

Las concesiones administrativas de autopistas y el Registro de la Propiedad



SUMARIO: 1. Breve referencia al Derecho positivo histórico.—2. Fuentes legales.—3. Las autopistas como objeto de concesiones administrativas.—4. Otorgamiento de la concesión y formalización del contrato.—5. Beneficios tributarios en relación con el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales.—6. Inscripción de las concesiones administrativas de autopistas en el Registro de la Propiedad.—7. Efectos de la adjudicación de la concesión: expropiación forzosa y limitaciones de la propiedad privada. Su proyección en el Registro de la Propiedad.—8. Derechos reales sobre la concesión con especial mención de la hipoteca en garantía de la emisión de obligaciones.

1. BREVE REFERENCIA AL DERECHO POSITIVO HISTORICO

La primitiva Ley de Carreteras de 4 de mayo de 1877 y su Reglamento de 10 de agosto del mismo año aludían ya, incidentalmente, a la posibilidad de que las carreteras fueran construidas y explotadas por particulares o compañías mediante concesiones (arts. 2, ap. 4.º, y 46 de la Ley y 58 del Reglamento indicados). Dichas concesiones se otorgarían con arreglo a las prescripciones de la Ley General de Obras Públicas de 13 de abril de 1877 y su Reglamento de 6 de julio del expresado año.

La Ley número 55, de 22 de diciembre de 1960, que deroga la anterior, de 26 de febrero de 1953, se refiere especialmente al tema, al autorizar al Gobierno, en su artículo 1, «para conceder por tiempo determinado, no superior a noventa y nueve años, a particulares, sociedades, corporaciones públicas, organismos autónomos o empresas nacionales, la construcción, conservación y explotación de carreteras y de sus instala-

ciones complementarias. La concesión se hará por Decreto, a propuesta del Ministro de Obras Públicas».

Esta legislación especial se amplía posteriormente por la Ley número 56, de 22 de diciembre del mismo año, en la que se aprueba el Plan General de Carreteras; la Orden de 4 de noviembre de 1961 sobre tramitación de peticiones para la adjudicación de concesiones; la Ley 90/23 diciembre de 1961; el Decreto de 28 de octubre de 1965, que desarrollando la Ley número 55, de 22 de diciembre de 1960, regula particularmente las concesiones administrativas de autopistas de peaje; el Decreto de 26 de junio de 1969, que modifica el Código de la Circulación por autopistas; los Decretos de 9 de octubre de 1960 y 30 de junio de 1972 sobre delegación del Gobierno en sociedades concesionarias de autopistas de peaje; la Orden de 30 de julio de 1969 sobre régimen de tributación de éstas por contribución territorial urbana y otra serie de disposiciones de importancia secundaria, hasta llegar a la actual y vigente legislación, constituida por la Ley de 10 de mayo de 1972; el Decreto de 25 de enero de 1973, que contiene el Pliego de Cláusulas Generales para la construcción, conservación y explotación de las autopistas de peaje en régimen de concesión, y la Ley de 19 de diciembre de 1974 de Carreteras.

Junto a estas disposiciones, que constituyen la regulación básica de la materia sometida a estudio, se dictaron:

El Decreto de 11 de septiembre de 1975 sobre funcionamiento y organización de la Delegación del Gobierno en las sociedades concesionarias de autopistas nacionales de peaje, que deroga los anteriores de 1969 y 1972; los Decretos de 31 de octubre y 7 de noviembre del mismo año sobre adaptación a Navarra y Alava, respectivamente, de la Ley de Carreteras precitada, y, finalmente, la Orden de 18 de mayo de 1976 sobre tratamiento fiscal de determinados aspectos económicos y financieros de las expresadas sociedades concesionarias.

2. FUENTES LEGALES

En la actualidad, el esquema legal de normas básicas directamente aplicables a las concesiones administrativas de autopistas es el siguiente:

1.º *Ley de 10 de mayo de 1972.*—El artículo 1.º dice: «Es objeto de la presente ley, la regulación de las concesiones administrativas de construcción, conservación y explotación de autopistas.»

Asimismo, del artículo 45 de la Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974 y de su disposición final quinta, se infiere que el objeto de

aquella Ley, la de Autopistas, es la regulación de primer grado de las autopistas en régimen de concesión.

2.º *Decreto de 25 de enero de 1973.*—Aprueba el Pliego de Cláusulas Generales de autopistas en régimen de concesión.

3.º *Ley de Carreteras de 19 de diciembre de 1974*, que se aplicará en los demás aspectos no específicamente regulados por la primera de las disposiciones citadas, y su Reglamento de 8 de febrero de 1977.

4.º *La legislación de contratos del Estado*, integrada por la Ley de 8 de abril de 1965 y el Reglamento de 25 de noviembre de 1975. (Llamada supletoriamente por el artículo 2 de la Ley de Autopistas y la cláusula 1.ª del Decreto de 1973.)

5.º *La Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 y disposiciones concordantes y complementarias.*—A ésta se remiten los artículos 16, 17 y 19 de la Ley de Autopistas, a efectos de reputar urgente la ocupación de los bienes y determinar el justo precio de las propiedades y derechos afectados por la expropiación, y las indemnizaciones que procedan en los supuestos que contemplan los artículos 40 de la LRJAE y 121 de la de Expropiación Forzosa.

6.º *Los Decretos de 31 de octubre y 7 de noviembre de 1975* sobre adaptación, respectivamente, a Navarra y Alava de la Ley de Carreteras de 1974.

7.º *Ley Hipotecaria de 1946 y Reglamento Hipotecario de 1947*, con las modificaciones introducidas en éste por el Decreto de 17 de marzo de 1959.

8.º *La Orden ministerial en la que se contenga el pliego de bases del concurso y las cláusulas particulares y el Decreto respectivo de adjudicación de la concesión* en cada caso.

3. LAS AUTOPISTAS COMO OBJETO DE CONCESIONES ADMINISTRATIVAS

La Ley de Autopistas señala, en su artículo 1.º, que es objeto de la misma: «La regulación de las concesiones administrativas para la construcción, conservación y explotación de autopistas.»

A continuación define la autopista como «la vía especialmente concebida, construida y señalizada para la circulación de automóviles que reúna las siguientes características: a) No tener acceso a la misma las

propiedades colindantes. *b)* No cruzar ni ser cruzada a nivel por otra senda, vía o servidumbre de paso. *c)* Constar de distintas calzadas para cada sentido de circulación, separadas entre sí, salvo en puntos singulares o con carácter temporal, por una franja de terreno denominada mediana, o en los casos excepcionales por otros medios».

4. OTORGAMIENTO DE LA CONCESION Y FORMALIZACION DEL CONTRATO

(Artículo 7 de la Ley de Autopistas y cláusula 5.^a del Pliego de Cláusulas Generales.)

El proceso se inicia mediante una Orden del Ministerio de Obras Públicas, en la que se convoca un concurso, se señalan las bases del mismo y se recogen las cláusulas particulares para la construcción, conservación y explotación de la autopista.

Al concurso pueden acudir las personas físicas o jurídicas, nacionales o extranjeras, que tengan plena capacidad de obrar y no se hallen comprendidas en alguna de las circunstancias de los apartados 1.º al 7.º del artículo 4 de la Ley de Contratos del Estado.

Tras el Decreto de adjudicación de la concesión, y en el plazo que en el mismo se señale, el adjudicatario se obliga a constituir una sociedad anónima de nacionalidad española. Esta deberá tener como fin exclusivo la construcción, conservación y explotación de la autopista, y revestirá siempre la forma de anónima hasta su disolución, sin que pueda transformarse, por tanto, en otra. Por otro lado, no le son de aplicación los artículos 111 de la Ley de Sociedades Anónimas (emisión de obligaciones) y 185 del Código de Comercio (su capital social no puede ser inferior al 10 por 100 de la inversión total prevista para la construcción de la autopista) (art. 8 de la Ley de 1972 y cláusulas 14 a 21 del Pliego de Cláusulas Generales de 1973).

Este concepto de «inversión total prevista», referido únicamente a la «construcción», no a la conservación y explotación, y que no debe confundirse, en su proyección económica, con el valor de la concesión, se define en la cláusula 8.^a, apartado *f)*, del Pliego General de Condiciones, como el resultado de la agregación de las siguientes partidas:

- Costes de estudios técnicos y económicos.
- Costes de proyectos, de expropiaciones e indemnizaciones y reposición de servicios y servidumbres.
- Costes de construcción de las obras e instalaciones de dirección y administración de obra.

- Costes financieros.
- Costes, en general, de todos los bienes, cualquiera que fuese su naturaleza, que sean necesarios construir o adquirir por estar directamente relacionados con la autopista y contribuir a que ésta preste servicio.

El paso siguiente a la constitución de la sociedad, y previo a la formalización del contrato de concesión, consiste en la prestación de la fracción de la fianza de construcción correspondiente al tramo cuyas obras se inicien en primer lugar (arts. 9 de la Ley de Autopistas y 26 del Pliego de Cláusulas Generales). Dos son las clases de fianzas previstas por la legislación en vigor:

La primera, referida a la fase de construcción y que no podrá ser inferior al 10 por 100 de la inversión total prevista para ésta. Será objeto de fraccionamiento, debiendo constituirse la fracción, proporcional al valor de las obras de cada tramo, antes de iniciarse aquéllas. La fianza de explotación deberá prestarse inmediatamente antes de la entrada en servicio de cualquiera de los tramos que contiene la autopista. (No será inferior al 2 por 100 de la inversión total de cada tramo en servicio.)

El contrato de concesión deberá formalizarse en escritura pública entre la sociedad concesionaria, de una parte, y el Ministerio de Obras Públicas, de otra (arts. 31 del Reglamento Hipotecario, 10 de la Ley de Autopistas y 26 del Pliego de Cláusulas Generales).

El documento notarial deberá contener, al menos, los siguientes requisitos:

- a) Autoridad administrativa y sociedad intervinientes, con referencia a su competencia y capacidad jurídica, respectivamente.
- b) Servicio a prestar por el concesionario.
- c) Tarifas que el concesionario tendrá derecho a percibir y revisión de las mismas.
- d) Plazo de duración del contrato.
- e) Definición de las obras y plazos de ejecución de las mismas.
- f) Fianzas a prestar por el concesionario.
- g) Cláusulas que impliquen modificación del anteproyecto y aceptadas por la Administración.
- h) Garantías especiales prestadas o a prestar por el concesionario.
- i) Derechos y obligaciones de las partes.
- j) Beneficios económico-financieros y tributarios concedidos al adjudicatario.

k) Cualquier otra cláusula que la Administración estime conveniente en cada caso establecer.

Al documento notarial se unirá el correspondiente pliego de cláusulas particulares.

5. BENEFICIOS TRIBUTARIOS EN RELACION CON EL IMPUESTO DE TRANSMISIONES PATRIMONIALES

El artículo 12, apartado b), de la Ley de mayo de 1972, prevé la reducción de hasta el 95 por 100 de la base del Impuesto General de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados para los actos de constitución, aumento de capital, otorgamiento de la concesión y formalización del contrato; para la constitución, modificación y cancelación de préstamos, incluidos los representados por obligaciones, siempre que el importe de los mismos se aplique a algunos de los conceptos que integran la inversión total de la autopista, y para las transmisiones de terrenos con destino a la concesión.

La cuantía exacta de la reducción, con el límite antes apuntado, se determina en el Decreto de adjudicación de la concesión.

6. INSCRIPCION DE LA CONCESION ADMINISTRATIVA EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Mientras que la redacción de los llamados Pliegos de Cláusulas de Explotación, anteriores a la Ley de Autopistas, permitía considerar la inscripción de la concesión administrativa de autopistas como mera facultad de la sociedad concesionaria, facultad que no se hallaba en contradicción tampoco con el artículo 31 del Reglamento Hipotecario, cuyos términos ambiguos en este sentido no permiten llegar claramente a la conclusión contraria, la cláusula 56 del Pliego de Condiciones Generales, aprobado en 1973, establece taxativamente que: «El concesionario deberá llevar a cabo la inscripción independiente de su derecho, con arreglo a los artículos 31 y 60 y siguientes del Reglamento Hipotecario».

Examinaremos, en primer lugar, los problemas planteados por la inscripción principal en el punto de arranque, y a continuación las particularidades que presentan las inscripciones de referencia.

A) INSCRIPCIÓN PRINCIPAL

Deberá practicarse en el Registro a que corresponda el punto de arranque.

a) *Título inscribible*: El título básico, a efectos de la inscripción, es la primera copia autorizada y legalizada de la escritura de concesión. A esta escritura deberán acompañarse los siguientes documentos: la carta de pago del Impuesto General de Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados; escrito de la Subdirección General de Concesiones, de la Dirección General de Carreteras y Caminos Vecinales, con fotocopia para su archivo, en el que, de acuerdo a lo indicado en la Orden del Ministerio de Obras Públicas de 4 de diciembre de 1975, se fije el origen o punto de arranque de la autopista; certificación expedida por el Secretario del Consejo de Administración de la sociedad concesionaria, con el visto bueno del Presidente de tal Consejo, comprensiva de la descripción de la concesión.

Las firmas deberán estar legitimadas, y la del Notario, legalizada en su caso. Tenemos conocimiento de que en algún caso se ha admitido por el Registrador como suficiente una «instancia» con firma legitimada notarialmente suscrita por el Director General de la sociedad concesionaria. No obstante, estimamos como pertinente la certificación antes referida. Finalmente, se acompañarán a la escritura sendos ejemplares de los *Boletines Oficiales del Estado* comprensivos de: la Ley de Autopistas, Pliego de Condiciones Generales, Pliego de Bases del Concurso y cláusulas particulares y Decreto de adjudicación de la concesión.

b) *Circunstancias de la inscripción*: Conforme al artículo 60 del Reglamento Hipotecario, y matizándolo debidamente en función de la concesión de que se trata, exponemos a continuación el esquema del asiento: definición de la concesión mediante expresión sucinta de su objeto; determinación de las siguientes especificaciones: punto de arranque, longitud total aproximada, términos municipales que atraviesa y longitud aproximada correspondiente a cada uno; características de la autopista según anteproyecto: velocidad específica, rampa máxima, ancho de carriles y número de carriles por calzada, mediana, arcenes interiores y exteriores, plataforma, superficie aproximada a ocupar por la autopista propiamente dicha (arcenes, carriles y mediana), anchura media; valor, si constare, y cargas.

A continuación, y con referencia a la Ley de Autopistas de 1972 y Pliego de Condiciones Generales de 1973, se hará constar la fecha de la Orden ministerial aprobando el Pliego de Bases del Concurso y de cláusulas particulares; la del Decreto de adjudicación de la concesión; las circunstancias de la constitución de la sociedad y de la prestación de la fianza; las cláusulas de la concesión (objeto, plazos de ejecución de las obras y plazos de garantía, tarifas, duración de la concesión,

fianzas, beneficios tributarios y económico-financieros y derechos y obligaciones de las partes).

Por la especial importancia que revisten, y no obstante constar en sendas disposiciones legales, para una mayor publicidad de su contenido se insertarán los artículos siguientes: 31 de la Ley de Autopistas y apartado *b*) de la cláusula 105 del Pliego de Cláusulas Generales (cesión de la concesión); 32 de la Ley de Autopistas (causas de extinción de la concesión); 33 de la Ley de Autopistas (causas de suspensión de la concesión); cláusula 107 del Pliego de Cláusulas Generales, en sus apartados *a*), *b*) (núms. 1 a 7: supuestos de resolución por incumplimiento), *c*) y *e*).

Es frecuente que en alguna de las bases del pliego del concurso se impongan al que resulte en su día adjudicatario del mismo una serie de obligaciones específicas complementarias (construcción y financiación de rondas de circunvalación), cuyo cumplimiento, si bien escapa a la normativa general aplicable a la concesión en sí, está, sin embargo, garantizado con condición resolutoria, la cual afectaría, por imperativo de lo dispuesto en los artículos 32, 2, de la Ley de Autopistas, y 107, apartado *a*), del Pliego de Cláusulas Generales, a toda la concesión. En estos supuestos es evidente la necesidad de hacer constar en el asiento la naturaleza y circunstancias de las precitadas obligaciones.

El asiento o inscripción principal terminará expresando la inscripción a favor de la sociedad concesionaria de su título de concesión, además de los demás datos exigidos por el Reglamento Hipotecario relativos a la presentación del documento en el Diario y pago del impuesto, lugar, fecha y firma.

B) INSCRIPCIONES DE REFERENCIA

Determina el artículo 62 del Reglamento Hipotecario que «una vez efectuada la inscripción principal, se extenderá en los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones cuyo territorio atraviere la obra pública, bajo número especial, una breve inscripción de referencia».

a) *Título inscribible*: Es la certificación literal de la inscripción principal de la concesión, expedida por el Registrador que practicó ésta, y que quedará archivada en el último Registro, conservándose en los demás, donde sea presentada, copia simple.

Habida cuenta, por tanto, de que la certificación literal no se devuelve al interesado, sino que queda archivada en el último Registro donde sea presentada, con las notas correspondientes a los Registros en los

que se han practicado las inscripciones de referencia, estimamos de indudable interés, y así se viene haciendo en la práctica, que la primera copia literal de la escritura de concesión, que se presentó en el Registro donde está la cabecera, se presente también en los demás, para hacer constar al pie del título la práctica de las inscripciones de referencia, devolviéndose al final a la sociedad concesionaria, quien de esta manera podría justificar en todo momento la inscripción de la concesión.

b) *Circunstancias de las inscripciones*: En el libro correspondiente al Ayuntamiento en el que la autopista tenga más longitud se practicará una inscripción de referencia extensa, realizándose en los demás una concisa. Las circunstancias de la primera son las siguientes: definición de la concesión mediante una sucinta descripción de su contenido u objeto: es lo que el artículo 62 del Reglamento Hipotecario llama «naturaleza y denominación» de la concesión; longitud aproximada en kilómetros de la autopista en el término municipal o sección correspondiente; fecha de la escritura de concesión, con las particularidades de su autorización; datos registrales de la inscripción principal correspondiente al punto de arranque con indicación de éste; indicación de la sociedad concesionaria a cuyo favor se practicó aquélla; datos relativos a la presentación en el Libro Diario de la certificación literal en unión de la primera copia de la escritura de concesión y de la circunstancia de haberse satisfecho el impuesto; lugar, fecha y firma.

En las inscripciones de referencia que denominábamos «concisas», el asiento se limitará a hacer constar los datos definitorios de la concesión: Longitud aproximada de la autopista en el término municipal o sección correspondiente; expresión de la sociedad concesionaria; referencia a la extensa; lugar, fecha y firma.

En buena técnica, no cabe decir que en las inscripciones de referencia (extensas y concisas) existe lo que se define como «acta de inscripción». Esto es, la ritual frase de «en su virtud inscribo a favor de... su derecho de concesión», no sería en este caso correcto, pues la inscripción del título de concesión, considerada ésta como una sola finca, se verificó en el Registro del lugar de arranque, sin que las demás inscripciones que se practiquen en los otros Registros por los que atravesase la autopista tengan más sustantividad que la derivada de la inscripción principal.

En lo tocante a notas complementarias, hay que advertir que es necesario hacer constar la práctica de las inscripciones de referencia no sólo al pie de la certificación literal, sino también de la escritura de concesión.

C) HONORARIOS

El artículo 601 del Reglamento Hipotecario establecía que «en las inscripciones de obras públicas en que haya de practicarse inscripción primordial y otras de referencia, se cobrarán por aquéllas los honorarios correspondientes, según las escalas del número 3 del Arancel, y por cada una de las otras, 100 pesetas».

En las notas provisionales sobre aplicación del Arancel, aprobadas por la Asamblea de Delegados Regionales en abril de 1972, y como aclaración complementaria 5.^a, se decía que: «En las inscripciones de concesiones administrativas en que hayan de practicarse asientos principales y de referencia se aplicará: a la inscripción principal, el número 3 del Arancel sobre el valor de la concesión, incluyendo el de las fincas o derechos que formen parte de la misma, se destinen directa y exclusivamente a su servicio o queden afectadas por ella, y a las inscripciones de referencia, se aplicará el número 3 del Arancel sobre el valor de la concesión y elementos citados, correspondientes sólo al término o sección en que se practique la inscripción de referencia.»

La redacción de la aclaración 5.^a, tal como se ha expuesto, originaba en su aplicación un evidente problema. O bien se entendía, pese a la literalidad de los términos, que en la inscripción principal se cobraba teniendo en cuenta el valor de la concesión, pero referido tan sólo a la parte de la misma u obra que radicara en el término o sección de la cabecera, con lo que se remuneraba injustamente un trabajo notablemente mayor que el realizado en los Registros en que se practicaran inscripciones de referencia, o bien se consideraba que en el Registro donde hubiere de llevarse a cabo la inscripción primordial, se cobraba ésta atendiendo al total valor de la concesión, con lo que se perjudicaba notablemente al concesionario, que entonces pagaba repetidamente por el mismo concepto. En consecuencia, la Junta de Gobierno del Colegio, en sesión de 19 de junio de 1973 y cumpliendo el acuerdo de la Asamblea de que se diera nueva redacción a la aclaración complementaria 5.^a de las «notas provisionales sobre aplicación del Arancel», adoptó la resolución siguiente:

«Aclaración complementaria 5.^a:

A) En las inscripciones de concesiones administrativas u obras públicas en que hayan de practicarse asientos principales y de referencia se aplicará a la inscripción principal el número 3 del Arancel por un solo concepto y sobre la base del valor de la parte de concesión u obra que radique en el término o sección en que se encuentre la cabecera de la

obra, incrementado en un 20 por 100 del valor de todo el resto de la concesión u obra.

B) En las inscripciones de referencia se aplicará el número 3 del Arancel sobre el 80 por 100 del valor de la concesión u obra que corresponda al término o sección en que se practiquen.

C) En todo caso, en la base se incluirá el valor de las fincas o derechos que formen parte de la concesión u obra y se destinen directa y exclusivamente a su servicio o queden afectadas por aquéllas.

Desde el punto de vista práctico, el mayor problema con el que se enfrentan los Registros a la hora de aplicar el Arancel en la inscripción de las concesiones administrativas de autopistas es el de fijar el valor de las mismas. Independientemente de la solución a que pueda llegarse por vía convencional, señalamos a continuación una serie de criterios que pudiéramos denominar legales:

1.º *Determinación del valor de la concesión atendiendo a elementos de carácter fiscal.*—Teniendo en cuenta la cantidad satisfecha en concepto de cuota del Tesoro por el Impuesto de Transmisiones Patrimoniales, el tanto por ciento de bonificación concedido y el tipo correspondiente al número 26 de la Tarifa de Transmisiones Patrimoniales puede llegarse, mediante una simple operación aritmética, a la fijación de la total base imponible que resultaría de no existir dicha bonificación y, por ende, del valor fiscal de la concesión.

2.º *Determinación del valor de la concesión en base a la responsabilidad patrimonial de la Administración fijada en el Decreto de adjudicación* para todos los efectos en que proceda valoración y en especial para los contemplados en el capítulo IX del Pliego de Cláusulas Generales, incrementado, en su caso, por los aumentos de las modificaciones de los proyectos aprobados. A la cifra de esa responsabilidad patrimonial se adicionará el valor máximo a aplicar a todos los efectos para los que proceda la valoración de las expropiaciones. (Se fija también por tramos en el respectivo Decreto de adjudicación de la concesión.)

3.º *Determinación del valor de la concesión por el de la inversión total prevista para la construcción de la autopista*, calculada por la cifra del capital social (que no puede ser inferior al 10 por 100 de aquélla).

4.º *Determinación del valor de la concesión por el de la suma de las inversiones previstas para cada tramo susceptible de explotación independiente*, calculadas esas inversiones por la cifra de las fianzas correspondientes a la construcción de cada uno de dichos tramos. Las expresadas fianzas, como vimos anteriormente, no pueden ser inferiores al 4 por 100 de la inversión prevista para cada tramo.

La aplicación del Arancel respecto a las demás notas no ofrece duda alguna, pues se estará a lo que disponen los números 1 y 10 del mismo, con la peculiaridad de que la práctica de las inscripciones de referencia deberá reflejarse, por las razones antes expresadas, no sólo en la certificación literal de la inscripción primordial, sino también en la primera copia de la escritura de concesión que motivó ésta.

La certificación literal indicada devengará honorarios por el total valor de la concesión únicamente a favor del Registrador del punto de arranque o cabecera de la concesión.

Finalmente, hay que tener presente las disposiciones del vigente Arancel relativas a la participación de la Mutualidad cuando las bases excedan de 100 millones de pesetas.

7. EFECTOS DE LA ADJUDICACION DE LA CONCESION: EXPROPIACION FORZOSA Y LIMITACIONES DE LA PROPIEDAD PRIVADA. SU PROYECCION EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

Conforme al artículo 16 de la Ley de Autopistas, el Decreto de adjudicación de la concesión implicará la declaración de utilidad pública de las obras. Por su parte, la necesidad de ocupación se entenderá implícita en la aprobación por el Ministerio de Obras Públicas de los proyectos de trazado, en los cuales se definirá con precisión la zona objeto de expropiación, incluyendo los accesos y las áreas de servicio, y expresando asimismo los servicios y servidumbres afectados. Todos los bienes y derechos comprendidos en el interior de la línea poligonal que define la zona de expropiación se entenderán incluidos en la declaración de necesidad de ocupación. Esta se reputará urgente a los efectos establecidos en el artículo 52 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa.

La Ley de Autopistas regula en el artículo 20 la incidencia de la autopista sobre las propiedades adyacentes, distinguiendo tres zonas paralelas y colindantes a la arista exterior de explanación: *Zona de dominio*: Consiste en sendas franjas de terreno de ocho metros de anchura cada una a ambos lados de la autopista, medidas en horizontal y perpendicularmente al eje de ellas desde la expresada arista. *Zona de servidumbre*: Consiste en dos franjas de terreno a ambos lados también de la autopista, delimitadas interiormente por la zona de dominio y exteriormente por dos líneas paralelas a la arista de explanación y a 25 metros cada una de ésta. *Zona de afección*: Se delimita interiormente por la zona de servidumbre y en el exterior por dos líneas paralelas a la arista de explanación y a una distancia de 100 metros de ésta por cada lado.

La llamada *zona de dominio*, en unión con la ocupada por la autopista, los accesos y las áreas de servicio, pasarán al dominio público en los términos que luego veremos. La *zona de servidumbre* podrá ser utilizada por la Administración o el concesionario en determinados supuestos, siéndole aplicable todas las prohibiciones de la zona de afección. En diferentes ocasiones se ha puesto de manifiesto lo incongruente que resulta aplicar a terrenos ubicados en esta zona de servidumbre los preceptos de la ocupación temporal (art. 108 de la Ley de Expropiación Forzosa) cuando como consecuencia de las actividades realizadas en ellos (extracción de materiales) se altera sustancialmente su fisonomía y los fines del terreno.

Finalmente, en la denominada *zona de afección*, aparte de quedar prohibida toda clase de publicidad, hay que tener presente la fijación de una línea de edificación que se sitúa a ambos lados de la autopista y de sus accesos en los primeros 50 metros, medidos horizontalmente a partir de la arista exterior de la calzada. Desde esta línea hasta la autopista queda prohibida la construcción, reconstrucción o ampliación de cualquier tipo de edificación.

Expuestas estas ideas básicas y guiados por el deseo de que este trabajo sea lo más útil posible en el terreno de la práctica notarial y registral, vamos a centrar el estudio de las concesiones administrativas de autopistas en los dos períodos siguientes: Primero, el anterior a la consumación de la expropiación, definida ésta por el otorgamiento del acta de ocupación y pago. Segundo, el que viene determinado tras la ocupación y pago del justiprecio, y en ambos casos, respecto a los terrenos que integran la zona que pasará al dominio público.

1.º *Actuaciones y asientos durante la tramitación del expediente expropiatorio*

Una vez inscrita la concesión, el siguiente contacto entre la sociedad concesionaria y el Registro viene configurado por el artículo 3.º de la Ley de Expropiación Forzosa al determinar que «la Administración expropiante considerará propietario o titular a quien con este carácter conste en Registros Públicos que produzcan presunción de titularidad», y, en el artículo 4.º de la misma, al hacer «preceptiva la citación en el expediente de expropiación a los titulares que resulten de dichos Registros Públicos».

Por consiguiente, y para que pueda practicarse la nota prevista por el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, el concesionario solicitará de los Registros de la Propiedad por cuyos términos atraviese la autopista la expedición de CERTIFICACIONES de dominio y cargas de las fincas afectadas.

tadas, así como, para el caso de que éstas figuren inscritas, la extensión de la nota marginal aludida.

No puede prescindirse de señalar la importancia de este asiento, configurado en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, y que la doctrina dominante considera como de modificación jurídica, para explicarse los requisitos que deben cumplir las instancias solicitando la expedición de certificaciones.

En la práctica la instancia irá suscrita por el Jefe del Departamento de Expropiaciones de la sociedad concesionaria, quien tendrá atribuida la representación de la sociedad mediante poder otorgado normalmente por el Presidente del Consejo de Administración de la misma con facultades para ello y en su caso debidamente legalizado. Una copia de dicho poder quedará en el Registro donde se haya practicado la inscripción principal, enviándose a los demás fotocopia del mismo. Como las instancias suelen llegar, no en bloque, sino en intervalos de tiempo que puede ser de meses, es indispensable que a falta de una copia autorizada del poder existente en cada Registro se realice la oportuna consulta sobre su subsistencia en el Registro donde conste archivada aquélla.

Como la nota prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, si bien no supone una carga o una modificación de la titularidad dominical o de los derechos existentes sobre la finca, implica una alteración de su situación jurídica registral, en cuanto determina una prioridad respecto a las futuras relaciones jurídicas que accedan al Registro, e impide, por el juego de la fe pública registral, el desconocimiento del procedimiento de expropiación forzosa por los posteriores adquirentes de la finca o derechos, es conveniente que la instancia se presente por duplicado con objeto de archivar un ejemplar en la oficina, quedando de esta manera constancia en aquélla de haberse cumplido con el principio de rogación.

Hemos distinguido dos hipótesis: Una, que se conozcan los datos registrales de la finca; otra, que se desconozcan, pudiendo en este caso la finca estar o no inscrita.

En función de estas dos posibilidades, hemos redactado dos diferentes tipos de instancias que se adjuntan como *modelos A y B* respectivamente del *anexo 1*. En la práctica, sin embargo, es frecuente la omisión en las solicitudes de circunstancias que hacen verdaderamente difícil la busca de las fincas cuyos datos registrales no constan. En efecto, en ocasiones se describe la porción de la finca afectada por la expropiación pero no el conjunto; se omite la mención del titular de la misma y del paraje donde se ubica, con lo que incluso respecto a las que vienen identificadas por unos datos de inscripción cabe plantearse la duda de si son o no las mismas afectadas por la autopista. Ante este hecho hay tres alternativas:

a) No admitir como válidas las referidas instancias, devolviéndolas al interesado conforme al artículo 341 del Reglamento Hipotecario. b) Expedir certificación negativa con la seguridad de que la finca, tal como se describe en la instancia, no estará inscrita. c) Hacer una investigación en los índices de fincas y de personas cuando, en el caso de instancias sin datos registrales, consta el paraje y el titular por lo menos.

En todo caso, estimamos que debe ser el Registrador quien decida en cada supuesto si ha de prevalecer o no la idea de eficacia y colaboración del Registro frente a la exigencia sin paliativos de la forma en la redacción de las solicitudes.

Tratándose de fincas de concentración parcelaria cuyos datos registrales serán proporcionados, por lo general, por el solicitante, la busca y localización de las fincas puede llevarse a cabo con absolutas garantías utilizando: primero, el fichero de rústicas concentradas existente en el Registro; luego, identificando la finca por el número del polígono y parcela en los planos proporcionados por concentración y comparando sus linderos y trazado con los que han sido obtenidos mediante fotogrametría por los servicios de la concesionaria y que fácilmente pueden localizarse por el número del expediente que obra en la solicitud.

La presentación de las instancias en el Libro Diario se realizará de manera que todas las que lleguen de una vez al Registro, agrupadas, motiven un asiento como si de una sola solicitud se tratara. En aquél se hará una breve relación de las fincas afectadas mediante la indicación del número de su expediente, paraje y término municipal en que se hallaren.

La expedición de certificaciones puede plantear tres casos distintos:

1.º La finca se identifica claramente en el Registro como la que figura en el expediente de expropiación afectada por la autopista. Se utilizará el *modelo 1* del *anexo 2* y se practicará la nota marginal del artículo 32.

2.º Se duda de que la finca que figura en los libros con unos datos registrales determinados sea aquella a la que se refiere la instancia. Ante esta falta de certeza absoluta se utilizará el *modelo 2* del indicado anexo, no practicándose la nota del artículo 32 mientras no se confirme por el solicitante su efectiva inclusión en el expediente de expropiación.

3.º La finca no se encuentra inscrita. Se utilizará el *modelo* de certificación negativa que hemos señalado con el *número 3* en el repetido anexo.

Si la finca que figura en la instancia se identificara en el Registro pero figurara en el expediente como de persona distinta a la que resulta del Registro, entendemos que puede practicarse la nota del artículo 32, pues a esta conclusión inclina el examen de la regla segunda del citado artículo.

lo, que exige, para que «los títulos de expropiación puedan inscribirse, que el expediente se entienda con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente», de lo que se infiere que si en su día el acta de ocupación y pago puede llegar a inscribirse aun en supuestos de tracto roto, siempre que por lo menos se haya tenido en cuenta a los causahabientes del titular registral, se está admitiendo que previamente se pueda practicar la nota marginal expresada, la cual en nada altera la titularidad, facultades dispositivas y estado de cargas de la finca en cuestión.

La expedición de certificaciones motivará los honorarios que resulten de la aplicación normal del Arancel, a cuyo importe habrá que añadir los derivados de la presentación en el Libro Diario de las instancias y la práctica de las correspondientes notas complementarias.

La nota del artículo 32 del Reglamento Hipotecario devengará, conforme al número 9 del Arancel, 25 pesetas. Su redacción puede hacerse conforme al *modelo* contenido en el *anexo* 3.

En los casos de ocupación previa en la expropiación de urgencia del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, podrá practicarse la anotación preventiva prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, si bien, como con razón dice CAMY, los beneficios que con esta anotación pueden conseguirse en el orden registral superan en poco los que ya se venían consiguiendo con la nota marginal estudiada. El principal, sin embargo, consiste en ampliar a cuatro años, contados desde su fecha, el plazo de tres establecido para la nota marginal. Ahora bien, dado que la anotación exige que se verifique a favor de un titular determinado, esta cuestión nos lleva de la mano a lo que básicamente constituye la razón de ser del apartado segundo, dedicado a los asientos posteriores al acta de ocupación y pago.

2.º *Asientos posteriores al acta de ocupación y pago*

Para que en el procedimiento de expropiación forzosa ésta surta sus efectos jurídicos plenos (constitutivos, modificativos o traslativos, según los casos) es imprescindible la ocupación y el pago o consignación o depósito del justiprecio. Aquélla deberá formalizarse en acta, a la que se unirá la del pago, o, en su defecto, el documento que acredite la expresada consignación o depósito. En el caso que examinamos la cuestión que más ha preocupado a la doctrina es la de si tras la ocupación y pago los bienes afectados por la expropiación hacen tránsito al Estado, y en este supuesto, con qué carácter, o si, por el contrario, pasan a ser propiedad de la sociedad concesionaria.

Con anterioridad a la Ley de Autopistas, la condición de beneficiario

atribuida al concesionario (arts. 2.º de la Ley de Expropiación Forzosa y 3.º de su Reglamento) y los términos del artículo 63 del Reglamento Hipotecario, que prevé la inscripción a favor de aquél de las «fincas o derechos inscritos que hayan de formar parte integrante de la obra pública por destinarse directa y exclusivamente a su servicio y explotación», configuraban la segunda opinión como claramente predominante. Esto es, los bienes expropiados los adquiriría el concesionario, quien, por tanto, debía inscribirlos a su nombre, sin perjuicio de la reversión al Estado al término de la concesión. Este es el criterio mantenido por la Dirección General de Registros y del Notariado en Resolución de 17 de marzo de 1972, en la que, aparte de matizar que en el supuesto contemplado no existía el título inscribible previsto en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario al no haberse formalizado la ocupación y el pago, señalaba que frente al genérico precepto contenido en el artículo 6.º del citado Reglamento debía prevalecer la norma más específica del artículo 63 del mismo.

La Ley de Autopistas de 10 de mayo de 1972, en su artículo 17, y la cláusula 56 del Pliego de Cláusulas Generales de 25 de enero de 1973, tras establecer que los bienes y derechos expropiados que queden afectos a la concesión se incorporarán al dominio público del Estado desde su ocupación y pago, impone al concesionario la obligación de inscribirlos en el Registro de la Propiedad a favor de aquél y de solicitar del mencionado Registro la extensión de la nota marginal prevenida en el artículo 6.º, párrafo 2.º, del Reglamento Hipotecario.

Lo categórico de las disposiciones citadas influyó en que autores como CAMY (1) dieran por zanjadas las especulaciones en torno al tema, sin adentrarse en la cuestión de la aparente incompatibilidad entre aquellas normas y las que atribuyen a la sociedad concesionaria la condición de beneficiario. Por otro lado, el artículo 63 del Reglamento Hipotecario continuaba con la misión específica presunta de reglamentar las inscripciones de bienes afectados por la expropiación, sin que el argumento de ser posteriores los preceptos de la Ley de Autopistas y del Pliego de Cláusulas Generales fuera considerado por algunos como decisivo.

Parece que en el fondo es la idea que anida en CHICO ORTIZ (2) cuan afirma que, en teoría, el mecanismo sería: En primer lugar, la inscripción a nombre del Estado de los bienes expropiados; en segundo término, la inscripción de la concesión en sí a través de la escritura pública correspondiente, y tercero, la posterior incorporación de los bienes expropiados

(1) CAMY: «Comentarios a la Resolución de 17-3-1972», en *Revista de Derecho Privado*, tomo LVI (año 1972), págs. 1040 y ss.

(2) CHICO ORTIZ: «Comentarios a la Resolución de 17-3-1972», en *Anuario de Derecho Civil*, tomo XXVII (año 1974), págs. 1004 y ss., y *Complemento al Derecho Hipotecario y su legislación*, Edit. Montecorvo, S. A., págs. 254 a 258.

a la concesión, inscribiéndose especialmente a nombre de la misma y haciendo constar su incorporación por nota marginal a la inscripción de la concesión. Al no tener posibilidad documental de inscribir los bienes a nombre del Estado, continúa diciendo, ya que la documentación administrativa de la expropiación forzosa sólo legitima al beneficiario (acta de ocupación y pago o acta de ocupación y documento que acredite la consignación o el depósito del justo precio), lo procedente es la inscripción directa a nombre de la entidad concesionaria y la posterior o simultánea incorporación de los bienes a la inscripción de la concesión, pues ya en las condiciones de la inscripción de la concesión figurará la reversión de los bienes a favor del Estado.

A nuestro juicio, la Ley de Autopistas y el Pliego de Cláusulas Generales no se dictaron en oposición a los preceptos de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, en cuanto a la regulación que éstos efectúan de la figura del beneficiario, ni tampoco dejan sin virtualidad jurídica al artículo 63 del Reglamento Hipotecario (que se refiere a supuestos distintos de las concesiones administrativas de autopistas). El error consiste en creer que «beneficiario» en la expropiación forzosa es sólo aquel que adquiere la titularidad dominical plena de los bienes expropiados. En este sentido, y de acuerdo con esta concepción, es evidente que el concesionario de una autopista no lo sería por exigencias de la propia naturaleza jurídica de la concesión (de obra y sobrevenidamente de dominio y uso público) (3).

Así lo entendió, al parecer, el Consejo de Estado en su dictamen de 24 de junio de 1966, sobre el Pliego de Cláusulas Administrativas para el concurso de construcción, conservación y explotación de las autopistas Barcelona-La Junquera y Mongat-Mataró, cuando afirma que «puesto que el concesionario no ha de adquirir los bienes expropiados para sí, ni deben pasar a integrar su patrimonio, resulta más correcto no atribuirle la condición de beneficiario, sino decir simplemente que asume las obligaciones que corresponden al beneficiario, con arreglo a la Ley de Expropiación Forzosa».

Creemos que esta conclusión llega demasiado lejos. Más bien estimamos que la Ley de Autopistas y el Pliego de Cláusulas Generales han creado la figura de un beneficiario «sui generis», al que si bien no se le puede atribuir la propiedad de los bienes expropiados, no hay por qué negarle el reconocimiento pleno de las demás cualidades, facultades y deberes que comporta tal consideración. Y esta configuración no es antagónica con el artículo 3.º del Reglamento de Expropiación Forzosa, sino

(3) GÓMEZ-FERRER MORANT: «En torno a la Ley de autopistas de peaje», en *Revista de Administración Pública*, núm. 68 (año 1972), págs. 325 y ss.

una matización del mismo que desarrolla sus posibilidades dentro de una hermenéutica ortodoxa.

Queda todavía sin explicar la función que desempeña el artículo 63 del Reglamento Hipotecario en el contexto de la inscripción de las concesiones administrativas. Compartimos con PAREJO GAMIR la idea de su inaplicabilidad a las concesiones que nos ocupan. El proyecto indicado, pensado para las clásicas concesiones de obra de la Ley de 1877, no encuentra su objeto adecuado en las concesiones mixtas de obra y dominio, en las que éste es el elemento básico hacia el que se desplaza el centro de gravedad. La importancia de la obra tan sólo se estima en función de la incorporación futura al dominio público del resultado de aquélla. Por consiguiente, sentado como indiscutible el tránsito al Estado de los bienes expropiados tras la ocupación y pago (o consignación o depósito del justiprecio) de los mismos; considerado inaplicable el artículo 63 del Reglamento Hipotecario a este tipo de concesiones, sólo nos resta examinar la problemática de la inscripción de los bienes incorporados al dominio público a la luz de los escasos preceptos que la legislación hipotecaria vigente dedica a la materia y plantearnos la posibilidad de nuevas fórmulas que resuelvan las dificultades prácticas surgidas de una regulación técnica desfasada e imprecisa.

El artículo 4.º del Reglamento Hipotecario señala como inscribibles «los bienes inmuebles y los derechos reales sobre los mismos, sin distinción de la persona individual o colectiva a que pertenezcan, y, por tanto, los del Estado, la Provincia, el Municipio y entidades civiles o eclesiásticas». A continuación el artículo 5.º del citado Reglamento dice que «no obstante lo dispuesto en el artículo anterior, quedan exceptuados de la inscripción: Primero. Los bienes de dominio público a que se refiere el artículo 339 del Código civil, ya sean de uso general, ya pertenezcan privativamente al Estado, mientras estén destinados a algún servicio público, al fomento de la riqueza nacional o a las necesidades de defensa del territorio».

Por último, el párrafo segundo del artículo 6.º del referido texto legal determina que «si un inmueble de propiedad privada, o parte del mismo, adquiere la naturaleza de alguno de los enumerados en el artículo anterior, se hará constar esta circunstancia por nota marginal».

FERNÁNDEZ CABALEIRO, en su comentario a la Resolución de 17 de marzo de 1972 (4), tras sentar la conclusión de que es el Estado quien realiza la expropiación y adquiere los bienes que se incorporan al dominio público, adquiriendo el concesionario un derecho real sobre los bienes

(4) FERNÁNDEZ CABALEIRO, *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, julio-agosto 1972, núm. 491, págs. 876 y ss.

expropiados, precisa el juego de los preceptos anteriormente transcritos afirmando que debe procederse a la práctica de las siguientes operaciones registrales: En primer lugar, se extenderá al margen de las fincas expropiadas la nota marginal prevista en el párrafo 2.º del artículo 6.º del Reglamento Hipotecario. En segundo lugar, se inscribirá la concesión administrativa, y como consecuencia de ésta se practicará al margen de las fincas expropiadas la oportuna nota marginal que acredite que han pasado a formar parte integrante de la obra pública.

A la luz de la doctrina tradicional, que exceptúa de la inscripción en el Registro a los bienes de dominio público, el criterio apuntado por FERNÁNDEZ CABALEIRO es correcto. Los inconvenientes, sin embargo, de una técnica que se nos antoja hoy día imprecisa e insuficiente saltan a la vista: 1.º Imposibilidad de practicar la anotación preventiva prevista en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, aunque de la misma se deriven los limitados efectos que expusimos anteriormente. 2.º Limitación de la constancia registral de su incorporación al dominio público a las fincas inscritas (art. 62 del Reglamento de Expropiación Forzosa). 3.º Después de practicar al margen de las fincas expropiadas la nota marginal del artículo 6.º del Reglamento Hipotecario, lo más que podrá hacerse, y así parece deducirse de los términos empleados por FERNÁNDEZ CABALEIRO, es acreditar mediante otra nota que las fincas «han pasado a formar parte integrante de la obra pública», sin que conste en el fondo de la misma el derecho real del concesionario sobre un bien de dominio público que previamente se ha exceptuado de la inscripción.

Recientemente se apunta, sin embargo, por los estudiosos del tema una dirección diferente. Concretamente la obra de PAREJO GAMIR (5) *Protección registral y dominio público* brinda en esta materia posibilidades tan amplias, que bien puede considerarse como fundamental en lo sucesivo a la hora de encontrar soluciones prácticas a los problemas hasta aquí planteados. El autor en la obra citada expone que la regulación positiva de la inscripción de los bienes de la Administración aparece, *extra legem*, al amparo de confusas e incluso contradictorias disposiciones administrativas hasta 1915, fecha en que el Reglamento Hipotecario la incorporó a su articulado. Hasta éste, la regla general era la obligación de inscribir todos los bienes cuya titularidad fuere imputable a la Administración Central o Local. De esta regla general se hacía una excepción: La de aquellos bienes (ríos, riberas del mar, calles, plazas, etc.) que tenían por su propia esencia una ostensibilidad, respecto de la cual era sólo un añadido inútil la publicidad derivada del Registro. El Reglamento de 1915,

(5) PAREJO GAMIR, Roberto: *Protección registral y dominio público*, Editorial Revista de Derecho Privado-Editoriales de Derecho Reunidas, Madrid, 1975.

aun conservando las propias palabras del Real Decreto de 1864, cambia rotundamente su sentido. En efecto, de la obligación de inscribir todos los bienes del Estado se pasa a la posibilidad de inscribir todos los bienes inmuebles que pertenezcan a aquél o a las Corporaciones Públicas. La excepción relativa a los bienes demaniales adquiere ante esta facultad discrecional un matiz diferente del que tenía cuando la norma establecía la regla general de la inscripción obligatoria, y que ante un examen ahistórico y escueto del precepto reglamentario ha dado pie a la exclusión del Registro de los referidos bienes sostenida por la mayoría de la doctrina y avalada por una jurisprudencia dubitativa e imprecisa. El *status* descrito perdura en la actualidad en nuestra legislación hipotecaria vigente con muy leves matices de expresión en la forma que ha quedado transcrita arriba. Ahora bien, la exclusión referida, dice PAREJO GAMIR, puede entenderse de dos maneras: Como principio, en cuyo supuesto los libros del Registro estarán cerrados al demanio; o como dispensa, y esta última es, precisamente, la posición del autor de la obra comentada al afirmar que la razón de la dispensa de la obligación general de inscribir se encuentra en la ostensibilidad general o publicidad patente que caracteriza a los bienes que la componen, y cuya comprobación efectiva sólo podrá hacerse dentro del marco procesal adecuado, esto es, en el juicio ordinario. En la actualidad no es predicable de todo el dominio público, sino tan sólo de algunas zonas del mismo, por lo que aquél está en gran parte expuesto a la eficacia del Registro de la Propiedad. De ahí llega a la conclusión del gran error, consistente en seguir buscando la protección del patrimonio administrativo por la vía de declaraciones generales y abstractas, con lo que justamente se logra lo contrario: La absoluta desprotección de los bienes que integran el dominio público frente al Registro.

La puesta en práctica de las ideas expresadas, sin modificar el actual sistema defensivo decadente otorgado a los bienes demaniales, lo vigoriza al complementarlo con la dinámica y eficacia derivada de la publicidad registral dentro de una estructura de mecánica sencilla que en líneas generales sería la siguiente: La persona que ostente a estos efectos representación de la sociedad concesionaria—habitualmente el Jefe del Departamento de Expropiaciones—solicitará, como vimos antes al pedir la expedición de certificaciones, la práctica de la nota marginal prevenida en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario. Asimismo, el representante de la Administración—Jefe Provincial de Carreteras—, una vez firmada el acta previa a la ocupación y en unión del resguardo de depósito provisional, podrá solicitar la extensión de la anotación preventiva a que se refiere la regla 3.^a del precepto referido. Dicha anotación se practicará a favor del Estado, haciéndose constar la naturaleza del bien expropiado

como de dominio y uso público. La virtualidad de la misma, como expusimos anteriormente, se limita a prolongar los efectos de la nota marginal durante el periodo de tiempo señalado en el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, esto es, cuatro años, prorrogables por otros cuatro más a partir de la fecha del asiento. Difícil será que transcurrido tan dilatado lapso de tiempo no se haya llegado a formalizar el acta de ocupación y pago que dará paso a la inscripción de la finca en cuestión como bien demanial mediante la conversión de la anotación practicada.

En este punto creemos que conviene hacer dos aclaraciones: La primera, que es obvio que nos estamos refiriendo al supuesto de *fincas inscritas*. La segunda, que debe distinguirse según la expropiación se refiera a la totalidad de la finca o sólo a parte de ella. Si la expropiación afecta a la totalidad de la entidad hipotecaria se extenderá, con el número de orden correlativo que corresponda, un asiento de conversión en inscripción que refleje su definitiva incorporación al dominio público, y a continuación en asiento diferente se hará constar el derecho real del concesionario sobre el bien demanial, con referencia suficiente a la inscripción de la concesión. En ésta, a su vez, se extenderá una breve nota marginal de referencia a la finca sobre la cual pesa el expresado derecho real.

Cuando la expropiación sólo afecte a una porción de la finca inscrita, tanto la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario como la anotación preventiva en el mismo recogida deberán señalar con la necesaria precisión la descripción y cabida de la parte ocupada, que tras el acta de ocupación y pago servirán de base objetiva a la entidad registral, que abrirá folio nuevo a favor del Estado.

Nos encontramos ante un peculiar caso de segregación forzosa impuesta por la dinámica de la expropiación de los bienes afectados por la autopista (art. 1.º, 8, de la Orden de 9 de marzo de 1964), y en la que la rogación de su constancia registral se entiende implícita por la firma de aquellas actas por parte del titular de la finca.

Los expresados documentos, con la variante tantas veces repetida, consistente en la sustitución del acta de pago por el documento que acredite la consignación del justo precio o el resguardo de depósito del mismo, serán títulos inscribibles (arts. 32, 4.ª, del Reglamento Hipotecario, 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa), e idóneos, por tanto, para llevar a cabo:

1.º La segregación e incorporación al dominio público de la porción de finca afectada por la expropiación.

2.º La constancia registral (inscripción 2.ª) del derecho del concesionario y la nota al margen de la inscripción de la concesión en los términos que arriba quedaron expuestos, sin perjuicio en cualquier caso de reflejar

suficientemente en el contexto de la inscripción 1.^a, y mediante nota al margen de la anotación, la conversión de ésta.

Nos quedan por examinar, dentro del breve esquema de este trabajo, que pretende solamente apuntar unas sencillas orientaciones sobre la materia, los supuestos de fincas *no inscritas* y de *fincas cuyo tracto registral se ha roto*.

En el primer caso, la regla 4.^a del artículo 32 del Reglamento Hipotecario y el último párrafo del artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa determinan la inmatriculación de las fincas afectadas por la expropiación mediante los títulos inscribibles (acta de ocupación y pago) antes señalados. Es evidente que en los casos de expropiación parcial de una finca lo que abrirá folio registral será una entidad delimitada objetivamente por los linderos y cabida de la porción afectada que se incorporará al dominio público en la primera inscripción, y cuya inscripción segunda reflejará el derecho real del concesionario.

Tratándose de fincas cuyo tracto registral se encuentre interrumpido, ya dijimos anteriormente que la regla 2.^a del artículo 32 del Reglamento Hipotecario permite afirmar la posibilidad de practicar primero la nota marginal de expedición de certificación, luego la anotación preventiva a favor del Estado y por último su conversión en inscripción a nombre de éste, siempre y cuando resulte del expediente que el procedimiento se ha seguido con el titular registral o quien justifique ser su causahabiente, por sí o debidamente representado, requisito que si bien no lo consideramos necesario para extender la nota marginal de la regla 1.^a del artículo 32 del Reglamento Hipotecario, sí se infiere para los otros dos asientos.

Del contenido del acta previa a la ocupación y de las actas de ocupación y pago, al que específicamente se refieren el artículo 55 del Reglamento de Expropiación Forzosa y la Orden de 9 de marzo de 1964 (ver anexo 4), nos interesa destacar lo tocante a la descripción de la finca, y concretamente la problemática planteada en los casos de expropiaciones que afecten tan sólo a una porción de finca. En efecto, en tanto no se formaliza el acta de ocupación y pago, no existe sobre la finca objeto de expropiación traba alguna que impida su tráfico jurídico normal (venta, donación, herencia, etc.), sin perjuicio, claro está, de los efectos que puedan derivarse respecto al dominio, cargas, gravámenes, derechos reales y limitaciones de toda clase inscritos con posterioridad a la nota marginal o en su caso a la anotación preventiva previstas en el artículo 32 del Reglamento Hipotecario. (Si bien la regla 5.^a del citado artículo habla de dominio y las cargas ... inscritas con posterioridad a la «nota marginal», es evidente que debe entenderse incluida en la referencia la anotación preventiva que se practique para prolongar los efectos de aquélla.)

Sin embargo, el ejercicio de la función notarial tropieza con el grave escollo de que al fedatario público que autoriza un documento comprensivo de alguna finca afectada por la autopista no le consta por examen del antetítulo la situación que posiblemente en cambio el Registro de la Propiedad refleja con exactitud. Si el Notario actúa en una zona en la que la existencia del procedimiento expropiatorio resulta pública y notoria, podrá dirigirse al Registro o Registro de la Propiedad correspondientes y recabar la información necesaria. Pero si, por el contrario, no tiene conexión alguna con la zona afectada, la ignorancia o la mala fe de los otorgantes pueden compelerle a autorizar un documento inexacto en mengua y desprestigio, siquiera sea involuntario, de la institución que representa. Si en el mejor de los casos este documento accediera al Registro, por no haber trascendido al mismo el acta de ocupación y pago, el asiento a que diera lugar podría ser en su día cancelado o modificado sustancialmente como consecuencia de la nota marginal o anotación preferentes a que arriba aludimos. Este problema, que en su proyección sobre la vida registral se plantea en términos más amplios y distintos al tema que nos ocupa, tiene, sin embargo, en el caso de las expropiaciones por razón de autopistas, una solución que en principio parece más fácilmente accesible que en otros supuestos: Consiste en estimular a los titulares de fincas inscritas afectadas por la expropiación para que tras el levantamiento de las actas previas de ocupación comparezcan ante Notario a fin de formalizar la oportuna segregación de la porción afectada, que de esta manera quedará preparada para la constancia registral de las actuaciones subsiguientes. La presencia del Notario en la reunión que a efectos del levantamiento del acta previa tenga lugar en el Ayuntamiento respectivo, aparte de que está prevista en el apartado 3.º del artículo 52 de la Ley de Expropiación Forzosa, puede facilitar el cumplimiento del objetivo apuntado como solución, y cuya repercusión económica sería asumida por la sociedad concesionaria. Pero es este último aspecto, en su vertiente fiscal, el que ofrece una dificultad que creemos insalvable: En efecto, mientras en el caso que hemos denominado «segregación forzosa», derivada de la llegada al Registro del acta de ocupación y pago, no nos encontramos propiamente ante una segregación, siquiera revista en su dimensión técnica la forma de ésta, sino ante un asiento que produce una contracción de la base objetiva, surgiendo una propiedad *ex novo* a favor del Estado, en el supuesto de la segregación realizada notarialmente como preparación a las actuaciones expropiatorias, se trata de un acto de dominio del propietario, voluntario, aunque tienda a la consecución de una finalidad que presente características imperativas, y que, a nuestro juicio, no encuentra

encaje entre las exenciones o bonificaciones reconocidas por las disposiciones vigentes.

Admitida, pues, la dificultad de llevar a cabo una adecuada preparación registral de la porción de finca afectada por la expropiación hasta la formalización del acta de ocupación y pago, lo que en cambio no sólo resulta posible, sino incluso necesario, es que tanto en el acta previa de ocupación como en la de pago (véase *anexo 4*), además de figurar con precisión en el anverso de las mismas y en el encasillado correspondiente la descripción y linderos de la finca matriz, se haga constar (en el reverso) la descripción de la porción expropiada, su cabida, y conforme al artículo 47 del Reglamento Hipotecario, la descripción de la porción restante cuando esto fuere posible o, por lo menos, las modificaciones en la extensión y lindero o linderos por donde se haya efectuado la afectación a la autopista y, por ende, la incorporación al dominio público.

Una última consideración viene impuesta por el artículo 238 de la Ley de 12 de enero de 1973 de Reforma y Desarrollo Agrario en relación con las fincas concentradas afectadas por una autopista. El expresado artículo dice: «Incorporada al Registro de la Propiedad la nueva ordenación, no podrá tener acceso al mismo ningún título que implique alteración en el perímetro de las fincas afectadas por la concentración si no se presenta acompañado de un croquis en papel transparente, a la misma escala que en el plano que obre en el Registro, y que refleje con suficiente claridad, a juicio del Registrador, la alteración de que se trate. El Registrador archivará el plano como adicional al plano general de la zona concentrada.»

Examinado el precepto transcrito desde la perspectiva del tema que nos ocupa, parece reducirse su aplicación a los supuestos de expropiaciones parciales, único caso en que el perímetro de la finca concentrada se verá alterado una vez formalizada la ocupación y pago, y momento en que una nueva entidad hipotecaria surgirá a la vida registral, quedando la matriz cercenada por la porción que se incorpora al demanio. Entendemos, sin embargo, que el espíritu que anima al precepto comentado, interpretado además en relación con los demás del texto legal referido, exige que en cualquier caso de expropiación, sea parcial o total, bien se refleje el acta de ocupación y pago en la forma tradicional (art. 6.º del Reglamento Hipotecario), bien en la forma aquí propuesta, se reciba en nuestras oficinas un nuevo juego de planos con el perfil del trazado viario o los primitivos, a los que se una un croquis en papel transparente de la autopista, acompañados, en un caso u otro, de tantas copias legitimadas notarialmente por el fedatario que protocolizó el acta de reorganización de la propiedad como fincas sean las afectadas.

8. DERECHOS REALES SOBRE LA CONCESION, CON ESPECIAL MENCION DE LA HIPOTECA EN GARANTIA DE LA EMISION DE OBLIGACIONES

No pretendemos en este último apartado agotar una materia que por sí sola justificaría un estudio monográfico, sino tan sólo verter unas cuantas reflexiones que, a manera de orientaciones esquemáticas, ayuden a resolver las principales cuestiones que se plantean en la práctica.

El último párrafo del artículo 63 del Reglamento Hipotecario señala que: «Los derechos reales que en cada término gravan la concesión o los terrenos adquiridos se inscribirán bajo el mismo número que lleve la inscripción primordial o la de referencia conforme al artículo anterior.»

Lo primero que salta a la vista es la inexplicable confusión del artículo reseñado, que recoge en un mismo tratamiento los derechos reales sobre la concesión y los que pesan sobre los terrenos adquiridos.

En relación a este último supuesto distinguiremos dos hipótesis: Primera. Derechos reales que gravan los terrenos afectados por la autopista y que sean anteriores a la nota marginal del artículo 32 del Reglamento Hipotecario. Estos se trasladarán en las sucesivas transmisiones que ocurran durante el procedimiento, reflejándose en los respectivos asientos donde consten aquéllos. Para cancelarlos 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 (regla 5.^a del artículo 32 del Reglamento Hipotecario).

Segunda. Derechos reales constituidos después de la nota marginal antes expresada. Se cancelarán al inscribirse el acta de ocupación y pago, aunque los interesados no hayan sido parte en el expediente. Tanto en un caso como en otro, la existencia de los mismos para nada debe reflejarse en la inscripción de la concesión.

Los derechos reales que se constituyan sobre la concesión se harán constar bajo el mismo número que lleve la inscripción primordial o las de referencia en los libros donde se hubieren practicado aquélla y éstas. Al estudio del derecho real de *hipoteca en garantía de la emisión de obligaciones por la sociedad concesionaria* vamos a referirnos a continuación.

a) *Título inscribible.*—Es la primera copia autorizada de la escritura de emisión de obligaciones y constitución de hipoteca. Dicha escritura será otorgada por el Presidente de la sociedad concesionaria y el Comisario del Sindicato de Obligacionistas. Deberá presentarse en el Registro correspondiente al punto de arranque y sucesivamente en los demás don-

de se inscribió la concesión, debidamente legalizada y acompañada de la carta de pago del impuesto.

El Presidente del Consejo de Administración y el Comisario actuarán en base al acuerdo de la Junta General, que constará en la certificación expedida por el Secretario general de la sociedad, con el visto bueno del Presidente, cuyas firmas deberán estar legitimadas, expresando además el Notario que, según le consta, continúan en el ejercicio de su cargo.

Conforme a la Ley de 31 de octubre de 1975, para la validez del acuerdo de emisión es preceptiva la intervención del letrado asesor, que quedará suficientemente reflejada en el acta que del acuerdo se expida.

En la escritura se incorporarán, además de la certificación expresada, el oficio de la Dirección General de Política Financiera del Ministerio de Hacienda autorizando la emisión de obligaciones hipotecarias; el traslado de la orden ministerial, fijando en base al artículo 12 de la Ley de Autopistas, en relación con el respectivo Decreto de adjudicación, el tanto por ciento de bonificación; el traslado—efectuado mediante la comunicación pertinente—de la orden de la Junta de Inversiones declarando las obligaciones aptas para la inversión de los rendimientos ajenos depositados en las Cajas de Ahorro y para la materialización de las reservas del Instituto Nacional de Previsión y de las Mutualidades Laborales, así como el traslado del acuerdo de la Junta de Inversiones sobre inclusión en la lista de valores aptos para la materialización de las reservas de las Sociedades de Seguros.

En síntesis, el contenido de la escritura, aparte de lo relativo a la comparecencia e intervención, constará de las siguientes partes:

A) *Antecedentes*.—En este apartado se hará referencia a la escritura de constitución de la sociedad concesionaria, su domicilio, objeto social, capital social, datos de inscripción en el Registro Mercantil, Decreto de adjudicación de la concesión a aquélla y escritura en que se formalizó ésta, y, finalmente, datos registrales correspondientes a la inscripción principal y somera determinación de los Registros donde se practicaron las inscripciones de referencia.

B) *Emisión de obligaciones*.—Las circunstancias resultan del artículo 154 de la Ley Hipotecaria y son las siguientes: Su naturaleza, número y valor; la serie o series a que corresponden; fecha de emisión; tipo de emisión; gastos que se deriven de los títulos; interés bruto y neto; plazos de pago de los intereses; lugar de pago de los intereses y del capital; plazo y forma en que han de ser amortizados; detalles de su suscripción y desembolso, y, finalmente, referencia suficiente a la autorización del Ministerio de Hacienda y demás órdenes y acuerdos antes señalados y cuya

documentación acreditativa de los mismos quedarán incorporados a la matriz. En este apartado quedará asimismo constancia del nombramiento de Comisario del Sindicato de Obligacionistas.

C) *Constitución de hipoteca.*—Deberá especificarse el importe total de la serie emitida y su denominación, los intereses garantizados y la cantidad fijada para costas y gastos. Entre las demás cláusulas normales (extensión objetiva de la hipoteca, vencimiento anticipado, procedimientos de ejecución, etc.) es preciso fijar, a los solos fines de que sirva de tipo, en su caso, en la subasta, un valor de tasación que no prejuzga en modo alguno el valor real de la concesión. Además, cuando los títulos sean al portador deberá expresarse que la hipoteca queda constituida a favor de los tenedores presentes o futuros de las obligaciones. (En la práctica de nuestro país, las obligaciones emitidas son generalmente al portador.) Tratándose de títulos endosables, habrá de consignarse, además del nombre del primer tenedor, cuando esto sea posible, que la hipoteca queda constituida a favor de los sucesivos endosatarios o tenedores legítimos de los mismos.

D) *Constitución del Sindicato de Obligacionistas.*—En este apartado deberá hacerse constar fundamentalmente el nombramiento del Comisario, la aceptación del cargo y la aceptación por parte del mismo de la hipoteca. Los demás particulares del Sindicato de Obligacionistas quedarán reflejados en la certificación del acuerdo de emisión de obligaciones, en la que se reflejará, asimismo, la constitución de aquél, y que quedará, como dijimos anteriormente, incorporada a la matriz.

Por lo que se refiere a los títulos del artículo 154 de la Ley Hipotecaria y 247 de su Reglamento, artículo 124 del Reglamento del Registro Mercantil y Ley de 24 de diciembre de 1964 se deducen las características siguientes: Habrán de ser talonarios y de doble matriz, quedando una de las matrices depositadas en el Registro Mercantil de la provincia y la otra en poder de la entidad emisora. Los títulos contendrán: Su designación específica; las características de la sociedad emisora y el lugar donde deban efectuarse los pagos; la fecha de la escritura de emisión, el Notario autorizante y el número respectivo de su protocolo; el importe de la emisión en moneda española; el número, valor nominal, intereses, vencimientos, primas y lotes del título, si los tuviere; la garantía hipotecaria de la emisión, expresando el número, folio, libro y fecha del asiento de que se trate, con indicación de cuál sea el Registro de la Propiedad (6); la reseña

(6) La imposibilidad de hacer constar en los títulos la totalidad de datos registrales correspondientes a los asientos donde consten la inscripción principal y las de referencia, nos lleva a proponer dos soluciones: limitar la referencia a la ins-

de la inscripción de la emisión en el Registro Mercantil y la firma, por lo menos, de un consejero o administrador que, conforme al Decreto de 7 de julio de 1965, en relación con el de 21 de febrero de 1958, podrá efectuarse mediante estampilla.

b) *Circunstancias de las inscripciones.*—Distinguiremos, como ya hicimos arriba al tratar de la inscripción de la concesión, entre inscripción principal y de referencia.

1.º *Inscripción principal.*—Se practicará en el Registro a que corresponda el punto de arranque de la autopista. El esquema del asiento será el siguiente: Definición de la concesión administrativa en la forma en que se hizo en la inscripción 1.ª Estado de cargas. Valor de tasación a efectos de subasta. Referencia a la sociedad anónima titular de la concesión. Reseña de la representación de ésta para el acto que motiva el asiento. Expresión detallada de la emisión de obligaciones y características de éstas. Constitución de la hipoteca e importe comprensivo del principal, intereses y cantidad para gastos y costas, en su caso, que garantiza; aceptación de la hipoteca por el Comisario, cuyo nombramiento, circunstancias personales y aceptación del cargo se reseñarán brevemente. Expresión de constituirse la hipoteca (en el caso de obligaciones al portador) a favor de los tenedores presentes y futuros de dichos títulos. Datos relativos a la escritura de emisión y documentos a ella incorporados, así como de su presentación en el Diario; referencia al pago del impuesto; fecha y firma.

2.º *Inscripciones de referencia.*—El último párrafo del artículo 63 del Reglamento Hipotecario, al remitirse al artículo 62 del mismo Reglamento, plantea la duda de si la frase «conforme al artículo anterior» comporta que las inscripciones de referencia que hayan de practicarse en los demás Registros por los que atraviese la autopista se verificarán mediante la presentación de la certificación literal expedida por el Registrador de la cabecera en la que conste haberse inscrito la hipoteca en garantía de la emisión de obligaciones. El carácter particular que tiene el último de los preceptos señalados y una correcta interpretación de ambos nos lleva a la conclusión de que la referencia al artículo 62 del Reglamento Hipotecario se limita a las circunstancias de los asientos, pero no al título en cuya virtud éstos habrán de practicarse, y que, por consiguiente, será la escritura de emisión.

cripción principal, lo que estimamos como suficiente, o bien ampliarla comprendiendo los datos de presentación en el Libro Diario en los Registros donde se practicaron las inscripciones de referencia, pero concretando esta referencia al número de orden de presentación, folio y número del Diario.

También en este caso cabe llevar a cabo una inscripción de referencia extensa y unas concisas. La primera contendrá: La definición de la concesión administrativa. Su estado de cargas. Su valor de tasación a efectos de subasta. Referencia a la sociedad concesionaria y breve reseña de la emisión de obligaciones (número y valor, clase y fecha de la emisión y designación de la emisión si fuere conocida de una manera específica). Referencia a la hipoteca constituida a favor de los tenedores presentes y futuros de las obligaciones y expresión de la cantidad total garantizada por principal, intereses, costas y gastos. Reseña de la escritura de emisión y de su presentación en el Libro Diario. Expresión de haberse pagado el impuesto; fecha y firma. En las inscripciones concisas que se hagan se omitirá la referencia a la presentación del título en el Registro y del pago del impuesto, sustituyéndose por la referencia a la extensa.

Sólo nos resta añadir antes de pasar el último apartado de este trabajo una breve referencia al problema apuntado por CAMY (7), y que deriva del artículo 90, párrafo segundo del Reglamento del Registro Mercantil, a cuyo tenor para inscribir en este Registro la emisión de obligaciones garantizadas con hipoteca, ésta deberá previamente inscribirse en el Registro de la Propiedad correspondiente. Las consecuencias que pueden originarse por el rechazo en su día en el Registro Mercantil de la escritura de emisión podrían obviarse, según el autor citado, cuya tesis compartimos plenamente, tomándose primero en el Registro Mercantil anotación preventiva por el defecto de la falta de inscripción previa en el de la Propiedad, único defecto que no impediría la inscripción de la hipoteca en el de la Propiedad, y tras ésta, la conversión de aquella anotación en inscripción.

c) *Honorarios*.—Aparte de los que deriven de la presentación en el Diario y de las notas al pie del título y al margen del asiento de presentación, cabe decir que las dificultades que para fijar el valor de la concesión quedaron expuestas más arriba, y las diversas soluciones ofrecidas resultan aquí prácticamente inoperantes, ya que la base sobre la que se aplicará el número 3 del arancel será el montante total de la responsabilidad (principal, intereses y costas) distribuido en cada término o sección en proporción al número de kilómetros de autopista existentes en los mismos, si bien la base correspondiente a la inscripción principal se incrementará en el 20 por 100 de la restante cantidad sobre la que se cifre la responsabilidad. La diferencia, esto es, el 80 por 100 del importe total garantizado con la hipoteca, será, por consiguiente, lo que se distribuye

(7) CAMY SÁNCHEZ-CAÑETE, Buenaventura: *Comentarios a la legislación hipotecaria*, vol. VI, págs. 572 y 573.

para fijar los honorarios de las inscripciones de referencia [apartado D) en relación con el A) de la aclaración complementaria 5.^a a las «notas provisionales sobre aplicación del Arancel», redactada por la Junta de Gobierno del Colegio Nacional de Registradores de la Propiedad el 19 de junio de 1973].

JOSÉ LUIS BENAVIDES DEL REY
Registrador de la Propiedad

ANEXO 1**(Modelos de instancias solicitando la expedición de certificaciones)****MODELO A****MODELO DE SOLICITUD DE CERTIFICACION PARA FINCAS CUYOS DATOS REGISTRALES SE CONOZCAN**

DON, con D. N. I. núm., en su calidad de Jefe del Departamento de Expropiaciones, y en nombre y representación de, con domicilio a estos efectos en y usando del poder otorgado por ante el Notario de, número de su protocolo,

EXPONE: Que le interesa obtener certificación acreditativa de quién figura como titular de la finca que se dirá, así como de si se encuentra gravada con alguna carga, y de la extensión total de la misma según Registro.

La finca a que se refiere la presente instancia, según los antecedentes que obran en nuestro poder, está situada en el Término Municipal de (1) Paraje denominado Provincia de Figura en el Polígono Parcela Tiene los siguientes linderos (2):

Norte,	Este,
Sur,	Oeste,

Su superficie es de (3) y pertenece a Es la finca núm. Inscripción al Folio del Tomo Libro

Dicha finca está afectada en una superficie de m² por el Proyecto de Autopista de Peaje y sujeta a Expediente de Expropiación Forzosa por el Procedimiento de Urgencia, estando identificada en dicho Expediente con el núm.

Y en virtud de lo expuesto a V. I.

SUPLICA: Que habiendo presentado esta instancia se sirva admitirla disponiendo lo conveniente, a fin de que expida la Certificación en la misma interesada a la mayor brevedad posible.

OTROSI SUPLICA: Que tenga a bien practicar la nota marginal a que hace referencia el artículo 32 del vigente Reglamento Hipotecario.

....., a de de 19.....

SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE

MODELO B

MODELO DE SOLICITUD DE CERTIFICACION PARA FINCAS CUYOS
DATOS REGISTRALES SE DESCONOZCAN

DON, con D. N. I. núm., en su calidad de Jefe del Departamento de Expropiaciones, y en nombre y representación de, con domicilio a estos efectos en y usando del poder otorgado por el ante el Notario de, número de su protocolo,

EXPONE: Que le interesa obtener certificación acreditativa de quién figura como titular de la finca que se dirá, así como de si se encuentra gravada con alguna carga, y de la extensión total de la misma según Registro.

La finca a que se refiere la presente instancia, según los antecedentes que obran en nuestro poder, está situada en el Término Municipal de (1) Paraje denominado Provincia de Figura en el Polígono Parcela Tiene los siguientes linderos (2):

Norte, Este,
Sur, Oeste,

Su superficie es de (3) y pertenece a por (4) según título de fecha (5)

Dicha finca está afectada en una superficie de m² por el Proyecto de Autopista de Peaje y sujeta a Expediente de Expropiación Forzosa por el Procedimiento de Urgencia, estando identificada en dicho Expediente con el núm.

Y en virtud de lo expuesto a V. I.

SUPLICA: Que dando por presentada esta instancia se sirva admitirla interesada a la mayor brevedad posible. y expedir la Certificación en la misma

OTROSI SUPLICA: Que tenga a bien practicar, en su caso, la nota marginal a que hace referencia el artículo 32 del vigente Reglamento Hipotecario., a de de 19.....

SR. REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD DE

NOTAS

(1) Teniendo en cuenta que, a veces, dentro de un Ayuntamiento, aparecen integrados ciertos pueblos, pedanías, Juntas Administrativas o Entidades menores de carácter local, si esto ocurriera, se indicará a continuación del concepto «Término Municipal» el pueblo o Entidad y el Ayuntamiento a que perteneciere.

(2) y (3) En el caso de que habiendo *título* los linderos o la superficie sean diferentes a los que se consideran como tales en la actualidad, se pondrá a continuación de los que resultan del referido título: «Hoy, consignándose la diferencia.

(4) Se hará constar si la adquisición es por herencia, compra, donación, permuta, adjudicación en Concentración Parcelaria, etc., y en las fincas cuyos *datos registrales no consten*, la *persona* de quien proceden; todo ello con la finalidad de facilitar la busca en nuestro Archivo.

(5) Consignese si consta la *fecha del documento*, y si fuera público, el nombre del funcionario autorizante. En caso de carecer de título se expresará: «No lo acredita».

ANEXO 2**(Modelos de certificaciones)****MODELO 1****REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE**

.....

DON, REGISTRADOR DE LA
PROPIEDAD DE Y SU DISTRITO HIPOTE-
CARIO, PROVINCIA Y AUDIENCIA TERRITORIAL DE,

CERTIFICO: Que a la vista de la precedente instancia suscrita por DON
....., y acomodándome a los términos
en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de este Re-
gistro a mi cargo, de los cuales resulta que:

PRIMERO: La finca sita en el PARAJE de,
y cuyos datos registrales se expresan en la referida solicitud, tiene
los siguientes linderos:

NORTE, ESTE,
SUR, OESTE,

SEGUNDO: Su SUPERFICIE es de

TERCERO: Figura inscrita a favor de

CUARTO: Se encuentra (libre de cargas o gravámenes o con
las cargas que se expresan).

Lo que antecede está conforme con el/los asientos relacionados, y no existien-
do ningún otro asiento vigente relativo a esta finca en el Libro Diario o en el Li-
bro de Inscripciones que desvirtúe lo expuesto, expido la presente en,
a de de mil novecientos, habiéndose
practicado la NOTA MARGINAL prevista en el artículo 32 del Reglamento Hi-
potecario.

MODELO 2

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE

DON, REGISTRADOR DE LA
PROPIEDAD DE Y SU DISTRITO HIPOTE-
CARIO, PROVINCIA Y AUDIENCIA TERRITORIAL DE

CERTIFICO: Que a la vista de la precedente instancia suscrita por DON
....., y acomodándome a los términos
en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de este Re-
gistro a mi cargo, de los cuales resulta que:

PRIMERO: Que al folio del tomo General del Archivo,
Libro del Ayuntamiento de
y con el número de inscripción, aparece una
finca en el PARAJE denominado
que se describe así:

NORTE,

ESTE,

SUR,

OESTE,

SEGUNDO: Su SUPERFICIE es de

TERCERO: Figura inscrita a favor de

CUARTO: Se encuentra

Lo que antecede está conforme con el/los asientos relacionados, no existiendo
ningún otro asiento vigente relativo a esta finca en el Libro Diario o en el de
Inscripciones que desvirtúe lo expuesto, y habida cuenta de que pudiera ser la
que, afectada por el Proyecto de Autopista de Peaje,
se describe en la precedente instancia, expido la presente en,
a de de mil novecientos, no practi-
cándose la NOTA MARGINAL prevenida en el artículo 32 del Reglamento Hi-
potecario en tanto en cuanto no se confirme por el solicitante la realidad de lo
expresado.

MODELO 3

REGISTRO DE LA PROPIEDAD
DE

.....

DON, REGISTRADOR DE LA
PROPIEDAD DE Y SU DISTRITO HIPOTE-
CARIO, PROVINCIA Y AUDIENCIA TERRITORIAL DE,

CERTIFICO: Que a la vista de la precedente instancia suscrita por DON
....., y acomodándome a los términos
en que está redactada, he examinado en todo lo necesario los libros de este Re-
gistro a mi cargo, de los cuales resulta:

Que la finca a que la instancia se refiere, y tal como en ella aparece descrita,
no figura inscrita a favor de persona alguna.

Y para que así conste a los efectos oportunos, y no existiendo asiento vigente
relativo a esta finca en el Libro Diario o en el Libro de Inscripciones que des-
virtúe lo expuesto, expido la presente en, a de
..... de mil novecientos

A N E X O 3**(Nota marginal del art. 32 del Reglamento Hipotecario)**

A instancia de D., Jefe del Departamento de Expropiaciones de, expido Certificación de dominio y cargas para su constancia en el expediente de expropiación forzosa del Proyecto de Autopista de Peaje en el que la finca a que se refiere el asiento adjunto, afectada en una superficie de m², figura con el núm. Conforme al artículo 32 del R. H., y con los efectos previstos en el mismo, practico la correspondiente nota marginal que se cancelará por caducidad, transcurridos tres años desde su fecha, si en el Registro no consta algún nuevo asiento relacionado con el mismo expediente. Así resulta de la referida instancia que, presentada por duplicado, ha motivado el asiento al folio del Diario

....., a de de 19.....

ANEXO 4

(Acta previa a la ocupación, de ocupación y de pago)

ACTA PREVIA A LA OCUPACION								
De la finca identificada con el n.º					Municipio			
Titular					Domicilio			
REUNIDOS los Sres. abajo firmantes, proceden al levantamiento del Acta Previa a la Ocupación de la finca del n.º de identificación y propietario arriba indicados, con arreglo a las formalidades del art. 52 de la Ley de Expropiación Forzosa y concordantes de su Reglamento de 26 de Abril 1957.					Lugar			
					Día	Hora	Mes	Año
DATOS DE LA FINCA AFECTADA POR LA EXPROPIACION								
DATOS REGISTRALES	Titularidad acreditada según							
	Superficie total	Tomo	Libro	Folio	Fincas	Inscripción	Fecha	
	Registro de							
DATOS CATASTRALES	Polig.	Parcela	Calificación	Cultivo y clase		Sup. afectada	Liq. impropie. Ha.	
OTROS DATOS	Gravamen		Arrendamiento		Expropiación		Líneas Eléctricas, Teléfon. y Teleg.	
							Superficie a expropiar	
LINDEROS								

Y para que conste, se expide la presente acta por quintuplicado que leída y aceptada por los comparecientes, la suscriben	
El Representante de la Administración	El Representante del Beneficiario
El Perito	El Interesado
Por el Ayuntamiento	

ACTA DE OCUPACION

De la finca identificada con el n.º

Municipio

Propietario

Domicilio

REUNIDOS

El Representante de la Administración:

El Representante del Ayuntamiento:

El Representante del Beneficiario:

El titular del bien que se ocupa:

MANIFIESTAN

- 1.º Que proceden al levantamiento del Acta de Ocupación de la finca con el n.º de identificación arriba indicado, con arreglo a las formalidades del art. 52 de la Ley de 16 de Diciembre de 1954 y concordantes de su Reglamento de 26 de Abril de 1957.
- 2.º Que los datos registrales, linderos, descripción, características, naturaleza y superficie de la finca que se ocupa son los que se reseñaron en el Acta Previa a la Ocupación que se levantó en:

Lugar	Día	Hora	Mes	Año

dándose en este acto por reproducido todo ello; así como las manifestaciones de las partes:

- 3.º Que en cuanto a lo previsto en el art. 52, norma 4.ª, 5.ª y 6.ª de la mencionada Ley y art. 58 de su Reglamento, se ha cumplimentado el trámite de la forma siguiente:

DEPOSITO PREVIO A LA OCUPACION

☐ se percibió por el interesado
se consignó en Caja Depósitos ☐

Fecha Pesetas

PERJUICIOS POR RAPIDA OCUPACION

☐ se percibieron por el interesado
se consignaron en Caja Depósitos ☐

Fecha Pesetas

4.º Que la superficie que se ocupa es en definitiva la de

tratándose en relación con la total finca de una expropiación

- 5.º Se hace constar que lo dispuesto en el apartado 3.º de la presente Acta se ha cumplimentado también con respecto a los titulares de derechos e intereses económicos distintos del de la propiedad, en el sentido de que se les han abonado o consignado las cantidades que legalmente les corresponden, siempre y cuando su existencia resultara acreditada en el Expediente.

6.º-Que los reunidos, dadas circunstancias especiales, hacen las siguientes observaciones:

En base a todo lo expuesto, el día de la fecha se ocupa a título de expropiación la finca objeto de la presente Acta.

Y para que conste, se expide el presente documento por quintuplicado que leída y aceptado por los comparecientes, lo suscriben.

El Representante de la Administración

Lugar

Día

Hora

Mes

Año

Por el Ayuntamiento

El Representante del Beneficiario

ACTA DE PAGO DEL JUSTIPRECIO

Del expediente de la finca identificada con el n.º		Municipio
Titular y domicilio		Condición

REUNIDOS	Lugar	Día	Mes	Año
El Representante de la Administración				
El Representante del Ayuntamiento				
El Representante del Beneficiario				
El titular				

MANIFIESTAN:

- 1.º—Que el objeto de la presente Acta es proceder al pago del justiprecio, en conformidad con el Art. 48 n.º 2 de la Ley de Expropiación Forzosa, y 49 n.º 2 del Reglamento para su aplicación, del bien y/o derecho afectado por la expropiación con el número de identificación arriba indicado de acuerdo con lo establecido en la vigente legislación
- 2.º—Que se han seguido por la Administración los trámites reglamentarios; y en consecuencia,

CONVIENEN:

- 1.º—Que el bien ocupado, es exactamente el que se detalla a continuación, dándose por reproducida la descripción que figura en el Expediente.

Titularidad y linderos de la finca matriz						
Superficie total	Tomo	Libro	Folio	Finca	Inscripción	Fecha

Descripción, linderos y superficie de la finca expropiada, y, en su caso, segregada:

2.*—Que el importe por los diversos conceptos, datos y elementos justipreciados, se ha estimado en la cantidad global de:

--

por

3.*—Que la cantidad global, antes reseñada, se desglosa como sigue:

Suelo	Ptas./m. ²	Vuelo	5 % afección	Indemnizaciones	Intereses

4.*—Que del importe total, reseñado en el apartado 2.*, se han percibido por el interesado, o deducir, las cantidades de:

Depósito previo	Indemnización rápida ocup.		Total

En consecuencia, el compareciente recibe en este acto la cantidad de:

--

cuyo importe comprende el daño emergente, lucro cesante y demás derechos e intereses que pudieran corresponder al titular en el expediente: declarando expresamente que se da por totalmente pagado por razón de la finca de que se trata enajenándola y transfiriéndola perpetuamente a título de expropiación: y conviniendo en que serán de su cuenta y cargo, cualesquiera ulteriores indemnizaciones que otras personas y/o entidades pudieren reclamar, teniendo por causa o fundamento la expropiación practicada.

Y para que conste, se expide la presente por quintuplicado, que leída y aceptada por los comparecientes la suscriben,

El Representante de la Administración

Por el Ayuntamiento

Por.....(Sociedad concesionaria)

El titular