

La expropiación forzosa y el Registro de la Propiedad

SUMARIO: LOS SUJETOS DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA.—LA FINCA EXPROPIADA.—EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.—EXPROPIACIONES PARCIALES.—LAS EXPROPIACIONES NO PLENAS.—LAS EXPROPIACIONES URGENTES.—LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.—EL DERECHO DE REVERSIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

Me corresponde desarrollar la correlación existente entre el Instituto de la Expropiación Forzosa y el Registro de la Propiedad.

No deja de resultar sintomático que su propia denominación contemple la Institución desde el punto de vista del sujeto expropiado, que ve alejarse su propiedad. A ello aludiría su origen etimológico.

Desde la perspectiva de las Administraciones Públicas que actúan sus potestades innovativas, deberíamos hablar más bien de apropiación.

El sacrificio patrimonial —transferencia coactiva— que la expropiación comporta, no es ajena al Derecho Civil ni al Derecho Hipotecario.

Así, el Código Civil alude a la expropiación en una serie de preceptos de los que podemos extraer las siguientes consecuencias:

1.º Al reproducir el artículo 349 del Código, lo dispuesto en el artículo 10 de la Constitución de 1876 se demuestra de modo notorio que el Código no era un producto extraño al tejido social, impermeable al contexto constitucional existente en el momento de su promulgación. Precepto que hay que entender sustituido por el artículo 33.3 de la Constitución de 1978, que servirá de canon hermenéutico de toda la normativa expropiatoria.

2.º El artículo 351 del Código significó un ensanchamiento del objeto expropiatorio, al ampliar su ámbito de aplicación a determinados bienes muebles. No hay que olvidar como punto de referencia que la normativa de la época circunscribía la expropiación a bienes inmuebles vinculados a la realización de obras públicas.

3.º Al regular los diferentes derechos reales —usufructo (art. 519), hipoteca (art. 1.877) y censos (arts. 1.627 y 1.631)—, se establece cómo afecta la expropiación a las relaciones jurídicas entre nudo propietario y usufructuario, acreedor hipotecario e hipotecante, censalista y censatario, bien sustituyendo dicho bien por otro sobre el que recaerá la relación jurídica o en su caso por subrogación sobre la indemnización.

4.º Por último, el artículo 1.456, ubicado en la regulación de la compraventa, difiere en favor de la normativa administrativa todo lo relativo a la expropiación forzosa.

Se colige por tanto que el Código es tributario de la concepción tradicional que equiparaba expropiación y venta forzosa, que se proyecta incluso en el artículo 1 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, al relacionar una serie de supuestos concretos entre los que se menciona la venta.

Por su parte, la legislación de expropiación toma en préstamo dos conceptos originados en sede del Derecho Civil, configurado éste como *ius commune*:

1.º La idea de Justiprecio —en otros ordenamientos se habla de justa compensación—, será una constante en nuestro Derecho Histórico procedente del Derecho Romano abolido por el Código Civil, pero del que subsisten reminiscencias en algunos ordenamientos forales al admitir la rescisión por lesión: Cataluña y Navarra.

2.º El valor de Afección —*pretium affectionis*— que si bien en la antigüedad facultaba a la parte a elevar el precio de compraventa en las cosas queridas, en la normativa expropiatoria se constituye como un precedente, con un siglo de antelación, de la indemnización de los daños morales.

En relación con el ordenamiento hipotecario, se produce una imbricación evidente desde el momento que la expropiación recae sobre bienes inmuebles. De modo anecdótico, la fecha de la Ley de Expropiación Forzosa, 16 de diciembre de 1954, coincide con la de la Ley de Hipoteca Mobiliaria y Prenda sin Desplazamiento, y de modo más concreto existen dos similitudes que quiero resaltar:

1.º Atendiendo a la distribución de competencias entre el Estado y las Comunidades Autónomas, ambas materias, la Registral y la Expropiatoria, son competencia exclusiva del Estado, correspondiendo a las Comunidades Autónomas la posibilidad de determinar los actos generadores de la utilidad pública o interés social que legitimen la expropiación, o bien declarar la urgencia a los efectos que prevé el vigente artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, pero lo que no pueden realizar es alterar el procedimiento expropiatorio, pese a que algunos supuestos de *fait accompli* (hechos consumados) se han sucedido, como en el caso de la regulación de los Jurados Autonómicos de Expropiación.

Paralelamente en el ámbito registral, las Comunidades Autónomas podrán prever qué clase de actos acceden al Registro de la Propiedad y a través de qué asientos, pero lo que no pueden es modificar su aspecto sustantivo o los efectos de la inscripción.

2.º El artículo 1 de la Ley de Expropiación Forzosa, desarrollado por el correspondiente del Reglamento, subsiste íntegramente en el artículo 1 del Anteproyecto objeto de discusión, y ofrece, en mi opinión, una de las definiciones más certeras y precisas de una institución en nuestro ordenamiento jurídico, enumerando con carácter enunciativo o *ad exemplum* una serie de actos que conllevarán la realización de una expropiación forzosa y que se materializará en la constitución de un derecho real —imposición de una servidumbre—, su modificación o la extinción del dominio o de cualquier otro derecho real.

Enumeración que evoca, salvando las distancias, a la que con carácter también enunciativo se describe en los artículos 2 de la Ley Hipotecaria y 7 de su Reglamento, al precisar los actos y contratos que pueden inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Tras estas disquisiciones iniciales conviene destacar que ante el Registro de la Propiedad lo que realizaremos es la inscripción de una serie de actos administrativos —unos definitivos, otros de trámite—, que culminarán en el abatimiento o sacrificio de la propiedad privada a través de un procedimiento rigurosamente formalizado cuya extralimitación puede conllevar la realización de una «vía de hecho» en el quehacer administrativo.

Podemos afirmar que la panoplia de asientos registrales que se interrelacionan con el procedimiento expropiatorio tienen por objeto facilitar su desarrollo, consecuencia de la función social del derecho de propiedad, y evitar que el Registro se convierta en un impedimento añadido. Como veremos el mal uso o el no uso del Registro se ha convertido en ocasiones en una barrera infranqueable.

No hay que olvidar, antes de analizar pormenorizadamente el articulado del borrador, la existencia de dos principios generales que afectan a la inscripción de los actos administrativos:

1.º La limitación que respecto de la calificación de los documentos administrativos impone el artículo 99 del Reglamento Hipotecario derivado del principio de legalidad de los actos administrativos, debiendo referirse exclusivamente a los supuestos que en el precepto se enumeran.

2.º La exigencia que los actos administrativos que accedan al Registro de la Propiedad sean firmes en vía administrativa salvo que una norma establezca lo contrario.

Entresaquemos a continuación del articulado del borrador aquellos aspectos que exigen un pronunciamiento desde el Registro de la Propiedad.

LOS SUJETOS DE LA POTESTAD EXPROPIATORIA

A) *La Administración expropiante*. El borrador residencia exclusivamente en las Administraciones Públicas Territoriales —Estado, Comunidades Autónomas y Entidades Locales— la «potestad expropiatoria».

Si bien en algún caso aislado, nuestro ordenamiento jurídico, como en el artículo 97 de la Ley del Patrimonio Histórico Español, atribuye dicha potestad a la Comunidad Autónoma, que tendrá prioridad en su ejercicio. En su defecto se atribuye a los municipios donde radiquen los bienes respectivos en los casos de destrucción o deterioro, uso incompatible de los bienes con sus valores, así como la potestad para expropiar los inmuebles que impidan o perturben la contemplación de los bienes afectados por la declaración de interés cultural o den lugar a riesgo para los mismos (recordemos los casos llamativos del Acueducto de Segovia o de la Alhambra de Granada).

Administración expropiante que deberá concurrir necesariamente a la formalización del Acta de Toma de Posesión del bien expropiado, y no conviene olvidar que la competencia del órgano es uno de los datos a los que se extiende la calificación del Registrador.

B) *El beneficiario de la expropiación*. Es decir, la persona física o jurídica, pública o privada en quien subyace la utilidad pública o el interés social legitimador de la expropiación y que devendrá futuro propietario y por tanto titular registral del objeto expropiado.

También debe comparecer en el Acta de Toma de Posesión en esta clase de procedimiento triangular que se produce cuando no coinciden la Administración expropiante y el beneficiario.

C) *El sujeto expropiado*, y en su calidad de tal, interesado en el procedimiento administrativo, «será el propietario o titular de derechos reales o intereses patrimoniales legítimos sobre la cosa expropiable o el titular del derecho objeto de la expropiación».

Por tanto, la cuestión es determinar quién se entiende propietario o titular del derecho inscribible, para lo cual el artículo 10 del borrador respeta el criterio sustentado por la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

Se entiende, en primer lugar, por propietario, a quien con este carácter conste en Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad, que sólo puede ser destruida judicialmente, y que en el supuesto que se trate de bienes inmuebles lo será quien con dicho carácter conste inscrito en el Registro de la Propiedad por aplicación del principio de legitimación registral que sanciona fundamentalmente el artículo 38 de la Ley Hipotecaria.

A todos los efectos legales —y subrayo lo de a todos los efectos legales—, se presumirá —*presunción iuris tantum*— que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo.

En su defecto a quien aparece con tal carácter en el Catastro, en plena congruencia con la reciente Ley de 23 de diciembre de 2002 del Catastro Inmobiliario cuyo artículo primero concibe el catastro como un registro administrativo en el que, «a los solos efectos catastrales» —confróntese pues con la literalidad del artículo 38 de la Ley Hipotecaria— y sin perjuicio del Registro de la Propiedad cuyos pronunciamientos jurídicos prevalecerán, sus datos se presumen ciertos.

Y en defecto de uno y otro, quien lo sea pública y notoriamente. En la mente del legislador parece que se refiere al poseedor en concepto de dueño, acogiendo bajo la expresión «salvo prueba en contrario» que utiliza el artículo, aquellos casos de discrepancia entre el Registro y la realidad jurídica, piénsese, por ejemplo, en la exhibición de un título que proviene directamente del titular registral, pero no inscrito, en cuyo caso se deberá acudir a los medios que establece el Título VI de la Ley Hipotecaria para concordar el Registro y la realidad extrarregistral.

A continuación, la Ley determina con quién debe entenderse el procedimiento expropiatorio en una serie de supuestos especiales.

También el artículo 10 del Real Decreto de 4 de julio de 1997 prevé una serie de supuestos similares en los casos de tramitación de un expediente de equidistribución urbanística. Pero las soluciones son forzosamente diferentes, puesto que en un caso la conclusión será la subrogación de una finca por otra, mientras que en la expropiación forzosa, la Administración o el beneficiario en su caso, deben de adquirir el bien en principio libre de cargas.

Así estos supuestos son:

- a) La existencia de títulos contradictorios sobre el bien expropiado se resolverá entendiéndose que sus tenedores deben ser parte en el procedimiento.

Ahora bien, en el supuesto que además existiesen asientos contradictorios sobre la finca en cuestión, habrá que diferenciar dos casos. Si la doble inmatriculación se descubre con ocasión de las actuaciones expropiatorias, automáticamente ambos titulares deben ser considerados parte en el procedimiento. Pero si la Administración se encuentra con una situación ya declarada de doble inmatriculación, en los términos del artículo 313 del Reglamento Hipotecario, con un procedimiento judicial en marcha, nada empece que nos encontremos con un supuesto de titularidad litigiosa.

- b) En el caso de titularidades litigiosas, el problema fundamental es precisar cuándo una titularidad lo es, y a mi juicio, lo es cuando exista iniciado un proceso que afecte a la titularidad del bien expropiado, con independencia del requisito formal no constitutivo ni obligatorio de que exista trabada anotación preventiva de demanda en el

Registro, criterio que puede tener su justificación en el caso de las reparcelaciones para advertir a terceros que la finca resultante está en fase de pendencia pero no en la expropiación.

Aquí el borrador concluye que las actuaciones se sustanciarán con la persona designada por el órgano judicial que estuviese entendiendo del litigio.

- c) Tratándose de propietarios desconocidos, las actuaciones se entenderán con el Ministerio Fiscal.
- d) En el caso de menores o incapacitados, existe una remisión en bloque a las disposiciones del Código Civil y sin perjuicio del uso de la conjunción «o», pues el menor también puede ser incapacitado (art. 201 CC), resulta evidente que los padres que ejerzan la patria potestad, o en su caso los tutores, no necesitan la autorización judicial a que para la enajenación de bienes inmuebles se refieren respectivamente los artículos 166 y 271 del Código Civil. Cuestión diferente es si la Administración entiende que el propietario es un incapaz respecto del cual no existe declaración de incapacidad. En este caso, de conformidad con el artículo 203 del Código Civil deberán poner dicha circunstancia en conocimiento del Ministerio Fiscal, correspondiendo en el Ínterin, mientras no se dicte sentencia de incapacitación, la representación al defensor judicial designado por el juez o al propio Ministerio Fiscal en los términos del artículo 207.
- e) Aún cuando nada establece el borrador, ni la vigente Ley de Expropiación Forzosa, cuando los bienes estén inscritos en el Registro de la Propiedad a favor de ambos cónyuges o de uno de ellos con carácter ganancial o presuntivamente ganancial, las actuaciones deberán diligenciarse con ambos cónyuges, por constituir la expropiación un acto dispositivo a título oneroso.
- f) En el caso de pro-indivisión, todos los titulares serán parte en el procedimiento administrativo.

LA FINCA EXPROPIADA

Por lo que se refiere a la finca expropiada, el artículo 66 del borrador sanciona que el Acta de Toma de Posesión servirá de título inmatriculador en el Registro de la Propiedad, circunstancia ya plenamente consolidada en la normativa y en la praxis registral.

Carece de importancia el referirse a la limitación de efectos de los dos años que respecto a terceros proclama el artículo 207 de la Ley Hipotecaria en relación con las *inmatriculaciones*, pues si bien la información pública

derivada del expediente de expropiación enervará su posible aplicación, aquí lo sustancial, la verdadera limitación frente a terceros será la derivada de la aplicación del derecho de reversión que está sujeta a plazos mucho mayores.

En el supuesto que el inmatriculante inscriba su derecho en el Registro puede obstaculizar el desenvolvimiento registral de la expropiación en marcha. De ahí que para evitar la aparición de este problema se proponga que el Registrador comunique a la Administración que solicitó la certificación registral de la que resultó que la finca no estaba inscrita la existencia de la inmatriculación practicada previa la extensión de una anotación preventiva por defectos subsanables.

Respecto de otras cuestiones que pueden afectar a la finca expropiada, el borrador guarda silencio. Y de modo semejante a lo que ocurre en el Reglamento de 4 de julio de 1997, sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística o en el Reglamento General de Recaudación en los que se faculta a la Administración a realizar el deslinde del bien adquirido, los artículos 30 y 37 del borrador que regulan las actuaciones de comprobación material y el acta de comprobación subsiguiente, establecen que versará exclusivamente sobre las características físicas del bien o derecho.

Se deduce por tanto, que cualquier modificación física de la finca deberá incorporarse al Acta de toma de posesión como se infiere del propio precepto al disponer que la misma contendrá la descripción del bien, es decir, deberá reflejar la resultante de su comprobación material que debe estar plenamente coordinada con el catastro.

Por ello, como consecuencia de la medición realizada en el seno del expediente, es posible sin requisitos adicionales alterar la cabida de las fincas inscritas.

Nada obsta a que por ser el Acta de Toma de Posesión un título transmissivo del dominio se puedan incorporar a la misma declaraciones de obra nueva e inscribirlas en el Registro de la Propiedad, de conformidad con el artículo 308 del Reglamento Hipotecario.

Y se podría discutir la conveniencia que la propia Administración pudiera resolver la reanudación del tracto sucesivo en términos análogos a los previstos en el artículo 9 del Real Decreto de 4 de julio de 1997.

Igualmente se establece que deberá tramitarse un único expediente cuando las fincas rústicas o urbanas se hallen inscritas o fueren susceptibles de inscripción bajo un mismo número, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 8 de la Ley Hipotecaria, constituyendo una unidad económica y lo que se expropie sea toda ella, pues en otro caso estaremos ante un caso de expropiación parcial.

También se contempla la posibilidad, común en general a todos los bienes afectos a una función administrativa, que el expropiado pueda transmitir su dominio o cualquier otro derecho, entendiéndose subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derechos del anterior.

Por ello se plantea un problema, más bien de índole teórico que práctico, pues resulta difícil de entender que alguien pretenda adquirir un inmueble sobre el que pende una expropiación.

Pero como no existe el cierre registral, debe quedar claro de modo inequívoco que la expropiación se impondrá frente a los eventuales adquirentes que inscriban su derecho de dominio con posterioridad a la advertencia de la existencia de la expropiación en el Registro de la Propiedad.

De lege data, una interpretación sistemática nos puede llevar a la misma conclusión, pero de nuevo no hay que dar cabida a una interpretación contraria que sustente que el artículo 32 del Reglamento Hipotecario sólo se refiere a los derechos reales limitados.

De otro lado, el Reglamento de Expropiación Forzosa impone a los nuevos adquirentes la obligación de comunicar a la Administración la adquisición realizada, con lo que ésta será conocedora de la existencia del nuevo propietario y en su caso del nuevo titular registral.

Pero una solución más sencilla sería que desde el Registro se comunicara a la Administración expropiante la aparición de nuevos titulares registrales de dominio, con lo que se produciría una plena coordinación entre el Registro y la Administración.

Si tal solución se hubiera previsto en las reparcelaciones urbanísticas, donde el problema es más grave, se lograría la perfecta sintonía entre el procedimiento administrativo y el Registro, evitando la engorrosa aplicación de la cancelación formal de los asientos registrales.

En cuanto a los bienes de las Entidades Eclesiásticas, tanto la Ley de Expropiación Forzosa como las Leyes de convenio con otras entidades religiosas —islámica, evangélica y judaica—, la admiten en su articulado previa audiencia de las mismas y desacralización de los bienes objeto de culto.

Respecto de los bienes de Dominio Público, en principio están excluidos de la expropiación como consecuencia de las peculiares notas de su régimen jurídico, debiéndose advenir a fórmulas de cooperación interadministrativa para su destino al fin de utilidad pública correspondiente, si bien como excepción se admite expresamente en la vigente Ley de Montes cuando se trate de montes catalogados, lo que supone traer a colación la escala de la demanialidad.

EL PROCEDIMIENTO ADMINISTRATIVO Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

1. El primer acto que accede al Registro según el borrador es la Resolución sobre la necesidad de ocupación. Mediante la misma se tiene por iniciado el procedimiento expropiatorio. Su finalidad es la de advertir a los

terceros la existencia de un procedimiento en marcha, si bien inexorablemente se deberá exigir para su inscripción la constancia de su firmeza en vía administrativa, dados los recursos que sobre la necesidad de ocupación admite el borrador a resultas de que se trata de un acto de trámite cualificado y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 107 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Si bien la legislación vigente prescribe que se practique una nota marginal indicando que se tiene por iniciado el procedimiento, el borrador altera la clase de asiento determinando que la resolución sobre necesidad de ocupación sea objeto de anotación preventiva, siguiendo una línea que inició la Ley de Costas al conectar con el inicio de un procedimiento administrativo la práctica de una anotación preventiva, en este caso referido al expediente de deslinde en la zona marítimo-terrestre.

Pero, a mi juicio, dicha previsión no es oportuna por los siguientes motivos:

- a) El traslado de la resolución administrativa conllevará la práctica de la anotación preventiva, pero ésta deberá referirse a que como consecuencia de aquélla se ha iniciado el expediente expropiatorio, que sería su efecto fundamental y la finalidad específica de la anotación preventiva.
- b) Ciertamente es que la nota marginal actual y la anotación preventiva están limitadas por un horizonte temporal. La nota marginal tiene una vigencia de tres años, mientras que la anotación preventiva, al no establecerse una duración especial, será de cuatro años prorrogables por otros cuatro conforme el artículo 86 de la Ley Hipotecaria. Supone un reconocimiento implícito de admitir la lentitud de los expedientes expropiatorios al elevar el listón de los tres a los cuatro años.
- c) Pero con todo, el efecto más grave se produce en cuanto a la situación de los titulares de derechos inscritos con anterioridad o con posterioridad a la anotación preventiva.

La situación actual es mucho más simple y precisa. Expedida la certificación registral a los fines de la expropiación, se distingue, para que la Administración pueda adquirir los bienes libres de cargas, entre aquellos titulares de derechos que los tuvieron inscritos en el momento de la expedición de la certificación, que deberán ser citados expresamente para que comparezcan en el expediente y se produzca la extinción de sus derechos, y la de quienes inscriben su derecho con posterioridad, con independencia de la fecha de su adquisición, a los que para que se produzca la cancelación de sus asientos registrales no es necesario que sean citados ni que comparezcan en el expediente.

Se supone que la Administración sólo es conocedora de aquellos titulares que consten en la certificación, constituyendo por tanto la nota marginal subsiguiente a la expedición de la certificación, una explícita condición resolutoria registral.

Por el contrario, el borrador omite cualquier referencia explícita a la solicitud de la certificación, aunque implícitamente se sobreentiende que se debe haber solicitado desde el momento que se impone la elaboración con anterioridad de una relación de los bienes y derechos expropiables, así como de sus titulares, pero sin que dicha certificación lleve aparejada ninguna consecuencia añadida.

La práctica de la anotación preventiva de la resolución de necesidad de ocupación no plantea ningún problema respecto de los titulares que inscriban su derecho con posterioridad, pero respecto de quienes lo inscriban en el período comprendido entre la expedición de la certificación y la práctica de la anotación preventiva se encuentran en una situación de absoluto vacío normativo, constituyendo un decisivo obstáculo para el pleno alcance registral de la expropiación.

Todo ello exige que deba pronunciarme sobre la inoportunidad de la modificación propuesta y para ello se aconseja, pues, optar por el sistema actual que en este punto ha actuado perfectamente hasta la fecha, o bien regular la cancelación de los distintos asientos registrales atendiendo a su diferente acceso en el tiempo al Registro.

Quizá sea conveniente, al igual que ocurre en el Reglamento General de Recaudación, que en el supuesto que la finca que se pretende expropiar no estuviere inmatriculada, se practique anotación preventiva por defectos subsanables cuya duración alcance el período de tramitación del expediente. Si mientras tanto aquélla no se practica o su conversión en anotación preventiva no se realiza, el Registrador comunicará a la Administración la inmatriculación efectuada.

2. Es igualmente importante destacar que las cesiones amigables, similares a los tratos preliminares en la celebración de los negocios jurídicos, que se formalicen antes de la iniciación del expediente expropiatorio, se inscribirán en el Registro por el título de venta o en su caso el negocio que se hubiere otorgado, mientras que las adquisiciones que tengan lugar por convenio expropiatorio, es decir, por conformidad al justiprecio desde el momento de iniciación del procedimiento y hasta su definitiva fijación, se inscribirán por título de expropiación y por consiguiente mediante la extensión de la oportuna Acta de Toma de Posesión.

No es el único caso en nuestro ordenamiento jurídico en que los convenios se inscriben. Es el caso de los Convenios Urbanísticos, artículo 21.1 de la Ley del Régimen del Suelo y Valoraciones Urbanísticas, de 13 de abril de 1998, cuando los mismos conlleven una mutación jurídico-real.

3. Analicemos, a continuación, la situación de determinadas cargas existentes en el Registro de la Propiedad sobre las fincas objeto de expropiación:

- a) La existencia de una prohibición de disponer no impedirá en absoluto que se realice y lleve a efecto la expropiación forzosa, ya que aquéllas sólo se extienden a las transmisiones voluntarias, pero no a las transmisiones forzosas, sean resultantes de un proceso judicial, o por supuesto por provenir de la causa de utilidad pública o interés social que legitima la expropiación.
- b) Cuando de la certificación del Registro resulte la existencia de anotaciones preventivas de embargo, lo lógico es extender la solución que proporciona el artículo 117.3 del Reglamento General de Recaudación. Es decir, una doble comunicación:
 - La primera, de la Administración expropiante al órgano embargante, sea judicial o administrativo, para que se paralicen las actuaciones de ejecución de los bienes afectados.
 - La segunda, del órgano ejecutante a la Administración expropiante, ordenando que embargue el justiprecio y que se ponga a disposición del órgano que conoce de la ejecución, circunstancia que, a mi juicio, deberá acreditarse en el momento del acta de toma de posesión.
- c) *En el caso de las hipotecas.* Se suele incluir como un supuesto de extensión por subrogación de la hipoteca al justiprecio que debe percibir el hipotecante. Pero más bien cabe hablar de extinción por vencimiento anticipado por pérdida del objeto sobre el que recae la hipoteca.
Y así, con distintas fórmulas que suelen variar según las entidades crediticias, pero que en lo básico coinciden, se pacta que el hipotecante debe notificar al acreedor hipotecario la existencia de la expropiación, aspecto que la Resolución de la DGRN, de 28 de enero de 1998, resolvió afirmando que era inscribible y se autoriza al Banco a que perciba directamente el justiprecio, aspecto que es irrelevante en cuanto a su trascendencia real, y por tanto no será objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.
- d) En cuanto al justiprecio, es importante resaltar que no sólo se podrá hacer efectivo en metálico, sino también incluso a través de la entrega de un bien o derecho, siempre que medie acuerdo entre el expropiado y el beneficiario sobre este punto, facultando que con el Acta de Toma de Posesión se practique la doble adquisición. Por tanto, habría que modificar el artículo 60 del borrador donde se establece que se pondrá el bien a su disposición mediante acuerdo expreso

notificado conforme a las normas generales, sustituyéndose por la referencia a que la disposición o la tradición del bien se realice en la propia Acta de Toma de Posesión.

Por supuesto hay que diferenciar este caso de la permuta forzosa, donde imperativamente se acuerda el trueque de los bienes.

También hay que destacar que el justiprecio no sólo puede consistir en la atribución de otro bien existente sino que incluso, de acuerdo con lo establecido en el artículo 44 de Real Decreto de 4 de julio de 1997, puede ser que esté constituido por una finca futura, en cuyo caso la inscripción del Acta de Toma de Posesión provocará que se abra un folio independiente al aprovechamiento urbanístico correspondiente a la finca futura que se cancelará cuando se inscriba a favor del expropiado la finca que constituye el justiprecio en especie.

- e) La toma de posesión. Es el acto más trascendente desde la perspectiva registral. El borrador toma partido de modo inequívoco, afirmando que con la práctica del Acta de Toma de Posesión se habrá consumado la transmisión dominical del expropiado al beneficiario. El artículo 65 del borrador concluye que dicha Acta equivaldrá a la tradición o entrega del bien o derecho expropiado con independencia que se haya satisfecho totalmente el pago de la indemnización o se haya verificado un pago a cuenta o que se consigne como se infiere de la simple lectura de los artículos 57.2, 64.2.b) y 65 del borrador.

Así pues, en todas las expropiaciones y no sólo en las urbanísticas no será necesario que se haya fijado definitivamente el justiprecio por los órganos de valoración para conseguir su inscripción.

Conforme a la legislación vigente había Registradores que denegaban o suspendían la inscripción de la expropiación por entender:

1.º Que hasta que no se satisficiera definitivamente el justo precio no tenía lugar la transmisión dominical por ausencia de uno de los elementos esenciales del negocio, esto es, el precio.

2.º Que como la fijación definitiva del justiprecio ponía fin al procedimiento expropiatorio, hasta que no fuera firme en vía administrativa no se podía practicar la inscripción.

En cuanto a los requisitos que debe reunir el Acta de Toma de Posesión, sin perjuicio que sean pormenorizadamente enumerados en el Reglamento de Desarrollo, resulta absolutamente necesario destacar:

1.º Que deben comparecer necesariamente a su otorgamiento el representante de la Administración expropiante, el beneficiario cuando sea diferente de aquélla, el sujeto expropiado, todos aquellos que ostenten derechos

sobre el objeto y que como consecuencia de la expropiación se vean extinguidos, debiendo hacerlo personalmente o a través de sus representantes y el Ministerio Fiscal, recordando que la Resolución de la DGRN, de 17 de diciembre de 1999, en un caso en que se denegó la inscripción del acta de pago y ocupación por no comparecer el Ministerio Fiscal, afirmó que del documento calificado resulta, bajo fe del funcionario autorizante, que dicha comparecencia se ha producido y el Registrador no puede ignorar tal aseveración, como consecuencia de la presunción *iuris tantum* de validez y eficacia de los actos administrativos. Sin perjuicio de poner el hecho en conocimiento de la autoridad judicial si tuviere sospechas de la falsedad de tal extremo.

2.º Asimismo, tratándose tanto de fincas rústicas como urbanas, deberá testimoniarse la referencia catastral, recordando que en el caso de las fincas rústicas dicha observancia se exige a partir del presente año y también deberá identificarse la finca mediante un adecuado sistema gráfico de coordenadas, procurando que sea una realidad lo que hasta la fecha tiene un carácter experimental y piloto, el establecimiento de las bases gráficas en el Registro de la Propiedad.

3.º En nada se modifica el criterio que la adquisición expropiatoria sea libre de cargas, sin perjuicio que se pueda conservar algún derecho sobre la finca siempre que fuere compatible con el destino del bien y mediare acuerdo entre el beneficiario y el titular del derecho.

Ante la ausencia de criterios claros, a expensas de su concreción en el desarrollo reglamentario, sobre la cancelación de los derechos registrá el criterio del artículo 32.5 del Reglamento Hipotecario, todo ello con la salvedad que respecto de la desafortunada introducción de la anotación preventiva hemos comentado previamente.

Quiero aquí traer a colación la Resolución de la DGRN, de 13 de julio de 1989, en la que existiendo dos anotaciones de embargo anteriores a la constancia de la existencia de la expropiación no se pudieron cancelar porque «el principio del tracto sucesivo exige no sólo que las actuaciones del expediente expropiatorio hayan de haberse seguido con el propietario del inmueble objeto de la expropiación, sino también con los titulares de derechos sobre la cosa expropiada cuya existencia resulte del Registro de la Propiedad, hayan sido citados en el expediente, y que la cantidad a que asciende el justo precio haya sido consignada si no comparecen al acto del pago los titulares de las cargas o derechos reales inscritos».

Consecuencia de la ausencia de regulación de la expropiación de fincas con cargas, y los efectos de la misma para sus titulares quizá haya que defender la incorporación al texto del articulado del borrador el criterio sustentado por el artículo 32.2 de la Ley de 13 de abril de 1998, sobre Régimen del Suelo, al establecer una fórmula de gran comodidad para la Administración expropiante que puede optar entre justipreciar cada uno de los derechos que

concurrer con el dominio, para distribuirlo entre los titulares de cada uno de ellos, o bien valorar el inmueble en su conjunto y consignar su importe en poder del juzgado, para que éste lo fije y lo distribuya, por el trámite de los incidentes, en la proporción que corresponda a los respectivos interesados.

4.º El título inscribible en el Registro, según el artículo 66 del borrador, es el Acta Administrativa de Toma de Posesión acompañada del documento administrativo justificativo del pago o consignación de la indemnización. Ahora bien, teniendo en cuenta que el borrador defiende la tesis de que la transmisión dominical, se produce en el momento de la formalización del Acta de Toma de Posesión con independencia de la definitiva fijación del justiprecio.

De acuerdo con ello, la redacción del artículo 66 no debería ofrecer dudas que permitan el menor resquicio para sustentar la tesis contraria que es la defendida en el artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario, pero no en las expropiaciones urbanísticas.

Presentada en el Registro el Acta de Toma de Posesión con el documento complementario de justificación del pago definitivo, a cuenta o de la consignación del justiprecio se practicará su inscripción a favor de la Administración expropiante o del beneficiario según a favor de quién se produzca la consolidación del derecho, constituyendo un supuesto de inscripción declarativa y obligatoria.

Existe un supuesto muy curioso en nuestro ordenamiento jurídico, que es el previsto en el artículo 17 de la Ley de 10 de mayo de 1972, de Construcción, Conservación y Explotación de Autopistas en Régimen de Concesión, en el que pese a ser el concesionario el beneficiario de la expropiación, ésta se practica directamente a favor del Estado, produciéndose una incorporación inmediata de los bienes al dominio público.

Por el contrario, el artículo 31 del Reglamento Hipotecario establece que los bienes que el concesionario adquiera por expropiación forzosa se inscribirán a favor de aquél sin perjuicio de su afectación a la concesión y el establecimiento de una serie de limitaciones en cuanto a su régimen jurídico.

Profundizar en esta distinción nos obligaría a precisar las distintas clases de concesiones administrativas y su relación con el Registro de la Propiedad.

Sólo quiero destacar que el concesionario de las autopistas sería el paradigma de los concesionarios de obras públicas, categoría que tendrá pronto su refrendo normativo superando el ostracismo al que habían sido relegadas.

EXPROPIACIONES PARCIALES

Se refieren a que la expropiación tenga por objeto sólo parte de la finca, en cuyo caso se faculta al propietario para que solicite la expropiación por el

todo cuando la parte restante le resulte antieconómica, diseñando el borrador un procedimiento *ad hoc* que concreta su ejercicio.

Desde el punto de vista registral hay que hacer las siguientes consideraciones:

- a) Sería conveniente que, al igual que prevé el artículo 39 de la Ley del Suelo, de 13 de abril de 1998, se pueda extender una nota marginal anunciando que la expropiación sólo afectará a parte de la finca, con el objeto de advertir a posibles terceros adquirentes que estén interesados en celebrar negocios jurídicos sobre el resto de la finca expropiada. Es más, la Ley del Suelo afirma rotundamente que la nota marginal deberá identificar la porción expropiada, lo que presupone que ésta ya es conocida por el Registrador.
- b) La segregación de la parte de la finca expropiada deberá materializarse en el momento del Acta de Toma de Posesión, con expresión de las coordenadas cartográficas que permitan su exacta identificación.
- c) Por ser el derecho de reversión un derecho de configuración legal, de conformidad con los pronunciamientos jurisprudenciales, el borrador afirma que no tendrá lugar el derecho de reversión sobre las partes de las fincas que la Administración expropiante o el beneficiario hayan adquirido por resultar su conservación antieconómica al sujeto expropiado, cualquiera que sea el uso de los mismos y el periodo transcurrido desde la expropiación inicial.

LAS EXPROPIACIONES NO PLENAS

Frente a las expropiaciones totales o parciales que se diferencian por un criterio cuantitativo, hay que contraponer las plenas y las no plenas que atienden a un criterio cualitativo en razón a la clase de derecho expropiado.

Las plenas tienen por objeto la íntegra expropiación del dominio, mientras que las no plenas se refieren a la expropiación de algún derecho diferente. Así, la Ley de la Reforma Agraria Andaluza sancionó que la Administración expropiante podía optar sobre expropiar el dominio de la finca o sólo el derecho de uso de la misma, o bien recordar que en determinados casos las expropiaciones tienen por objeto la constitución, modificación o extinción de servidumbres, supuesto especialmente relevante en la Legislación urbanística, pero también en las Leyes de Aguas, Costas, etc., donde siempre hay que lidiar con la cuestión fronteriza entre servidumbres legales, indemnizables con arreglo a los procedimientos que para la fijación del justiprecio y a los criterios de valoración que refleja el borrador, y las limitaciones legales del dominio que no son indemnizables.

LAS EXPROPIACIONES URGENTES

Orillando las perversiones procedimentales, en el sentido de abuso del derecho que la expropiación urgente ha supuesto en nuestra historia administrativa, desde el punto de vista registral hay que partir de la singularidad que suponía el artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario, que respetuoso con la tesis que el dominio se transmitía cuando se satisficiera el justiprecio definitivamente fijado por los Jurados Provinciales de Expropiación, ordenó que cuando se inscribiere una expropiación urgente, mediante el Acta previa a la ocupación y el resguardo de depósito provisional, el asiento a practicar sería el de una anotación preventiva que se convertiría en inscripción de dominio, cuando dentro de su período de vigencia, que será el ordinario establecido en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, se presente el documento que acredite el pago o la consignación del justiprecio con el acta de ocupación.

El borrador también es congruente con su propia tesis y el corolario lógico es la ausencia de una regulación diferenciada de la expropiación urgente en su repercusión registral.

Deberá acreditarse ante el Registrador que se ha dictado el acto de urgente ocupación junto con la información pública prevista. Acto de urgente ocupación que llevará implícita la necesidad de ocupación, que puede ser objeto de comunicación inmediata al Registro, publicando éste la iniciación del expediente expropiatorio.

A continuación, el procedimiento es bien sencillo. El expropiado puede aceptar el precio formulado por la Administración o el beneficiario en la hoja de valoración o rechazarlo, en cuyo caso procede la consignación.

El paso siguiente es la ocupación inmediata del bien y la formalización de la oportuna Acta de Toma de Posesión que generará la inscripción del bien o derecho expropiado a favor de la Administración expropiante o del beneficiario en los mismos términos establecidos para la expropiación ordinaria.

Otro punto a calificar por el Registrador será la «caducidad *ope legis*» sancionada en el borrador en el sentido que caducarán si transcurren seis meses desde que se dicte la urgente ocupación sin haberse producido la misma, penalizando al expropiante con la imposibilidad de su nueva utilización, salvo que lo sea con distinta finalidad.

LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS

Han sido el banco de pruebas que han servido de inflexión y de modulación de algunos de los Principios del régimen expropiatorio, como consecuencia de su propia especificidad y en particular los aspectos de carácter registral.

El borrador únicamente dedica una serie de preceptos a regular la tasación conjunta, estableciendo una serie de criterios que deberán asumir las legislaciones de las Comunidades Autónomas, partiendo de la premisa que es competencia de éstas relacionar los supuestos en que procede la *causa expropriandi*, por lo que el régimen vigente vendrá constituido por la legislación autonómica y por los artículos 24 y siguientes del Real Decreto de 4 de julio de 1997, que parten del principio de que cuando a las expropiaciones urbanísticas no se les aplique el procedimiento de tasación conjunta, el procedimiento por el que se regirá la expropiación será el diseñado por la legislación expropiatoria ordinaria.

Cuando se opte por el sistema de tasación conjunta, que en principio puede utilizarse en cualquier expropiación urbanística, el régimen aplicable será el previsto en la legislación urbanística de carácter sustantivo, junto con el Real Decreto antes mencionado que con criterios de generalidad trata de su inscripción en el Registro.

El supuesto más importante, junto con otros tradicionales como la legitimación para la expropiación de terrenos destinados a los Patrimonios Municipales de suelo, las expropiaciones de sistemas generales o sistemas aislados, la expropiación derivada del incumplimiento de la función social de la propiedad, es el sistema de expropiación como sistema de gestión urbanística para obtener la urbanización de terrenos como, por ejemplo, para la obtención de polígonos industriales.

Aquí se trata de expropiar una gran porción de terreno que suele incluir numerosas fincas registrales y ello junto con la necesidad de facilitar que la expropiación se inscriba en el Registro de la Propiedad ha producido la génesis de una serie de reglas especiales que son fundamentalmente:

1.º La Administración puede optar porque cada finca expropiada sea objeto de inscripción individualizada o bien que se forme una o varias fincas con la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada.

2.º El primer caso se reconduce al supuesto ordinario hasta ahora descrito, mientras que en el segundo el título inscribible es la certificación de la resolución administrativa aprobatoria del expediente en el que deberá constar:

- a) La relación de las fincas expropiadas y de sus titulares respectivos, así como la descripción de la resultante o resultantes.
- b) Deberá incorporarse la Información Pública a que se refiere el artículo 109 del borrador.
- c) Notificación individualizada a cada uno de los titulares de bienes y derechos afectados por la resolución.

Certificación de la resolución a la que deberá acompañarse el Acta de ocupación y el documento justificativo del pago del justiprecio en los mismos términos hasta ahora enunciados.

Pero nada impide que se pudiera determinar que el título inscribible fuera el Acta de Toma de Posesión, en la que se deberán justificar estos trámites esenciales del procedimiento anteriormente comentados.

La única especialidad digna de resaltar, no mencionada hasta ahora, sería la posibilidad de que existan fincas o derechos incluidos en el polígono de expropiación, pero no tenidos en cuenta en el expediente. Es decir, que ha existido una preterición de determinados propietarios dando lugar a una doble inmatriculación transitoria.

En este caso, el Registrador que aprecie la existencia del titular preterido deberá comunicarlo a la Administración expropiante, extendiendo nota marginal que se cancelará transcurrido un año desde su fecha. Para cancelar la inscripción del propietario será necesario que la Administración expropiante justifique que los titulares de las fincas o derechos han sido debidamente compensados. Todo ello es plenamente conforme con que los errores no denunciados y justificados en el plazo de información pública no den lugar a nulidad o reposición de actuaciones.

Una cuestión, frecuentemente silenciada, es la situación registral de propietarios o titulares de derechos integrados en una unidad de ejecución gestionada por el sistema de compensación, allí donde estuviere vigente, por reparcelaciones o cualquier otro expediente de equidistribución equivalente pero que no se adhieran a los mismos y soliciten en su lugar que se les aplase la expropiación de sus terrenos o de sus derechos.

La demora en la tramitación del expediente de expropiación aconseja que para evitar la paralización de la inscripción de la unidad de ejecución, se inscriba el proyecto de reparcelación, adjudicando la finca de resultado a quien sea propietario de la de origen, pero trasladando la nota que advierte de la existencia de la expropiación, y una vez consumada ésta, se pueda inscribir a favor, primero del beneficiario y después a favor de quien determine el proyecto, sin perjuicio que si la expropiación se tramita rápidamente no se suscite tal clase de problemas.

EL DERECHO DE REVERSIÓN Y EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

El derecho de reversión es el quicio, la última garantía que a favor del expropiado cierra la regulación del régimen jurídico de la expropiación en nuestro ordenamiento jurídico.

Con independencia de su naturaleza jurídica, resulta necesario fijar una serie de premisas:

1. La consideración de la reversión como un derecho de configuración legal, como ha declarado reiteradamente la jurisprudencia del Tribunal Constitucional, no tiene su origen en la propia Constitución, sino que será el legislador ordinario quien aprecie en cada caso concreto su sujeción o exclusión, atendiendo de modo razonable y no arbitrario, precisamente a la finalidad que orienta y legitima la privación coactiva de bienes y derechos en tales singulares hipótesis.

2. Entendemos la reversión como un auténtico derecho real administrativo de adquisición preferente que puede ejercitar el expropiado para recuperar su derecho, con devolución de las prestaciones, y que puede ocasionar, en último término, que el propio derecho de reversión, transmisible como es, pueda ser objeto de expropiación, como también lo son, en su caso, los derechos reconocidos por sentencia a favor de los administrados, en los términos de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

3. Su fundamento último se hallaría en la desaparición de la causa de utilidad pública o interés social que legitimó la expropiación, dejando expedita o abierta la puerta para su ejercicio.

El borrador no introduce un *ius novum* en esta materia, justificándolo en el poco tiempo transcurrido desde su modificación, que se produjo con ocasión de la Ley de Ordenación de la Edificación, de 5 de noviembre de 1999.

La reversión es la cuestión expropiatoria que ha dado lugar a mayores pronunciamientos por parte de la DGRN.

El artículo 81.5 del borrador prescribe que «en las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa, se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria».

Con dicho precepto se ha puesto fin a la discusión de quienes entendían que la regulación anterior era una excepción al principio de la fe pública registral, o por el contrario que se trataba de una condición resolutoria implícita dentro del propio título de adquisición y que tenía su fundamento en el artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

Lo que el artículo proclama es una situación de latencia que puede dar lugar en su momento a la existencia o no del derecho de reversión.

Algunas cuestiones que se pueden plantear derivadas de este precepto son:

1. El Registrador debe expresar automáticamente en la inscripción de toda clase de expropiaciones la existencia de dicha facultad, al igual que en

la inscripción de todas las fincas rústicas se debe expresar que las mismas no se pueden dividir contraviniendo la normativa sobre unidades mínimas de cultivo, sin que sea necesario que la Administración lo ordene cada vez expresamente.

2. Si la Administración decide enajenar el bien expropiado, sin perjuicio de su desafectación previa del dominio público, el posible adquirente necesitará que la Administración se pronuncie sobre la procedencia o no de la aplicación del derecho de reversión y evitar que una espada de Damocles amenace su adquisición.

Mientras la Administración no se pronuncie, aquella previsión, que debe reflejarse en la inscripción, deberá subsistir, arrastrándose a los supuestos de modificación de entidades hipotecarias; segregación —supuesto al que alude el art. 31 del Reglamento Hipotecario *in fine*, al regular la inscripción de la concesión administrativa y de los bienes adquiridos por el concesionario que se afectan a la misma—, división o agrupación con otra finca no expropiada, determinando la porción de la finca que está vinculada al posible ejercicio del derecho de reversión.

Como pone de manifiesto la Resolución de 26 de noviembre de 2001, son tres los hitos del *iter* de la reversión que pueden tener acceso al Registro:

1. La cualidad de expropiado. Como establece la Resolución de 28 de julio de 2001, está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad, puesto que el derecho de reversión se atribuye a favor del expropiado y de sus causahabientes, por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y de la eficacia *erga omnes* de todo derecho real, debiendo concurrir los principios de documentación pública y de tracto sucesivo.

2. La existencia del derecho de reversión, declarado por la Administración o por los Tribunales de Justicia, debiendo inscribirse el correspondiente documento administrativo o judicial, circunstancia que puede interesar, por ejemplo, al tercer adquirente para no ver perjudicada su adquisición.

Desde el punto de vista sustantivo, lo fundamental es el análisis y crítica de los supuestos en que opera y no el derecho de reversión, aspecto en el que no entraremos por requerir un estudio aparte de la presente ponencia y porque desde la perspectiva registral en principio venimos sujetos en este punto a la presunción de legalidad de los actos administrativos.

Únicamente resaltar el supuesto de indudable aplicación práctica estudiado por la Resolución de 5 de abril de 2002, en el que expropiándose una finca para destinarla a zona verde, posteriormente, el subsuelo de la misma es utilizado como aparcamiento público. La Resolución concreta cómo la Jurisprudencia ha negado incluso el derecho de reversión de los terrenos expropia-

dos por entender que no existe sobrante, en los supuestos en que el subsuelo es objeto de utilización privativa por vía de concesión administrativa.

Todo ello sin perjuicio que el expropiado pueda reconducir el tema a un caso de responsabilidad patrimonial de la Administración por funcionamiento normal de los Servicios Públicos.

3. La consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. En este caso deberá formalizarse el oportuno documento administrativo mediante el cual tome posesión del bien el sujeto expropiado.

Para ello es requisito inexcusable que el expropiado haya satisfecho el precio del bien debidamente actualizado, advirtiéndosele que si han transcurrido tres meses desde su determinación en vía administrativa sin haberlo satisfecho, caducará su derecho a la reversión.

Cuestión diferente, aunque relacionada con la consumación del derecho de reversión, es la planteada por la Resolución de la DGRN, de 28 de julio de 2001, en que se permite la inscripción de la reversión, aunque previamente no se hubiera inscrito la expropiación, siempre que de la documentación aportada resulte la esencia de todo el expediente expropiatorio, que podrá hacerse constar en el Registro mediante la técnica del tracto abreviado y que ha sido objeto de severas críticas por algún sector de la doctrina.

Por último, no cabe duda que un modo anormal de terminar el procedimiento expropiatorio es el desistimiento de la expropiación, que podrá tener lugar antes de que se haya verificado la transmisión dominical.

Otra cuestión distinta es la planteada por la Resolución de 29 de julio de 2002, en la que al socaire de una retroacción de las actuaciones, el Ayuntamiento correspondiente pretendió desistir de una expropiación urbanística y solicitó la cancelación de los asientos registrales, excediéndose con ello del contenido de la sentencia.

JÓSE LUIS GÓMEZ-FABRA GÓMEZ
Registrador de la Propiedad