilidad cuando la Administra-

ción no conozca exactamente los datos registrales de las fincas afectadas con anterioridad al inicio del expediente expropiatorio y a la expedición de la certificación de dominio y cargas.

Para este supuesto, Arnaiz Eguren<sup>5</sup> considera que, «en principio, puesto que la dicción reglamentaria no distingue, la nueva nota puede practicarse sin necesidad de la expedición de nueva certificación o con solicitud expresa de esta. En el primer caso, los efectos respecto de titularidades posteriores habrán de referirse a la certificación inicial. En el segundo, tales efectos habrán de referirse al contenido de la nueva certificación, con una duración de tres años a partir de la fecha de la nueva nota».

*C) La nota marginal de reflejo de la posible omisión en el expediente de alguna finca o derecho inscritos*

El artículo 28 del Real Decreto 1093/1997 contempla otra posible nota marginal. Según este precepto, «Si en el momento de la inscripción de la finca o fincas resultantes, o, posteriormente, el Registrador tuviere duda fundada de que alguna finca o derecho inscrito no ha sido incluida en el expediente, remitirá certificación literal de sus asientos al órgano expropiante y tomará nota de su remisión al margen de la última inscripción de dominio; dicha nota se cancelará por caducidad transcurrido un año desde su fecha. Para cancelar la inscripción será necesario solicitud de la Administración expropiante, acompañada de documento justificativo de que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados, previa tramitación del adecuado expediente complementario».

Esta norma es complementada por el artículo 45.3 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, según el cual «En el supuesto de que, una vez finalizado totalmente el expediente, aparecieren fincas o derechos anteriormente inscritos no tenidos en cuenta, la Administración expropiante, de oficio o a instancia de parte interesada o del propio registrador, solicitará de éste que practique la cancelación correspondiente. Los titulares de tales fincas o derechos deberán ser compensados por la Administración expropiante, que formulará un expediente complementario con las correspondientes hojas de aprecio, tramitándose según el procedimiento que se haya seguido para el resto de las fincas, sin perjuicio de que tales titulares puedan ejercitar cualquier otro tipo de acción que pudiera corresponderles».

El plazo de caducidad de esta nueva nota es sensiblemente inferior al de las anteriores, concretándolo el precepto reglamentario en el de un año contado desde su fecha. No obstante, García García<sup>6</sup> considera posible su prórroga a solicitud de la Administración o del propio interesado.

*D) La nota marginal de agrupación de fincas expropiadas*

El artículo 26.2 del Real Decreto de 1997 contempla una posible nueva nota marginal derivada del expediente expropiatorio urbanístico, consistente en que «Si a la certificación se acompañaren las actas de ocupación y pago de las fincas

de origen correspondientes, el Registrador practicará, al margen de su última inscripción de dominio, nota de agrupación, con efectos de transferencia. Se seguirá el mismo criterio cuando se acompañe acta de depósito y se dieren las circunstancias señaladas en el artículo anterior».

La certificación a la que se refiere la norma es la prevista en el artículo 24.2 del mismo Real Decreto, es decir, la que constituye el título inscribible de la expropiación forzosa cuando, de conformidad con el contenido del título expropiatorio, se opta por la inscripción como una sola finca «de resultado» de la totalidad o parte de las superficies expropiadas, en que se comprendan varias fincas registrales «de origen». Para este supuesto el precepto habla de «inscripción conjunta», concepto eminentemente registral que no puede confundirse con el de tasación conjunta, concepto sustantivo este último que se refiere a una de las formas posibles de determinación de justiprecio dentro del expediente administrativo.

#### IV. BIBLIOGRAFÍA

- ARNAIZ EGUREN, R. (1999). *La inscripción registral de los actos urbanísticos*. Marcial Pons.
- FERNÁNDEZ TORRES, J.R. (2022). Expropiación forzosa y responsabilidad patrimonial. En: SÁNCHEZ GOYANES, E. (dir.), *Comentarios a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Navarra: Aranzadi (pp.1391-1547).
- FERNÁNDEZ TORRES, J.R. (2023). Expropiación forzosa. En: CRIADO SÁNCHEZ, A.J. (dir.), *Comentarios a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Navarra: Aranzadi (pp. 663-718).
- GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo V, Urbanismo y Registro*". Civitas.

#### V. RESOLUCIONES CITADAS

- RDG de 17 de marzo de 2012.
- RDG de 8 de octubre de 2012.
- RDG de 1 de agosto de 2014.
- RDG de 17 de enero de 2019.
- RDG de 4 de octubre de 2019.
- RDG de 12 de junio de 2024.

## NOTAS

<sup>1</sup> A favor de la prórroga se manifiesta GARCÍA GARCÍA, J.M. (1999). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, Tomo V, Urbanismo y Registro*". Civitas. En sentido negativo, ARNAIZ EGUREN, R. (1999). *La inscripción registral de los actos urbanísticos*. Marcial Pons.

<sup>2</sup> En el mismo sentido se manifiesta, respecto de la nota de inicio de la equidistribución, la resolución de 27 de junio de 2013, señalando que «que no basta una instancia privada para obtener la cancelación, sino que la nota y sus prórrogas se encuentran bajo la salvaguardia de los tribunales, añadiendo que es precisa la presentación de un título administrativo expedido por la Administración actuante, en el que se solicite la cancelación del asiento».

<sup>3</sup> FERNÁNDEZ TORRES, J.R. (2023). Expropiación forzosa (artículos 42 a 47 TRLS-RU/2015). En: CRIADO SÁNCHEZ, A.J. (dir.), *Comentarios a la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana*. Navarra: Aranzadi (pp. 663-718).

<sup>4</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., op. cit., p. 329.

<sup>5</sup> ARNAIZ EGUREN, R., op. cit., página 216.

<sup>6</sup> GARCÍA GARCÍA, J.M., op.cit. página 361.

