

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

- 18882** *Resolución de 31 de octubre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Granada contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Granada nº 2 por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación de finca en expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta.*

En el recurso interpuesto por doña Isabel Nieto Pérez, teniente alcalde delegada del Área de Planificación Urbanística y Obras Municipales y vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Granada número 2, don Juan Lucas García Aponte, por la que se suspende la inscripción de un acta de ocupación de finca en expediente de expropiación forzosa por el procedimiento de tasación conjunta.

Hechos

I

Por el Ayuntamiento de Granada se sigue proyecto de tasación conjunta para expropiación forzosa de los terrenos afectados por la Unidad de Ejecución para conexión de dos calles. En el referido proyecto se dictan: 1º) acta de incidencias en el pago de 29 de septiembre de 2006, por la que se hace constar que ha sido notificada la entidad pública empresarial ADIF, requiriéndose para que comparezca para la firma del acta de pago y ocupación del justiprecio expropiatorio de la parcela de su propiedad, denominada «Parcela 01»; que ha quedado acreditada en el expediente la actitud pasiva o aquietamiento del expropiado en el percibo del justiprecio, no compareciendo ni aportando la documentación requerida; y que, por tanto se procederá a la consignación de la cantidad señalada en la Caja General de Depósitos, a disposición del expropiado; y 2º) acta de ocupación de 16 de octubre de 2006 en la que se expone que el expediente fue iniciado mediante acuerdo que aprobó inicialmente el proyecto de tasación conjunta para la expropiación forzosa; que previamente se había aprobado definitivamente la relación de propietarios, bienes y derechos afectados por la expropiación; que el acuerdo de aprobación inicial fue sometido a trámite de información pública; que, recibida la alegación presentada por ADIF, se aprobó definitivamente el proyecto, publicándose y notificándose a los titulares afectados; que ADIF ha manifestado disconformidad con la valoración, presentando recurso de reposición desestimado por la Junta de Gobierno Local, manteniéndose la tasación establecida; que a la firma del acta de pago no compareció el titular requerido para ello ni aportó la certificación registral exigida, no pudiéndose hacer efectivo el pago de la expropiación, por lo cual hubo de levantarse acta de incidencias; que para la ocupación de la finca se ha consignado en la Caja General de Depósitos de la Delegación de Hacienda de Granada la cantidad fijada por el proyecto, constando en el expediente el resguardo del depósito ingresado; y que se toma posesión en el acto de la finca expropiada, pasando desde este momento a ser propiedad del Ayuntamiento de Granada.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Granada número 2 las referidas acta de ocupación y acta de incidencias en el pago, fueron objeto de la siguiente nota de calificación: «Notario/Autoridad Judicial/Funcionario: Excelentísimo Ayuntamiento de Granada. Naturaleza: Acta de Ocupación. Nº de Protocolo/Juicio/Procedimiento: Fecha

de Autorización: 16/10/2006 Fecha de Presentación: 03/06/2011 Asiento: 155, Diario 52 Hechos I El día tres de Junio de dos mil once fue presentado en este Registro causando el asiento número 155 del diario 52, Acta de Ocupación expedida el día dieciséis de Octubre de dos mil seis por el Teniente de Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Granada Don Luís Gerardo García Royo Muñoz y el Vicesecretario General Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento Don G. G. V. Z., para proceder a la Ocupación de la parcela 01 del Proyecto de Expropiación Forzosa de los terrenos afectados por la Unidad de ejecución para conexión de Calle Doctor Jaime García Royo y Avenida de Andaluces, siendo la superficie afectada por la expropiación de seiscientos sesenta metros, cuarenta y nueve decímetros cuadrados (660,49 metros cuadrados), en virtud de Expediente número 4.015/06, tomando posesión de la misma el Ayuntamiento de Granada como entidad beneficiaria de dicha expropiación toda vez, que se ha depositado en la Caja General de Depósitos el importe aprobado en el proyecto de Tasación conjunta según acuerdo de la Junta de Gobierno local, es decir, la cantidad de 169.023,14 euros; en unión de Acta de incidencias en el Pago del justiprecio expropiatorio suscrita el día veintinueve de Septiembre de dos mil seis por el Teniente de Alcalde del Excelentísimo Ayuntamiento de Granada Don Luis Gerardo García Royo Muñoz y el Vicesecretario General, Secretario Delegado de la Gerencia de Urbanismo del Ayuntamiento Don G. G. V. Z. referente a la consignación de la citada cantidad; en unión de copia de los ingresos en la Caja General de Depósitos y de certificación Catastral Descriptiva y Gráfica de la finca objeto de la expropiación; Que el Registrador que suscribe, en base al principio de Calificación Registral que dimana del artículo 18 de la Ley Hipotecaria y en el ejercicio de las funciones que legalmente tiene conferidas en cuanto al control de la legalidad de los documentos que acceden al Registro de la Propiedad, emite con esta fecha calificación negativa teniendo en cuenta las consideraciones jurídicas que resultan de los siguientes fundamentos de derecho, fundamentos de Derecho I 1- La Administración expropiante ha acudido al procedimiento de tasación conjunta previsto en el artículo 161 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía, artículo que permite «optar» por uno de entre los dos procedimientos admitidos. Ahora bien dicho procedimiento de tasación conjunta está previsto para el caso de que sean más de una las fincas que deban ser expropiadas, supuesto en el que la Administración expropiante, puede optar por seguir el procedimiento ordinario de expropiación individualizada previsto en la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 para el caso de una sola finca o bien el previsto por la legislación urbanística en los artículos 162, 163 y 165 de dicha Ley de 2002, para el caso de dos o más. Los trámites recogidos en el artículo 163 parten de la premisa de que sean varias las fincas objeto del procedimiento, y así se emplean términos como «...determinación del ámbito territorial...», «...fijación de precios.», «...justiprecio individualizado de cada finca...», y sobre todo, el artículo 165 implica necesariamente el considerar que en este procedimiento son varias las finca afectadas, disponiendo que: «1. Una vez efectuado el pago o la consignación se podrán levantar una o más actas de ocupación e inscribir, como una o varias fincas registrales, la totalidad o parte de la superficie objeto de su actuación, en los términos dispuestos por la legislación hipotecaria. 2. A los efectos de la inscripción registral se aportará el acta o actas de ocupación acompañadas de las actas de pago o los justificantes de consignación del justiprecio de todas las fincas ocupadas, que habrán de ser descritas conforme a la legislación hipotecaria. Dicho título, así como los que sean necesarios para practicar las inscripciones, deberán ir acompañados de los requisitos establecidos en la legislación general.» Se entiende así que no tiene sentido utilizar el procedimiento de tasación «conjunta» existiendo una única finca objeto de expropiación, pues la misma palabra «conjunta» requiere al menos dos fincas que se valoran de forma única, y no con un justiprecio para cada una. Conforme al artículo 99 del Reglamento hipotecario es objeto de calificación registral la congruencia de la resolución administrativa con el procedimiento que ha dado lugar a ella. Se aprecia aquí incongruencia pues no se dan los presupuestos de dicho procedimiento de tasación conjunta, por lo que no se pueden aplicar a efectos registrales las peculiaridades que

para dicho procedimiento se recogen en los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio. En el procedimiento que nos ocupa, debe estarse por tanto a las exigencias de la expropiación individualizada y a la Ley de 16 de Diciembre de 1954. Se observa pues, que si bien el expropiado (ADIF) tiene conocimiento del expediente pues ha formulado alegaciones, sin embargo no ha dado su conformidad al justiprecio fijado por el Excmo. Ayuntamiento de Granada, por lo que habrá que estar a lo previsto en el Artículo 31 de la Ley de Expropiación forzosa: «Si el propietario rechazara el precio fundado ofrecido por la Administración, se pasará el expediente de justiprecio al Jurado Provincial de Expropiación.» De lo dicho surge la necesidad de que ante la falta de acuerdo entre expropiante y expropiado debe ser el Jurado Provincial el que fije el justiprecio adecuándose a lo dispuesto en los artículos 32 a 47 de la Ley de Expropiación forzosa. A efectos de inscripción por tanto habrá que estar a lo previsto en el artículo 53 de la Ley de Expropiación forzosa, artículo 32 del Reglamento hipotecario y en los artículos 22 y siguientes del real Decreto 1093/1997. El artículo 32.4 del reglamento hipotecario dispone: «Será título inscribible a favor del expropiante o beneficiario el acta en que consten el pago y la ocupación, o solamente el acta de ocupación, acompañada en este caso del documento que acredite la consignación del justo precio o del correspondiente resguardo de depósito del mismo. En virtud de dichos títulos se practicará, en su caso, la inmatriculación. A los efectos de la inscripción se entenderá fijado definitivamente el precio cuando, por no haber acuerdo, haya sido determinado aquél por el Jurado Provincial de Expropiación o el organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales. Como particularidad para el procedimiento de tasación conjunta y con inscripción conjunta de todas las fincas afectadas, el artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 prevé que aún no siendo definitivo el justiprecio, si el procedimiento fue el de tasación conjunta, procede la inscripción aunque con la debida advertencia. Pero no es aplicable esta excepción pues el procedimiento no puede considerarse de tasación conjunta al tratarse de una sola finca expropiada. 2- No se acompaña la certificación catastral o base gráfica que prevé el artículo 31.1 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 20 de junio 2008: «El acta de ocupación para cada finca o bien afectado por el procedimiento expropiatorio será título inscribible, siempre que incorpore su descripción, su identificación conforme a la legislación hipotecaria, su referencia catastral y su representación gráfica mediante un sistema de coordenadas y que se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente. A efectos de lo dispuesto en el párrafo anterior, la referencia catastral y la representación gráfica podrán ser sustituidas por una certificación catastral descriptiva y gráfica del inmueble de que se trate». Artículo 53.7 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Acuerdo se suspende la inscripción del documento presentado en razón a los fundamentos de derecho antes expresados. En consecuencia, conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogada la vigencia del asiento de presentación hasta un plazo de sesenta días hábiles a contar desde el día siguiente a aquel en que tenga lugar la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria (...) Contra la presente (...). Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por Juan García Aponte registrador/a de Registro de Granada 2 a día veintiuno de Junio del año dos mil once».

III

Instado el procedimiento de calificación sustitutoria por la teniente de alcalde de Granada mediante, mediante solicitud que tuvo entrada en el Registro el día 6 de julio de 2011, el registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2 acordó dar su conformidad a la calificación hecha por el registrador de la Propiedad de Granada número 2 por la que se suspende la inscripción del documento presentado, mediante nota firmada con firma electrónica reconocida por el registrador de la Propiedad de Santa Fe número 2, don José Quesada Segura, el 13 de julio del año 2011, en el que señaló, en cuanto al primer defecto, que una interpretación gramatical y sistemática del artículo 161 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía lleva a la conclusión de que el legislador reserva el

procedimiento de tasación conjunta para el caso de que sean dos o más fincas las que van a ser objeto de expropiación, siendo por tanto de aplicación los artículos 53 de la Ley de Expropiación Forzosa y 32 del Reglamento Hipotecario, y, en consecuencia, no siendo inscribible la expropiación forzosa cuando no se ha realizado el previo pago ni siquiera fijado el justiprecio por el Jurado Provincial; y en cuanto al segundo defecto, hizo constar el registrador que la certificación catastral que se acompaña es relativa a una finca con una superficie de suelo mayor de la que se trata de inmatricular, existiendo dudas fundadas en cuanto a la identidad de la finca.

IV

Contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Granada número 2, doña Isabel Nieto Pérez, teniente alcalde delegada del Área de Planificación Urbanística y Obras Municipales y vicepresidenta de la Gerencia de Urbanismo y Obras Municipales del Ayuntamiento de Granada, interpone recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado mediante escrito que tuvo entrada en el Registro el 1 de agosto de 2011, en el que hace constar: que de conformidad con la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 13 de marzo de 2007, los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, no permiten que el registrador analice y enjuicie si la Administración Pública se equivocó en la elección del procedimiento a seguir, pues en tal caso no estaría calificando el documento sino la forma de producción de los actos administrativos más allá de lo que permite la legalidad hipotecaria, siendo así que tal tarea es plenamente jurisdiccional y a instancia de quien es el titular de un derecho subjetivo o interés legítimo o a través de los mecanismos de revisión de acto administrativo, por la misma Administración Pública, dado que el registrador no es el autor del acto ni es titular de derecho subjetivo o interés legítimo alguno; en cuanto a que no se ha acompañado certificación catastral descriptiva y gráfica, sí que fue aportada certificación catastral y gráfica de la totalidad de la finca propiedad de ADIF, que nuevamente se adjunta, acompañándose igualmente plano a escala en el que se delimita con exactitud la superficie a ocupar; y, por último, que el procedimiento de tasación conjunta regulado en los artículos 162 y siguientes de la Ley 7/2002 de 17 de diciembre de Ordenación Urbanística de Andalucía, considera la tasación conjunta como una de las notas distintivas que singularizan la expropiación urbanística del resto de expropiaciones en general, un procedimiento que puede ser utilizado con independencia de que se expropie una o más fincas. La elección del procedimiento de tasación conjunta lo que implica es la urgente ocupación en el procedimiento expropiatorio, independientemente de si es una o más las fincas a expropiar, y así, de conformidad con lo anterior, ha de señalarse que en el artículo 21 del Real Decreto 1093/1997 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre la inscripción en el Registro de la Propiedad de los actos de naturaleza urbanística, se regula la situación del titular no adherido a la Junta de Compensación, señalando que si el expediente de expropiación que haya de seguirse fuese declarado de urgencia, podría utilizarse el procedimiento de tasación conjunta. En el supuesto regulado en el precepto señalado, se entiende que cabe la posibilidad de que sea un solo propietario el que no quede adherido a la Junta de Compensación, y por tanto sea una sola finca la que tenga que expropiar, no existiendo inconveniente alguno para utilizar el procedimiento de tasación conjunta, tal y como pone de manifiesto el precepto citado.

V

El registrador emitió informe el día 8 de agosto de 2011, ratificándose en cuanto al primero de los defectos y dejando sin efecto el relativo a la falta de aportación de certificación catastral descriptiva y gráfica, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 31 y 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 de Expropiación Forzosa; 161 a 165 de la Ley 7/2002, de 17 de diciembre, de Ordenación Urbanística de Andalucía; 32 y 99 del Reglamento Hipotecario; 22 a 28 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 9 de junio de 1992, 31 de julio de 2001, 14 de octubre de 2005, y 13 de mayo de 2009.

1. Presentada en el Registro de la Propiedad acta de ocupación aprobada en proyecto de tasación conjunta para expropiación forzosa de los terrenos afectados por una Unidad de Ejecución de la que resulta, con relación al pago del justiprecio, que se ha consignado en la Caja de Depósitos de la Delegación de la Administración expropiante la cantidad fijada por el proyecto de tasación conjunta por no existir conformidad con el expropiado, el registrador suspende la inscripción considerando que no tiene sentido utilizar el procedimiento de tasación conjunta existiendo una única finca objeto de expropiación. A su juicio no son aplicables los artículos 23 y siguientes del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, sino las normas generales para expropiación individualizada contenidas en la Ley de 16 de diciembre de 1954, siendo necesario en consecuencia, conforme al artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario, la fijación definitiva del precio a efectos de inscripción mediante su determinación por el Jurado Provincial de Expropiación u organismo competente con arreglo a las disposiciones especiales. La recurrente, por su parte, entiende que el registrador no puede enjuiciar si la Administración se equivocó en el procedimiento a seguir, y, además, que el procedimiento elegido y regulado en los artículos 162 y siguientes de la Ley 7/2002 de Andalucía considera la tasación conjunta como una característica que singulariza la expropiación urbanística del resto de expropiaciones en general, pudiendo dicho procedimiento ser utilizado con independencia de que se expropie una o más fincas.

2. Como cuestión previa, debe recordarse que esta Dirección General ha venido considerando que, no obstante la presunción de legalidad, ejecutividad y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículo 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de este, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro, siendo el procedimiento de adjudicación elegido un trámite esencial susceptible de calificación por el registrador en cuanto a la observancia de los requisitos legales precisos para su elección (cfr. por todas las Resoluciones de 31 de julio de 2001 y 31 de marzo de 2005). En este sentido el registrador deberá rechazar aquéllos procedimientos seguidos por la Administración, cuando preceptivamente deba acudir a otro (véase Resolución de 13 de mayo de 2009 confirmando la nota de calificación de la registradora, considerando no inscribible una escritura de venta de un bien municipal por el procedimiento de adjudicación directa por ser el procedimiento idóneo de adjudicación, según la normativa vigente en esa materia, el de subasta pública) pero no cuando exista la posibilidad de optar por uno u otro, en cuyo caso se trata de una decisión administrativa en la que no se puede entrar desde la perspectiva de la calificación registral.

3. Sentada esta premisa, procede ahora estudiar los casos en que puede acogerse la Administración actuante al procedimiento de expropiación por tasación conjunta, y, en consecuencia, conforme a lo dispuesto en el artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 – posterior por tanto a la doctrina de la Resolución de 9 de Junio de 1992-, si puede obtenerse la inscripción con la sola fijación del precio por la propia Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto en vía administrativa, como ocurre en el

presente expediente, aun cuando la inscripción se practique sin perjuicio del derecho del titular expropiado para instar en procedimiento administrativo o jurisdiccional la revisión de la cuantía definitiva del precio.

Y a este respecto, el artículo 161 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía establece que la Administración actuante podrá optar por aplicar el procedimiento de tasación conjunta en todas las expropiaciones derivadas de la ley. El vocablo «todas» sin exclusión alguna, exige incluir en su ámbito de su aplicación los supuestos de expropiación de una sola finca o incluso de parte de una finca, lo cual conduce a valorar la tasación conjunta como un procedimiento expropiatorio especial por razón de la materia, en este caso urbanística, con independencia de la extensión o número de fincas o propietarios afectados, conclusión a la que llegan también los artículos 30.1 y 31.1 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Suelo, que admiten que el justiprecio de los bienes expropiados se fije indistintamente mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador en los términos que resultan de los anteriores pronunciamientos.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 31 de octubre de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.