

normas imperativas que garantizan la seguridad del tráfico y los intereses de terceros sólo porque se le califica caprichosamente como «sociedad civil». La nebulosa en que quedaría envuelta la aplicación preferente de las normas civiles o mercantiles sobre las estatutarias vendría a agravar la de por sí confusa situación.

Con esta doctrina, que PAZ-ARES califica de «impecable», la Dirección liquida las dudas y equívocos que vinieron suscitándose desde 1985 acerca de la posible inscripción en el Registro de las sociedades civiles con objeto mercantil e, incluso —véase el estudio de GARCÍA MAS sobre «La sociedad civil y su conexión registral», *Boletín del Colegio Notarial* de Granada, abril de 1990—, sobre las sociedades civiles puras. De ahí que, según la Dirección, para inscribir en el Registro una sociedad dedicada a la realización de una actividad mercantil es preciso «corregir la equivocada denominación que tan sustancialmente importa para el régimen jurídico aplicable». Una vez hecha esta corrección, será el momento de determinar si la sociedad mercantil constituida cumple con las exigencias del Ordenamiento jurídico sobre compañías de esta naturaleza.

En definitiva, la Dirección General ha apartado definitivamente del ámbito del Registro Mercantil a las sociedades civiles y, de paso, a otras entidades de perfiles ambiguos como las comunidades de bienes que explotan una empresa bajo una razón unificada en tráfico, a la que PAZ-ARES describe como «*monstruum* jurídico que hay que desterrar de nuestra praxis negocial». Otra cuestión muy distinta, que ni la legislación ni la jurisprudencia ha abordado con propiedad y que está reclamando una definición adecuada, es la de la inscripción en el Registro de la Propiedad de las adquisiciones realizadas por las sociedades civiles propiamente dichas, la de la calificación de los pactos societarios y la de la eficacia de la publicidad del Registro de la Propiedad respecto de los aspectos —objeto, representación, responsabilidad— organizativos de la sociedad. No obstante, es digno de elogio que la doctrina que en este sentido haya de desarrollarse se asiente sobre bases sólidas, como las definidas por esta Resolución de 25 de abril de 1991.

J. T. G.^a M.

LA VALORACION FIJADA POR LA COMISION PROVINCIAL DE URBANISMO, EN TANTO NO HAYA SIDO ACEPTADA POR EL INTERESADO, NO PUEDE EQUIPARARSE AL JUSTIPRECIO Y POR TANTO SU DEPOSITO NO BASTA PARA PRACTICAR LA INSCRIPCION. (RESOLUCIÓN DE 9 DE JUNIO DE 1992. BOE DE 10 DE JULIO.)

Hechos.—I. El Institut Catalá del Sol lleva a cabo una actuación de promoción de suelo industrial en el ámbito del Plan parcial de Sant Ermengol que se ejecuta por el sistema de expropiación por tasación conjunta. Aprobado definitivamente el proyecto de expropiación forzosa de los bienes y derechos afectados por el citado plan, entre los mismos se encontraba, entre otras, la finca perteneciente a don Josep María Vilaclara, inscrita en el Registro de la Propiedad de Martorell en el tomo 12, libro 1 de Abrera, hoja 118, finca número 30. La indemnización correspondiente a la finca fue fijada en 10.109.925 pesetas, habiendo sido depositada tal cantidad en la Caja General de Depósitos de la Generalidad de Cataluña. En fecha 10 de octubre de 1990 se levantó acta de ocupación de dicha finca sin comparecencia del expropiado.

II. Presentada dicha acta de ocupación junto con el resguardo de la consignación en el Registro de la Propiedad de Martorell para la inscripción de la finca a favor del Institut Català del Sol, el Registrador emitió la siguiente nota: «Se ha practicado anotación preventiva de las precedentes actas de ocupación y resguardo de depósito a petición del presentante y al amparo del artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario en el tomo 12 del archivo, libro 1 de Abrera, folio 121, finca número 30, anotación letra A, suspendiéndose la inscripción que se solicita, ya que no resulta acreditado que lo consignado sea el justiprecio ni tampoco que no se haya impugnado la valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo (arts. 138.3.º LS, 202.8.º y 9.º RGU y 32.4 RH)». Contra la suspensión puede interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña.—Martorell, a 26 de noviembre de 1990.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Ramón Abelló Margaler.

III. Contra dicha nota interpuso el Institut Català del Sol recurso gubernativo alegando que el acta de ocupación y el justificante de la consignación de la valoración son títulos inscribibles en el Registro, de conformidad con el artículo 191.2 de la Ley del Suelo; que una de las causas de la consignación de la valoración es la falta de aceptación o de acuerdo (art. 206 RGU), sin que ello afecte a la facultad de percibir por el expropiado la cantidad discutida, así como de continuar con sus reclamaciones; que una vez efectuada la consignación y levantada el acta de ocupación, se produce la adquisición de la propiedad de los bienes expropiados por el expropiante; que la cantidad depositada es la que ha sido fijada por la Comisión de Urbanismo, sin perjuicio de su posible impugnación ante el Jurado Provincial de Expropiación, que la fijará definitivamente en vía administrativa, pero sin que esa eventual impugnación o la posterior en vía contenciosa suspenda la tramitación del expediente expropiatorio ni sus efectos, por lo que resulta plenamente aplicable el ya citado artículo 192 de la Ley del Suelo; que en este caso, al no hallarnos ante una expropiación urgente de las contempladas en el artículo 52 de la Ley de Expropiación no es aplicable el artículo 32.3 del Reglamento Hipotecario, que parece pensado más bien para dichos supuestos de expropiación urgente, siendo, por el contrario, plenamente aplicable el artículo 209.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, que es la legislación específica del procedimiento urbanístico por tasación conjunta, que es el aquí aplicado; que según GARCÍA DE ENTERRÍA y PAREJO ALONSO, el acta de ocupación con los requisitos de la legislación hipotecaria en cuanto a la descripción de las fincas, junto con el acta de pago o, en su caso, el justificante de la consignación del justiprecio, constituye título suficiente para la inscripción registral de la transmisión en favor del beneficiario de la expropiación.

IV. El Registrador, en defensa de su nota, informó: que presentados para su inscripción el acta de ocupación y el resguardo de depósito, de este último no se desprendería si la cantidad consignada lo era en concepto de justiprecio o era la valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo, ni tampoco se acreditó que dicha valoración no hubiera sido impugnada, aunque el Registrador tuvo noticia verbal de que efectivamente así lo era; que ello se desprende igualmente del escrito del recurso en que se afirma que lo depositado era la valoración de la Comisión, susceptible por ello de impugnación; que por ello, según el artículo 203.2 del Reglamento de Gestión Urbanística, el depósito de esa valoración se produce a los efectos del artículo 52, números 6, 7 y 8 de la Ley de Expropiación Forzosa, que se refiere a que la Administración pueda

ocupar la finca y se tramitará el expediente en sus fases de justiprecio y pago, añadiendo el artículo 60 del Reglamento de la Ley que en los supuestos del artículo 52 de la Ley se suspenderá la inscripción hasta que, fijado definitivamente el justiprecio, se realice el pago o la consignación, sin perjuicio de que pueda practicarse en el Registro de la Propiedad anotación preventiva al presentar el acta de ocupación y el resguardo de depósito provisional, todo ello de conformidad con el artículo 32.3.º del Reglamento Hipotecario; que en este caso se levantó el acta de ocupación sin comparecencia del propietario, y en cuanto al resguardo sólo era provisional, pues el interesado podía impugnarlo, por lo que se tomó la anotación preventiva; que en cuanto a los preceptos que cita el recurrente, que todos ellos se refieren a que el expediente expropiatorio haya finalizado, siendo una de sus fases la de determinación del justiprecio y su pago o consignación; que el artículo 191.2.º de la Ley del Suelo dice que es título inscribible el acta de ocupación acompañada de justificante de consignación del justiprecio; que la valoración de la Comisión de Urbanismo sólo equivale al justiprecio si no se impugna, lo que no ha acreditado la Administración, por lo que hay que entender que hay reclamación, lo cual ha sido confirmado al Registrador verbalmente por la parte recurrente y que, por tanto, será el Jurado Provincial de Expropiación el que fije el justiprecio, ultimando su resolución la vía administrativa y abriéndose la judicial en su caso, que, como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 1989, es norma general que si el acto administrativo implica una mutación jurídico-inmobiliaria su inscripción se supedita a la adquisición de firmeza en vía administrativa, lo cual está de acuerdo con lo previsto en el artículo 40 de la Ley Hipotecaria y artículos 48 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa; que desde otro punto de vista, el legislador exige para la expropiación forzosa, que al fin y al cabo es una compraventa forzosa, un precio cierto (ex art. 1.445 CC).

V. El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cataluña, por Auto de 1 de marzo de 1991, confirmó la nota del Registrador en base a los artículos 32.4.º del Reglamento Hipotecario y 202.8.º y 9.º del Reglamento de Gestión Urbanística.

VI. Contra dicho auto se interpuso el presente recurso de apelación, manteniendo el recurrente los argumentos expuestos en el recurso gubernativo.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 24, 29, 30, 35, 48, 52, 53 y 57.7 de la Ley de Expropiación Forzosa; 60 del Reglamento de Expropiación Forzosa; 138 y 140 de la Ley del Suelo; 203 de la Ley General de Urbanismo; 202, 205 y 209 del Reglamento de Gestión Urbanística, y 32.3.º del Reglamento Hipotecario.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir a favor de la Administración expropiante determinados terrenos afectados por el expediente expropiatorio, cuando no consta en el título presentado que el importe depositado sea el definitivo justiprecio. Efectivamente, seguido el expediente por el procedimiento de tasación conjunta, no aparece en el acta de ocupación que la valoración aprobada por la Comisión Provincial de Urbanismo —cuyo importe se deposita— haya sido consentida por el interesado.

2. Son principios básicos de la regulación general sobre la expropiación forzosa que la inscripción en el Registro del bien expropiado a favor de la entidad expropiante requiere el previo pago del justiprecio (*vid.* arts. 48 y 53

LEF y 60 REF) y que éste sólo existe jurídicamente cuando una de las partes acepta la tasación ofrecida por la otra o, en su defecto, cuando recae la correspondiente resolución del Jurado Provincial de Expropiación (*vid.* arts. 29, 30 y 35 LEF), constituyendo la actuación del Jurado una más de las fases del expediente expropiatorio *strictu sensu* (*vid.* arts. 24 y 52.7 LEF). Estos criterios son igualmente reproducidos en la legislación urbanística para las hipótesis en que la ejecución de los polígonos o unidades de actuación se efectúe por el sistema de expropiación, y así se desprende del artículo 140 de la Ley del Suelo cuando supedita la inscripción al pago del justiprecio, y su artículo 138 al declarar que sólo la conformidad del interesado con la valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo permite tener por definitivamente determinado el justiprecio y que en otro caso éste habrá de ser establecido por el Jurado Provincial de Expropiación (*vid.* arts. 202, 205 y 209 RGU).

3. La valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo, en tanto no haya sido aceptada por el interesado (expresa o tácitamente, *vid.* art. 138.3.º, párrafo 2.º, LS), no puede, pues, equipararse al justiprecio y, por tanto, su depósito tampoco puede bastar para que sea posible la inscripción registral en favor del expropiante; su único alcance es el prevenido en los párrafos 6 a 8 del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (*vid.* arts. 138.4.º LS y 203 LGU) y, consiguientemente y de conformidad con el artículo 32.3.º del Reglamento Hipotecario, solamente podrá provocar la extensión de una anotación preventiva en favor del expropiante o beneficiario, la cual podrá convertirse en inscripción cuando se acredite el pago o depósito del justo precio fijado de modo definitivo.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, confirmando el auto apelado y la nota del Registrador.

Comentario.—Además de los extremos generales a que se debe extender la calificación registral en materia de expropiación forzosa (identificación de la finca o derecho real expropiado, tracto sucesivo, titulares registrales de derechos sobre la finca que no hayan sido citados, efectos de la nota marginal de expedición de cargas respecto de terceros que no han sido parte en el procedimiento, adquisición de la finca o derecho expropiado libre de cargas, circunstancias generales de los asientos exigidas por la ley hipotecaria, etc.), el Registrador debe calificar con cuidado el título expropiatorio, pues se puede caer en el error (confusión a que inducía el Reglamento Hipotecario antes de la Reforma de 17 de marzo de 1959 y que propagó la Orden de 24 de abril de 1958) consistente en pensar que cabe asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad de los derechos reales adquiridos por expropiación cuando exista acta de ocupación y se acredite el pago o depósito del valor fijado por la Administración (el art. 32 del Reglamento de 14 de febrero de 1947 consideraba que «podrán también inscribirse las actas de ocupación de los inmuebles en los casos de expropiación forzosa, siempre que se acompañe el correspondiente resguardo de depósito»).

Hoy en día, al amparo del artículo 32.4.º del Reglamento —modificado por la reforma citada de 1959—, no cabe duda de que esto —la inscripción— tan sólo es posible cuando existe justiprecio fijado definitivamente, de manera que «a efectos de la inscripción se entenderá fijado definitivamente el justiprecio cuando por no haber acuerdo haya sido determinado aquél por el Jurado Provincial de Expropiación o el organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales».

Entretanto no cabrá más que un asiento de anotación preventiva siempre que haya acta de ocupación y resguardo de depósito provisional (art. 32.3.º RH), esto es, en los supuestos excepcionales en los que la ley admita la ocupación administrativa de la finca o derecho expropiado pese a no estar fijado definitivamente en vía administrativa el justiprecio (con posibilidad luego de convertirse en inscripción acreditando el pago o consignación del justiprecio).

Por eso es correcta la doctrina de la resolución que comentamos.

La idea fundamental que se puede sacar de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de junio de 1992 es que para inscribir en el Registro de la Propiedad la adquisición de dominio u otros derechos reales por expropiación de la Administración Pública es necesario que el acto administrativo de fijación del precio de expropiación sea firme en vía gubernativa.

Es decir, que aunque no es preciso que el acto administrativo de determinación del precio sea firme en vía jurisdiccional, sí debe serlo en vía gubernativa para que exista justiprecio.

En consecuencia, si se pretende la inscripción en el Registro de la Propiedad del derecho expropiado a favor del expropiante o beneficiario, será necesario acompañar como títulos inscribibles: bien el acta de ocupación y pago —si existe acuerdo— o bien el acta de ocupación y los justificantes de la consignación del justiprecio —fijado definitivamente por la Administración aunque se recurra ante los Tribunales—.

Pero siempre es necesario que exista justiprecio, pues de lo contrario no cabe practicar asiento de inscripción de la expropiación, sino en todo caso —y sólo cuando excepcionalmente se admita a pesar de ello la ocupación administrativa— una anotación preventiva.

En este sentido se entiende que existe justiprecio, a falta de acuerdo entre el interesado y la Administración, cuando la valoración del derecho ha sido fijada definitivamente en vía gubernativa, es decir, cuando existe resolución del Jurado Provincial de Expropiación, aunque dicha resolución haya sido recurrida ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

En resumen, la inscripción en el Registro de la Propiedad tendrá lugar a través de los siguientes títulos:

I. *Si existe acuerdo.*—El acta de ocupación y pago será suficiente cuando existe acuerdo entre los interesados y la Administración, esto es, cuando la Administración acepta la valoración hecha por el propietario o el propietario la valoración fundada de la Administración, en cuyo caso se entiende determinado definitivamente el justo precio (art. 30.1.º LEF de 16-12-1954).

II. *Si no existe acuerdo y todavía no se ha dictado resolución por el Jurado Provincial de Expropiación.*—En estos casos no cabe practicar asiento alguno en el Registro de la Propiedad por no existir justiprecio, y en consecuencia (como luego veremos) no se puede proceder a la ocupación administrativa de la finca ni se ha verificado la transmisión efectiva del derecho expropiado.

La calificación será por tanto de denegación (en realidad, no puede extenderse acta de ocupación y no será frecuente que se plantee el caso).

Los únicos supuestos en los que se podrá practicar anotación preventiva de suspensión será en los supuestos excepcionales de ocupación administrativa urgente que prevea la Ley, como ocurre en los casos de expropiación urgente y expropiación urbanística por sistema de tasación conjunta, a los que luego nos referiremos.

III. *Si ante la falta de acuerdo dicta resolución el Jurado Provincial de Expropiación.*—Caso distinto del anterior es que por no haber aceptado la Administración la valoración del propietario ni éste la de aquélla, el justiprecio haya sido fijado por el Jurado Provincial de Expropiación y su resolución no haya sido recurrida ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

En estos casos sí se puede proceder a la inscripción del derecho expropiado y también será título inscribible el acta de ocupación y pago.

IV. *Si la resolución del Jurado Provincial de Expropiación es recurrida ante los Tribunales.*—También cabrá la inscripción en el Registro de la Propiedad aunque el precio fijado por el Jurado Provincial sea objeto de recurso contencioso, ya que a pesar del recurso ya existe justiprecio.

En estos casos, no obstante, el título inscribible será el acta de ocupación acompañado del documento que acredite la consignación del justiprecio o el correspondiente resguardo de depósito (art. 32.4.º RH).

Es decir, la resolución motivada del Jurado Provincial de Expropiación ultimaré la vía gubernativa, procediendo tan sólo contra ella el recurso contencioso-administrativo (art. 35.2.º LEF), pero sin que la interposición de tal recurso contencioso impida la inscripción de la expropiación en el Registro de la Propiedad, pues el acto administrativo es firme en vía gubernativa y ya existe justiprecio. Lo único que ocurre es que, dada la falta de aceptación por el propietario, procederá su consignación en la Caja General de Depósitos (art. 50 LEF).

En efecto, en estos casos de litigio entre el interesado y la administración ante los Tribunales es cuando procede la consignación del justiprecio, pudiendo el interesado exigir que se le entregue la cantidad respecto de la que exista conformidad. Entre tanto la Administración puede inscribir su derecho adquirido por expropiación.

Así lo confirma la jurisprudencia.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de octubre de 1990 reitera su doctrina de que por el hecho de que el acuerdo del Jurado Provincial de Expropiación sea recurrido en vía contencioso-administrativa no impide a la Administración ejecutar el acto o la disposición objeto del mismo, salvo que los propios Tribunales acordasen la suspensión.

Según la misma jurisprudencia del Tribunal Supremo, la valoración efectuada por el Jurado Provincial de Expropiación, goza no obstante de la presunción *iuris tantum* de legalidad y acierto en razón a su competencia técnica e imparcialidad, si bien tal presunción puede ser revisada en vía jurisdiccional en caso de notorio error material o infracción de preceptos legales (STS 16-6-1990).

V. *Supuestos excepcionales en los que a pesar de no existir aún justiprecio se permite la anotación preventiva del título: expropiación urgente y actuación urbanística por expropiación en sistema de tasación conjunta.*—Como hemos visto, la inscripción de la expropiación no será posible cuando todavía no exista justiprecio, como ocurre en los supuestos en los que la vía gubernativa no está agotada, y deberá denegarse la práctica de cualquier asiento (falta insubsanable).

Sin embargo, excepcionalmente existen casos admitidos por la Ley en los que se permite una publicidad provisional de la actuación administrativa, porque también excepcionalmente —porque lo autoriza la Ley— se permite una ocupación administrativa inmediata del bien expropiado.

En estos casos, tan sólo procederá la anotación preventiva del derecho

expropiado mediante la aportación del acta previa de ocupación y el resguardo de depósito provisional (art. 32.3.º RH).

Así ocurre en los siguientes supuestos:

a) en los casos de urgencia, regulados en el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, en los que se suspenderá la inscripción hasta que se haya fijado definitivamente el justo precio, pudiendo practicarse entre tanto anotación preventiva (art. 60.3.º REF);

b) en los casos de actuación urbanística por el sistema de expropiación por tasación conjunta.

En efecto, el artículo 201 del Reglamento de Gestión Urbanística de 25 de agosto de 1978 admite que la expropiación forzosa, como sistema de ejecución de un Plan urbanístico, puede realizarse —a elección del expropiante— de una manera individualizada para cada finca (sujeta a las reglas generales) o por el sistema de valoración conjunta (sujeta a las normas especiales de los arts. 202 y sigs.).

En este último caso las tasaciones están sometidas a un expediente, objeto de información pública y notificación individual, que debe ser objeto de aprobación por la Comisión Provisional de Urbanismo. Caso de que la resolución de dicha Comisión, notificada también a los interesados, no fuera aceptada por éstos (el silencio se entiende como aceptación), aquélla debe poner el expediente en conocimiento del Jurado Provincial de Expropiación a efectos de fijar el justiprecio.

Debe tenerse en cuenta, dado que el supuesto planteado en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de junio de 1992 tuvo lugar en Cataluña (el órgano expropiante era el Instituto Catalán del Suelo), que el texto refundido de la legislación urbanística vigente en Cataluña aprobado por Decreto legislativo de la Generalidad de fecha 12 de julio de 1990 prevé una regulación idéntica del sistema de expropiación por tasación conjunta (cfr. art. 189 TR).

En definitiva, en este procedimiento de tasación conjunta no existe justiprecio y, en consecuencia, no puede ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad la correspondiente expropiación hasta que se dicte resolución firme por la Comisión Provincial de Urbanismo o, si tal resolución no hubiera sido aceptada por los interesados, se dicte resolución por el Jurado Provincial de Expropiación.

Entre tanto no podrá practicarse más que la anotación preventiva de la expropiación a través del acta previa de ocupación y resguardo de depósito provisional.

Y esto —y no otra cosa— es lo que dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de junio de 1992 referente a uno de los supuestos que hemos llamado excepcionales (el de la actuación urbanística por sistema de expropiación en tasación conjunta), respecto del que reitera los siguientes principios:

a) para practicar un asiento de inscripción en el Registro de la Propiedad del bien expropiado es necesario el previo pago del justiprecio;

b) que el justiprecio tan sólo existe jurídicamente cuando una de las partes acepta la tasación ofrecida por el otro o en su defecto recae la correspondiente resolución del Jurado Provincial de Expropiación;

c) que este criterio es igualmente aplicable al amparo de la legislación

urbanística en las hipótesis de ejecución de polígonos o unidades de actuación por el sistema de expropiación;

d) que el que se siga el sistema de tasación conjunta supone que sólo queda definitivamente determinado el justiprecio si existe conformidad por los interesados a la valoración fijada por la Comisión Provincial de Urbanismo, pero que si falta tal conformidad deberá ser fijada por el Jurado Provincial de Expropiación;

e) entre tanto no se fije definitivamente el justiprecio, no puede practicarse otro asiento en el Registro de la Propiedad que el de la anotación preventiva en favor del expropiante.

Con todo ello se confirma el criterio que ya había sentado la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de junio de 1989 de que aun cuando los actos administrativos sean inmediatamente ejecutivos, «es norma general que si éstos implican una mutación jurídica inmobiliaria, su inscripción en el Registro de la Propiedad se supedita a la adquisición de firmeza en vía administrativa», citando en apoyo de esta doctrina los artículos 112, 113 y 174 del Reglamento de Gestión Urbanística (que exigen firmeza en vía administrativa de los acuerdos de reparcelación para su inscripción en el Registro de la Propiedad), los artículos 22, 48 y 53 de la Ley de Expropiación Forzosa (que ya hemos visto exigen el previo pago del justiprecio para la inscripción de la expropiación) y los artículos 222, 224 y 235 de la Ley de Reforma y Desarrollo Agrario (que también exigen firmeza administrativa para la inscripción del Acta de reordenación de la propiedad en el Registro).

En conclusión, en sede de expropiación, para que se inscriba en el Registro de la Propiedad la citada expropiación a favor de la administración expropiante es necesario siempre (y así será objeto de calificación registral en base al art. 18 LH) que se haya fijado definitivamente el justiprecio por acuerdo entre el interesado y la administración o por resolución del Jurado Provincial de Expropiación, y lo reciba el titular registral (acta de pago) o bien que se consigne a su disposición por darse alguno de los supuestos del artículo 51 del Reglamento de Gestión Urbanística (acta de depósito), sin que mientras tanto pueda extenderse el acta de ocupación.

Así lo dice expresamente el artículo 52, párrafo 2.º, del Reglamento de Expropiación Forzosa, a cuyo tenor la ocupación administrativa de la cosa expropiada sólo podrá realizarse cuando los titulares de los derechos hayan percibido la indemnización que pudiera corresponderles o haya sido consignada en los supuestos del artículo 51.

Entre las causas de consignación que recoge el artículo 51 del Reglamento de Expropiación Forzosa (y que insisto no excluyen que exista ya justiprecio) figuran el que el titular no concurra el acto del pago o que no exista acuerdo entre los varios interesados o se trate de personas que requieran autorización judicial para actos dispositivos, o cuando existiendo cargas o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad no concurrieren sus titulares al pago, o cuando exista litigio entre los interesados y la Administración.

Insisto, por tanto, que la existencia de litigio ante los Tribunales entre los expropiados y la Administración no impide que exista ya justiprecio, siempre que se haya agotado la vía administrativa a través de la correspondiente resolución del Jurado Provincial de Expropiación, pudiendo en consecuencia practicarse la correspondiente inscripción mediante el acta de ocupación y consignación, cosa que no sería posible si la valoración no tuviera firmeza en vía

administrativa, pues en tal caso sólo procedería la anotación preventiva del título.

En definitiva, desde el momento que existe justiprecio (ya se haya pagado o se haya consignado en los casos estudiados) puede ocuparse administrativamente la finca (art. 51 LEF), y es precisamente en ese momento en el que se extiende el acta de ocupación cuando se consuma la transmisión de la propiedad a favor del expropiante (STS de 1 junio 1987), correspondiendo desde ese momento al expropiante o beneficiario velar por la protección de sus derechos presentados en el Registro de la Propiedad para su inscripción el acta de ocupación y pago, o el acta de ocupación y los documentos que acrediten su consignación (no debe olvidarse además el carácter obligatorio de esta actuación en orden a la inscripción del derecho expropiado dado los términos concluyentes del art. 60 REF).

Tan sólo en los casos excepcionales de expropiación urgente a que se refiere el artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa (a la que se equipara la actuación urbanística por expropiación con tasación conjunta en la que no se acepta la valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo, según resulta del art. 203 RGU) se permite tomar posesión del bien expropiado por la Administración sin que exista aún justiprecio, ya que se puede levantar acta previa de ocupación. Por eso también en estos casos se produce la transmisión de la propiedad en favor del expropiante o beneficiario desde que existe ocupación, si bien, por no existir aún justiprecio, no podrá practicarse más que un asiento de anotación preventiva a través del acta previa de ocupación y el resguardo de depósito provisional, cuya anotación se convertirá en inscripción cuando se acredite el pago o consignación del justo precio.

Por el contrario, en todos aquellos supuestos en los que no se pueda practicar la ocupación del bien expropiado, como ocurre en cualquier caso en los que aún no haya justiprecio (bien por no haberse fijado por resolución del Jurado Provincial de Expropiación —a excepción de los supuestos de expropiación urgente o tasación conjunta antes expresados—, bien por no haberse pagado o consignado) no existirá transmisión del derecho expropiado a favor del expropiante o beneficiario, y no podrá practicarse asiento alguno, ni siquiera de anotación preventiva (falta insubsanable).

O dicho de otra manera, en el Registro de la Propiedad tan sólo se inscriben las transmisiones efectivas de derechos expropiados (fiel a la regla general del art. 2.º LH), lo cual sólo tiene lugar a través de la ocupación, previo pago o consignación del justo precio, con la única excepción de la expropiación por razón de urgencia (a la que se equipara la actuación urbanística por expropiación con tasación conjunta en la que no se acepta la valoración de la Comisión Provincial de Urbanismo, según resulta del art. 203 RGU), en que a pesar de haberse producido la transmisión de propiedad por la ocupación previa del bien, como aún no está definitivamente fijado el justo precio tan sólo podrá ser objeto de anotación preventiva.

En ningún caso se practicará asiento alguno respecto de procedimientos expropiatorios en los que aún no exista transmisión de la propiedad del derecho expropiado, lo que ocurre en todos aquellos casos en los que no se autoriza la ocupación del mismo.

FRANCISCO JAVIER GÓMEZ GALLIGO
Doctor en Derecho
Registrador de la Propiedad