

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15378 *Resolución de 23 de junio de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que se suspende la inscripción de una finca expropiada en un procedimiento de expropiación por tasación conjunta.*

En el recurso interpuesto por don L. R. T. B., en nombre y representación y como presidente de la Junta de Compensación de (...), contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que se suspende la inscripción de una finca expropiada en un procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

Hechos

I

Mediante acta de ocupación y pago levantada el día 22 de junio de 2023, el Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid expropiaba a la sociedad «Sierra Vieja, S.L.U.», el pleno dominio del 100 % de la finca incluida en el sector de suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada UZPp (...), con una superficie, según la descripción técnica, de 16.386,0828 metros cuadrados, identificada con el número E-307 del proyecto de expropiación, la cual se correspondía con la finca registral número 39.766 del Registro de la Propiedad de Madrid número 19, tierra de secano cereal, en (...) afectada por un proyecto de expropiación por tasación conjunta, siendo el beneficiario de la expropiación la Junta de Compensación del Sector UZPp (...).

El titular registral y el titular según el proyecto de expropiación era la citada mercantil «Sierra Vieja, S. L.U.», titular no adherido a la Junta de Compensación y, en consecuencia, afectado por el procedimiento de expropiación por tasación conjunta.

La valoración del bien expropiado ascendía, según el proyecto de expropiación aprobado, a la cantidad de 128.008,08 euros, incluido el 5 % del premio de afección. En ese acto se realizaba el pago de la valoración expropiatoria reflejada en la hoja de aprecio aprobada, cantidad que resultaba concurrente con la considerada como correcta por la parte expropiada, quedando pendiente que el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid o, en su caso, los tribunales establecieran definitivamente el justiprecio expropiatorio. El pago se realiza mediante un cheque bancario nominativo por el mencionado importe de 128.008,08 euros, copia del cual se acompañaba y formaba con el acta de ocupación y pago un único documento, sirviendo la misma acta de recibo de éste.

En la propia acta se solicitaba, asimismo, la inscripción en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19 de la totalidad de la finca objeto de expropiación, al amparo de lo establecido en los artículos 44 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana, y 209 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, a favor de la beneficiaria de la expropiación.

El acta se encontraba firmada por doña C. M. M., como representante de la Junta de Compensación UZPp (...) por don Jesús Ignacio Pascual Martín, director general de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, como representante de dicho

Ayuntamiento de Madrid, y por don J. B. A., como administrador solidario de la mercantil «Sierra Vieja, S.L.U.», haciéndose constar en la autorización del acta que su firma no suponía la conformidad del expropiado con el justiprecio.

II

Presentada dicha acta de ocupación y pago en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, junto con fotocopia del cheque bancario mediante el que se realizaba el pago de la valoración expropiatoria reflejada en la hoja de aprecio, fotocopia de la escritura de nombramiento del administrador solidario de la sociedad titular de la finca y el plano individualizado del que resultaba la ubicación de la finca expropiada, así como la correspondiente diligencia de presentación telemática, con código seguro de verificación, de la que resulta la autoliquidación del Impuesto correspondiente, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento, la Registradora que suscribe suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante y al Organismo expropiante Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid.

1.º Hechos:

Con fecha cinco de febrero de dos mil veinticinco, asiento 693 del diario 2025, fue presentada en esta Oficina, acta de ocupación y pago levantada en Madrid el 22 de junio de 2023, por la que Área de Gobierno de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Madrid, expropia a la sociedad “Sierra Vieja S. L.” el pleno dominio del 100 % de la finca incluida en el sector de suelo urbanizable programado con ordenación pormenorizada UZPp (...) con una superficie, según la descripción técnica, de 16.386,0828 m² identificada con el n.º E-307 del proyecto de expropiación, la cual se corresponde con la finca número 39.766, tierra de secano cereal, en (...) afectada por el proyecto de expropiación por tasación conjunta, solicitándose la inscripción de la totalidad de la finca a favor de la Junta de Compensación del Sector UZPp (...) que es la beneficiaria de la expropiación. Se acompañan entre otros documentos: Fotocopia del cheque bancario mediante el que se realiza el pago de la valoración expropiatoria reflejada en la Hoja de Aprecio –cuya hoja no se acompaña–, fotocopia de la escritura de nombramiento del Administrador Solidario de la sociedad titular de la finca y el plano individualizado del que resulta la ubicación de la finca expropiada, así como la correspondiente diligencia de presentación telemática, con CSO verificado, del que resulta la autoliquidación del Impuesto correspondiente.

De la documentación que se aporta resulta:

1. Se sigue la expropiación contra el titular de la finca no adherido a la Junta de Compensación del sector UZPp 3 (...), siendo beneficiaria de la expropiación la propia Junta de Compensación.

2. El proyecto de expropiación por tasación conjunta de bienes y demás propietarios no adheridos a la Junta de Compensación fue aprobado definitivamente por acuerdo de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid el 30 de marzo de 2023.

Se abona la cantidad prevista en la hoja de aprecio según el proyecto de expropiación aprobado, y según consta en el Acta, quedando pendiente que el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid o, en su caso, los tribunales establezcan definitivamente el justiprecio expropiatorio.

El Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de la Comunidad de Madrid ha dictado resolución de fecha 24 de octubre de 2024 sobre valoración de la finca y contra esta resolución la Junta de Compensación ha interpuesto Recurso Contencioso Administrativo.

Se suspende la inscripción del acta de ocupación y pago por no acreditarse la consignación de la diferencia entre el precio abonado resultante de la hoja de aprecio

aprobada en el expediente y el fijado por el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa con fecha 24 de octubre de 2024.

2.º Fundamentos de Derecho:

A) El acta de ocupación y pago presentada a inscripción corresponde a la expropiación seguida contra propietarios no adheridos a la junta de compensación. En casos de falta de adhesión de titulares de fincas integradas en una unidad de ejecución que se desarrolla por el sistema de compensación se prevé la tramitación por el órgano actuante, el Ayuntamiento, de un expediente expropiatorio, siendo beneficiaria la junta de compensación

La Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, Ley 9/2001, de 17 de julio, en el artículo 108 relativo al desarrollo del sistema de compensación regula la expropiación de los propietarios que no se hubieran incorporado a la junta y la posibilidad de ocupar las fincas de los no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente. Asimismo establece que el justiprecio de los bienes y derechos expropiados será determinado según la legislación de expropiación forzosa. El justiprecio podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la administración actuante y el expropiado y en caso de discrepancia con la hoja de aprecio formulada por la administración expropiante la fijación definitiva del justiprecio corresponde al jurado de expropiación competente (Artículos 121 y 140) y en el artículo 123 relativo al procedimiento para el desarrollo del sistema de expropiación admite que puede ser expropiación individualizada o por tasación conjunta conforme a la legislación de expropiación forzosa.

En la legislación de la Comunidad de Madrid no se contempla ninguna norma especial relativa a los requisitos de las inscripciones de las expropiaciones realizadas por el procedimiento de Tasación Conjunta.

El proyecto de expropiación de bienes y derechos de propietarios no adheridos a la junta de compensación, que ha motivado el acta de ocupación y pago que es objeto de calificación se ha tramitado por el sistema de tasación conjunta, de conformidad con lo previsto en el artículo 202.2 del Reglamento de Gestión Urbanística Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, en relación con el artículo 123 de la Ley 9/ 2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, con fecha 30 de marzo de 2023.

En el acta presentada se hace constar que se realiza el pago de la valoración expropiatoria reflejada en la hoja de aprecio y que queda pendiente de la fijación definitiva del justiprecio por el Jurado Territorial de Expropiación o, en su caso, por los tribunales.

Las normas complementarias del Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria Real Decreto 4 de julio de 1997, en el artículo 21 "De la expropiación del titular, no adherido a la junta de compensación" establece la posibilidad de que al expediente de expropiación que ha de seguirse frente a los propietarios que no se adhieran al sistema de compensación si fuera declarado de urgencia, se le podrán aplicar las normas que en el Real Decreto regulan la inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta, regulando la anotación preventiva y el desenvolvimiento del proyecto e inscripción, sin perjuicio de las acciones que la legislación urbanística atribuya al propietario en orden a la determinación del justiprecio.

En el artículo 24 de dichas normas complementarias relativo al título inscribible en casos de procedimiento por tasación conjunta señala en la regla primera que cuando la administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto en la legislación general de expropiación forzosa.

El artículo 26 de dicho Real Decreto las reglas para la inscripción de las fincas de resultado y las operaciones que se deban realizar en las de origen se refiere únicamente a las operaciones expropiatorias, cuando la administración opta por el sistema de inscripción previsto en el artículo 24, es decir, para el caso de inscripción conjunta de la

totalidad o parte de las superficies expropiadas, en virtud de la certificación de la resolución administrativa.

En el apartado 3.º “Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado”.

La finalidad de lo establecido en este apartado es evitar dilaciones a la hora de inscribir los procedimientos de expropiación seguidos por Tasación Conjunta de forma que se pueda practicar la inscripción antes de que exista un justiprecio fijado definitivamente en vía administrativa o jurisdiccional. Sin embargo no resulta de aplicación cuando, como en el caso que es objeto de calificación, ya existe justo precio fijado definitivamente en vía administrativa en virtud de la resolución del Jurado Territorial de Expropiación de fecha 24 de octubre de 2024.

En consecuencia, una vez que existe un justiprecio determinado por resolución del Jurado que pone fin a la vía administrativa (como señala el artículo 35 de la Ley de Expropiación Forzosa, la resolución jurado de expropiación ultima la vía administrativa) la inscripción del acta de ocupación y pago exige la consignación del justo precio o resguardo de depósito, entendiendo que justo precio será el determinado por el Jurado conforme al artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario, que literalmente dice así:

“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 justo 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.”

B) Por otra parte, se hace constar que en los documentos complementarios aportados consta un sello que dice “Cotejado el presente documento coincide con el original, Madrid”, el cual no lleva fecha ni aparece firmado por la autoridad competente. El artículo 3 de la Ley Hipotecaria regula los títulos mediante los cuales puede practicarse la inscripción: “Para que puedan ser inscritos los títulos expresados en el artículo anterior, deberán estar consignados en escritura pública, ejecutoria o documento auténtico expedido por Autoridad judicial o por el Gobierno o sus Agentes, en la forma que prescriban los reglamentos”.

Defectos subsanables.

La precedente calificación podrá (...).

Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Belén Andújar Arias registrador/a de Registro de la Propiedad de Madrid 19 el día veinticuatro de febrero de dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. R. T. B., en nombre y representación y como presidente de la Junta de Compensación de (...), interpuso recurso el día 24 de marzo de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Fundamentos jurídicos.

- I. (...)
- II. Sobre el fondo del asunto.

(i) Infracción del artículo 26.3 de las Normas Complementarias, sobre la cantidad a pagar o consignar en los procedimientos de tasación conjunta antes de la inscripción.

En cuanto al fondo, en la nota de calificación se esgrime, en interpretación de los artículos 32.4 del RH y 26.3 de las Normas Complementarias, que no puede inscribirse el acta de ocupación y pago mientras no se acredite la consignación de la diferencia entre el precio abonado por la beneficiaria de la expropiación y el fijado por el Jurado Territorial de Expropiación de la Comunidad de Madrid en su acuerdo de 24 de octubre de 2024.

Así pues, la principal cuestión que debe resolver ese centro directivo es si, en efecto, las normas registrales aplicables al procedimiento expropiatorio por tasación conjunta exigen el pago o la consignación del justiprecio fijado por el jurado aun cuando esté pendiente un recurso jurisdiccional en el que se invoca que el justiprecio debe ser inferior.

El artículo 26.3 de las Normas Complementarias establece lo siguiente:

“Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado.”

Esta norma resulta aplicable al caso, pues el título presentado a inscripción es el resultado de un procedimiento expropiatorio urbanístico seguido por tasación conjunta. De hecho, estamos ante una *lex specialis* respecto del artículo 32.4 del RH, que desplaza la aplicación de este último precepto cuando se sigue este procedimiento especial.

En la nota de calificación se argumenta que la finalidad del artículo 26.3 de las Normas Complementarias es “evitar dilaciones indebidas a la hora de inscribir los procedimientos de expropiación seguidos por Tasación Conjunta de forma que se pueda practicar la inscripción antes de que exista un justiprecio fijado definitivamente en vía administrativa o jurisdiccional”. Sin embargo, a renglón seguido, se matiza: “(N)o resulta de aplicación cuando, como en el caso que es objeto de calificación, ya existe justo precio fijado definitivamente en vía administrativa en virtud de la resolución del Jurado Territorial de Expropiación de fecha 24 de octubre de 2024”.

Esa interpretación es manifiestamente errónea, dicho sea con el debido respeto, pues se opone a la finalidad de la norma y vacía de contenido sus previsiones, en clara infracción del precepto transcrito, por los motivos que pasamos a exponer.

– En primer lugar, la interpretación que se hace en la nota de calificación sobre el sentido de que la norma obligue a comprobar si el justiprecio ha quedado fijado definitivamente en vía administrativa, resulta improcedente.

En efecto, el artículo 26.3 de las Normas Complementarias, al referirse a que “el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa”, solo puede aludir a aquellos casos en que existe acuerdo entre las partes en vía administrativa, momento en el que, efectivamente, el justiprecio queda fijado definitivamente en esa fase previa a la judicial. Asumir lo contrario se opone al propio tenor literal de la disposición, pues el precepto alude a la posibilidad de practicar la inscripción sin perjuicio del derecho a revisar el justiprecio “en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda”. La nota de calificación vacía de contenido esa referencia al recurso jurisdiccional, pues ya no bastará pagar o depositar el importe fijado por la Administración actuante cuando el jurado de expropiación se haya pronunciado antes de la inscripción, como aquí ocurre.

Es evidente que las resoluciones del jurado de expropiación competente, que son consecuencia de la disconformidad de la parte expropiada, ponen fin a la vía

administrativa. En nuestro caso, el artículo 240.2 de la LSCM es muy claro; y en el mismo sentido se pronuncia, con carácter general, el artículo 35.2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sobre expropiación forzosa ("LEF"), citado en la calificación. Igual de evidente es que, en ocasiones, ese acuerdo del jurado supone también la fijación definitiva del justiprecio, si deviene firme por no recurrirse en tiempo y forma ante los jueces y tribunales. En cambio, cuando existe recurso jurisdiccional contra ese acto del jurado, no hay fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa, aunque la resolución siga suponiendo su agotamiento, dejando expedita la vía del recurso contencioso-administrativo. La impugnación judicial impide su firmeza.

Sencillamente, si se entabla acción judicial sobre el justiprecio después del pronunciamiento del jurado, no hay fijación definitiva en vía administrativa, porque cabe la posibilidad de que el juez o tribunal competente modifique esa valoración. En esos casos, la fijación definitiva tiene lugar en vía judicial, cuando recae sentencia firme.

Por tanto, el acto del Jurado de la Comunidad de Madrid agota la vía administrativa, en el sentido de que pone fin a la pieza de valoración y deja expedita la impugnación judicial, pero no fija definitivamente el justiprecio desde el mismo momento en que la beneficiaria de la expropiación y la parte expropiada lo hemos recurrido ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Como resultado de ese pleito, es posible que la cantidad a abonar por la finca sea inferior a la fijada por el jurado, si se acogen nuestras pretensiones.

– En segundo lugar, si la interpretación señalada en la nota de calificación fuese correcta, no se entiende entonces por qué el artículo 26.3 de las Normas Complementarias alude a que el importe pagado o depositado para poder inscribir es el "fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto", sin perjuicio de la posibilidad de revisar la cantidad "en el procedimiento (...) jurisdiccional que corresponda".

La disposición reglamentaria prevería entonces, expresamente, que la cantidad a abonar o consignar para poder inscribir el acta sea la fijada por el jurado de expropiación desde el momento en que exista resolución de ese órgano administrativo, pero no lo hace.

Tampoco tendría sentido la alusión al "procedimiento jurisdiccional", pues solo cabría inscribir el título traslativo del dominio con el importe fijado por la Administración actuante mientras pendiese procedimiento administrativo, pero nunca judicial.

– En tercer lugar, la finalidad de la norma es facilitar al máximo la inscripción de la expropiación, permitiendo su práctica supeditada al previo pago o consignación de la cantidad fijada en la aprobación administrativa del proyecto.

Ese acuerdo de la Administración actuante, según el artículo 203.1 del RGU, implica la declaración de urgencia de la ocupación de los bienes y derechos afectados. El apartado 2 de ese artículo también dispone que el pago o depósito de la valoración fijada por la Administración actuante "producirá los efectos previstos en los números 6, 7 y 8 del artículo 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, sin perjuicio de que puedan seguir tramitándose los recursos procedentes respecto a la fijación del justiprecio".

En consecuencia, el procedimiento de tasación conjunta es una clase dentro del procedimiento expropiatorio de urgencia, con la intención de posibilitar y aligerar la gestión urbanística del sector. El artículo 52.6 de la LEF, al que se remite el 203.2 del RGU, prevé efectos traslativos del dominio una vez efectuado el pago o depósito de la valoración establecida por la Administración expropiante. Se da entonces la paradoja de que, a pesar de que la Junta de Compensación de Valdecarros se convirtió en propietaria el 22 de junio de 2023, cuando se levantó el acta de ocupación y se pagó a Sierra Vieja, SL, la cantidad señalada en el proyecto, el Registro de la Propiedad interpreta que esa traslación del dominio no es inscribible, dotando de unos efectos al acuerdo del jurado que no se prevén por la Ley. En este sentido, el artículo 44.1 del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana ("TRLRU"), aprobado por Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, recoge expresamente el carácter inscribible del

acta de ocupación en una expropiación urbanística siempre y cuando “se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente”.

En la misma línea, es pacífica la jurisprudencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo que concluye que los acuerdos del jurado de expropiación se agotan en su mera función tasadora, careciendo de efectos ejecutivos. Quiere esto decir que, tras su dictado y mientras exista litigio judicial, no hay obligación de pago más allá de la cantidad concurrente del artículo 50.2 de la LEF. La única consecuencia eventual de esa falta de voluntad en el pago sería, para el improbable caso de que el Tribunal Superior de Justicia de Madrid elevase el justiprecio definitivamente en sentencia, el devengo de intereses de demora hasta que se satisficiera la diferencia con la cantidad fijada en el proyecto, en los términos previstos en el artículo 57 de la LEF. En este sentido, citamos las sentencias de 25 y 30 de enero de 2001 (...)

La calificación negativa contraviene todo lo anterior, pues dota en la práctica al acuerdo del jurado de expropiación de una naturaleza ejecutiva de la que carece, de forma que, si no se satisface una obligación de pago inexistente, no cabrá la inscripción, aunque penda recurso jurisdiccional y diga lo que diga el artículo 50.2 de la LEF.

– En cuarto lugar, la interpretación que se hace en la nota de calificación lleva a resultados que, en vez de facilitar la gestión urbanística de la unidad de ejecución, la obstaculizan. Así, a igual cantidad pagada al expropiado, cabría inscribir el acta en un primer momento, justo tras la resolución de la Junta de Gobierno de la Ciudad de Madrid, pero esa posibilidad decaería después, a medida que avanzase el procedimiento, ya que el acuerdo del jurado impediría la inscripción si solo se ha satisfecho ese importe. Es decir, que el resultado que la norma permitiría en un principio quedaría vetado después, a pesar de que la Ley no nos obliga a pagar cantidad superior a la concurrente por ahora. Se defrauda, así, la utilidad del artículo 26.3 de las Normas Complementarias, que no es otra que impedir que el procedimiento administrativo o jurisdiccional sobre el justiprecio paralice la gestión urbanística y las operaciones registrales que esta demande.

En fin, no se explica por qué el artículo 26.3 de las Normas Complementarias habría permitido la inscripción del acta solo con el abono de la cantidad del proyecto antes de que el jurado se pronunciase, pero no después. ¿La inscripción practicada antes de la resolución del jurado devendría nula con su pronunciamiento posterior, si no se acredita ante el Registro el pago de la diferencia? ¿Qué lógica jurídica subyace a permitir la inscripción en un momento incipiente, pero no después? No tiene ningún sentido.

– Pero, además, cabría preguntarse por qué mi representada debe padecer los riesgos de una insolvencia sobrevenida de la parte expropiada para poder inscribir la expropiación, cuando ya hemos visto que el artículo 50.2 de la LEF no nos obliga a pagar en este momento, según lo interpreta el Tribunal Supremo. En efecto, si el Tribunal Superior de Justicia acabase rebajando el justiprecio fijado por el jurado regional, el Registro habría obligado a la Junta de Compensación a abonar una cantidad superior a la fijada en sentencia, con la única finalidad de poder inmatricular la finca. No puede perderse de vista que, en aquel momento, el reembolso de esa diferencia podría devenir imposible si el expropiado hubiere venido a peor fortuna y no pudiese hacer frente a la devolución.

– Finalmente, a pesar de que, salvo error de esta parte, el problema que se nos presenta no ha sido resuelto antes por esa Dirección General, ese centro directivo sí ha tenido ocasión de pronunciarse sobre la aplicación del artículo 26.3 de las Normas Complementarias a los procedimientos de tasación conjunta. Lo ha hecho para afirmar su virtualidad incluso cuando se inscribe una única acta y no una pluralidad de ellas. Así, en la resolución de 31 de octubre de 2011, que estimó el recurso interpuesto por el Ayuntamiento de Granada contra la nota de calificación del registrador de la propiedad n.º 2 de aquella ciudad (Boletín Oficial del Estado de 1 de diciembre de 2011), se razonó:

“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" (...)

En aquella ocasión, aunque el problema no era el mismo, esa Dirección General reconoció, como pone de manifiesto el inciso subrayado, que la tesis que ahora defendemos es la correcta. Es decir, que la razón de ser del artículo 26.3 de las Normas Complementarias no es otra que permitir la inscripción de expropiaciones por tasación conjunta con el pago o depósito de la cantidad fijada por la Administración expropiante, dejando atrás, para esta clase de procedimientos, la doctrina condensada en la resolución de 9 de junio de 1992, que citó ese órgano y es previa al Real Decreto 1093/1997.

La misma conclusión alcanzó la Sala Tercera del Tribunal Supremo en su sentencia de 28 de marzo de 2005 (...) Allí se afirmó:

“(C)uando entre la regulación que de las expropiaciones urbanísticas se contiene en el capítulo III del RD 1093/1997 en el art. 26.3 al tratar las ‘reglas para la inscripción de las fincas de resultado y respecto de las operaciones que han de practicarse sobre las fincas de origen’ se determina que ‘cuando el importe pagado o depositado hubiera sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquella se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen que se trate, para revisar en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado’. Esta regulación impone al Registrador una concreta actuación de oficio calificadora del Título con alcance a los supuestos de que el justiprecio de la expropiación no haya sido fijado definitivamente en vía administrativa en previsión de su revisión administrativo (sic) o jurisdiccional” (...)

De esta forma, el Tribunal Supremo también ha avalado nuestra interpretación de qué hemos de entender por fijación definitiva del justiprecio en vía administrativa, que únicamente tiene lugar cuando ya no haya previsión de ninguna revisión posterior, incluida la jurisdiccional. Es decir, solo puede resultar del expediente que el precio ha sido fijado en vía administrativa cuando el precio a pagar por la finca lo fije una resolución administrativa no impugnada en tiempo y forma. Frente a ese supuesto, lo que aquí ocurre es que la fijación definitiva tendrá lugar, necesariamente, en vía judicial.

– Por último, la calificación negativa tampoco da una respuesta satisfactoria a la relación entre el artículo 26.3 de las Normas Complementarias, tantas veces mentado, y el 32.4 del RH. Esta última disposición es la invocada en la calificación negativa para exigir, finalmente, el pago de la cantidad fijada por el jurado antes de la inscripción.

El artículo 32 del RH comienza ordenando que los asientos derivados de procedimientos de expropiación forzosa se practiquen “conforme a las normas establecidas en la legislación especial y a las siguientes”. Es decir, se establece una prevalencia de las normas especiales que puedan aprobarse al respecto, siendo las de ese artículo aplicables solo para el caso de que otros preceptos no dispongan nada con más detalle.

Por eso, no cabe considerar simultáneamente aplicables los artículos 26.3 de las Normas Complementarias y 32.4 del RH, cuando son preceptos mutuamente excluyentes. El último no resulta de aplicación a los procedimientos de tasación conjunta porque el primero regula la cuestión de manera completa y más específica.

De esta forma, siguiendo las reglas *lex specialis derogat generalis* (criterio de especialidad) y *lex posterior derogat priori* (criterio temporal), una previsión aprobada en 1997 para regular la inscripción de los títulos traslativos de dominio en el procedimiento de tasación conjunta debe primar sobre otra, aprobada medio siglo antes, aplicable en principio a cualquier tipo de expropiación, sin distinción. La norma general ha quedado desplazada y derogada tácitamente por la especial, que es posterior, en aquellos casos en los que la Administración expropiante recurra a la tasación conjunta.

En este sentido, es sumamente revelador el preámbulo del Real Decreto 1093/1997:

“En el capítulo III se regula la inscripción de expropiaciones urbanísticas, cuya presencia está justificada en cuanto que la Administración actuante puede aplicar el procedimiento de tasación conjunta y sus especiales normas registrales a cualquier tipo de expropiación urbanística. Para la (sic) que tenga lugar la aplicación de las normas generales de expropiación es suficiente el artículo 32 del Reglamento Hipotecario, pero, cuando la expropiación recae sobre las fincas incluidas total o parcialmente en una unidad de ejecución la Administración podrá optar por la inscripción conjunta de la totalidad o parte de las fincas expropiadas, en cuyo caso se hace necesario una especial previsión de las posibles patologías que puedan presentarse.”

En definitiva, para practicar la inscripción del acta de ocupación y pago de una expropiación por tasación conjunta cuando pende recurso jurisdiccional contra la resolución del jurado de expropiación, es suficiente con haber pagado o depositado antes la cantidad fijada por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto. A los efectos previstos en el artículo 26.3 de las Normas Complementarias, solo se puede entender fijado definitivamente en vía administrativa el justiprecio cuando todos los interesados hayan consentido el acto del jurado de expropiación. En cualquier otro caso, la fijación definitiva se producirá –por contraposición a los términos empleados en la norma– en vía judicial, cuando los jueces y tribunales contencioso-administrativos resuelvan en sentencia firme las pretensiones entabladas contra el acuerdo del jurado. Al no acoger esta interpretación, la calificación infringe ese precepto reglamentario. Por eso, este primer motivo debe estimarse.

(ii) Infracción del artículo 3 de la LH, sobre el carácter auténtico de los documentos complementarios al acta de ocupación y pago.

En la nota de calificación también se aduce la supuesta carencia de los requisitos formales *ad solemnitatem* previstos en el artículo 3 de la LH. Lo hace respecto de los “documentos complementarios” al acta de ocupación y pago, ya que, según se dice, en ella únicamente “consta un sello que dice ‘Cotejado el presente documento coincide con el original. Madrid’”, sin más formalidades que esa.

Como tiene dicho ese centro directivo, del cotejo de los artículos 2 y 3 de la LH se desprende la conocida distinción entre título material y formal, a efectos del Registro. La resolución de 19 de junio de 2013 (BOE de 29 de julio de 2013), luego reiterada por muchas otras, concluyó que título material es “el acto, contrato o negocio jurídico que constituye la causa de adquisición del derecho real objeto de inscripción”. Título formal,

por su parte, es “el documento que constituye el vehículo de acceso al Registro, siendo la expresión de la forma auténtica y la prueba de dicho acto o contrato”.

A nuestros efectos, el título formal inscribible de una expropiación por tasación conjunta viene definido en los artículos 44.1 del TRLSRU y 24.1 de las Normas Complementarias. Esta última norma dispone que el título inscribible “estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa”. Por su parte, la primera reafirma el carácter de título formal del acta de ocupación, añadiendo que es obligatorio que “se acompañe del acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente”.

Aclarado esto, el título formal presentado a inscripción cumple sobradamente con las exigencias de estos dos preceptos, en relación con el artículo 3 de la LH. Estamos ante un acta de ocupación y pago formalizada por autoridad gubernativa, suscrita por todos los comparecientes en cada una de sus hojas, donde también figura el sello de la dependencia administrativa. Una de esas firmas es la de la autoridad que expidió el documento, que, según consta en el apartado 4.º de la propia acta, fue don Jesús Ignacio Pascual Martín, en su condición de director general de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid, nombrado por acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de julio de 2019 (“Boletín Oficial del Ayuntamiento de Madrid” de 15 de julio de 2019).

Así pues, el carácter auténtico del acta de ocupación y pago, título formal presentado a inscripción, está fuera de toda duda. Obsérvese que la registradora ha opuesto reparos a su “documentación complementaria”, pero no al acta en sí. De hecho, en la nota de calificación negativa no se explica cuál es la trascendencia del defecto observado que haga imposible la inscripción, ni se desarrolla por qué, supuestamente, las formalidades del artículo 3 de la LH también son predicables de esa documentación auxiliar.

El artículo 44.1 del TRLSRU impone que con el acta se acompañe “acta de pago o justificante de la consignación del precio correspondiente”. No se establece en esa ley ninguna formalidad especial para los documentos que prueben ese pago. Si, para probar ese hecho, se decide aportar un documento generado por una Administración Pública, deberá estar revestido de las formalidades previstas por la Ley para cualquier otro documento público. Pero seguirá sin ser el título formal a efectos del Registro.

En este caso, al hallarnos en un procedimiento de tasación conjunta, el acta sirve de prueba de la ocupación y, también, del pago. Repárese cómo el artículo 24.1 de las Normas Complementarias, a diferencia de la referencia general al “acta de ocupación” del artículo 44.1 del TRLSRU, matiza que será inscribible el “acta de ocupación y pago”. Por lo demás, las circunstancias que deben hacerse constar en las actas de expropiaciones urbanísticas se contienen en la orden del ministro de Vivienda de 9 de marzo de 1964, que mantiene su vigencia hasta nuestros días (BOE de 4 de abril de 1964). El título presentado respeta, por supuesto, todos los requisitos relacionados en ese reglamento.

El pago de la cantidad fijada por la Administración expropiante queda plenamente acreditado por la propia acta de 22 de junio de 2023, presentada a inscripción, y frente a la que la registradora no ha opuesto ningún reparo formal. En su página 3, se consignó:

“En este acto se abona la cantidad prevista como valoración del 100 % expropiada en la Hoja de Aprecio aprobada, cantidad que resulta concurrente respecto de la considerada como correcta pro la parte expropiada, quedando pendiente de que el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid o, en su caso, los tribunales establezcan definitivamente el justiprecio expropiatorio.

Por todo ello, en este acto, se realiza el Pago de la valoración expropiatoria reflejada en la Hoja de Aprecio, mediante un cheque bancario nominativo, conforme a los artículos 48 y 50.2 de la Ley de Expropiación Forzosa y concordantes de su Reglamento, por importe de 128.008,08 € con núm. de cheque 3275700-3 a nombre de Unipersonal (sic), Se adjunta a la presente Acta de Ocupación y Pago, formando con ella un único documento, fotocopia del cheque nominativo y sirviendo esta misma acta de recibo de este.”

Así pues, el título formal, que es el que debe cumplir con los requisitos del artículo 3 de la LH, prueba el pago de la cantidad concurrente y la ocupación inmediata del inmueble, colmándose con ello los requisitos de los artículos 44.1 del TRLSRU y 24.1 de las Normas Complementarias. Ese documento público reviste las formalidades legales, incluidas las de la orden del ministro de Vivienda de 9 de marzo de 1964, y contiene las firmas de todas las partes, también la de la autoridad gubernativa que lo expide. En cada una de sus caras, se estampó el sello de la dependencia administrativa que elaboró el título: la Dirección General de Gestión Urbanística del Ayuntamiento de Madrid.

Lo anterior acredita el error de la calificación, con independencia de que, con el título formal, también se acompañase copia del cheque bancario como documentación complementaria, en la forma que, efectivamente, describe la calificación recurrida. Lógicamente, se trata de un documento mercantil no producido por la Administración. Como tal, no puede revestir las formalidades previstas para los documentos públicos, ni añadiría nada que el Ayuntamiento de Madrid hubiese estampado sobre su fotocopia, a la que se alude en el título formal inscribible, más sellos, firmas o señas que la marca de su cotejo. De hecho, se insiste en que lo que la nota de calificación denomina "documentación complementaria" no es el título formalmente inscribible, por lo que no puede oponerse la infracción del artículo 3 de la LH como motivo de no inscripción.

Por tanto, como el acta de ocupación y pago de 22 de junio de 2023 cumple con las formalidades del artículo 3 de la LH, debe estimarse también este segundo motivo. La estimación de este recurso potestativo, como procede y solicitamos, conlleva la práctica de la inscripción denegada, en los términos del artículo 327 de la LH.

Por lo expuesto,

Solicito a la registradora de la Propiedad que tenga por presentado este escrito con sus documentos, por interpuesto recurso potestativo del artículo 324 de la LH contra la nota de calificación negativa expedida el 24 de febrero de 2025 y, previa formación de expediente, lo remita a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública.

Solicito a la Dirección General que estime el recurso y, con revocación de la nota de calificación negativa, se ordene inscribir el título presentado.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe en el que hacía constar que, interpuesto el recurso, fue remitido el mismo con fecha 28 de marzo de 2025 al Ayuntamiento de Madrid, sin que éste haya presentado alegación alguna, ratificó su calificación en cuanto al primero de los defectos señalados en su nota de calificación (el señalado con la letra A), rectificó su calificación en cuanto al segundo de los defectos señalados (el señalado con la letra B), relativo a que no se acreditaba en forma auténtica el pago del justiprecio inicialmente fijado, considerando la registradora que «en este caso, todos los requisitos necesarios para practicar la inscripción constan en el título formal», no constituyendo defecto que impida la inscripción, por tanto, el que había indicado en segundo lugar en su nota, y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 31, 34, 35, 50 y 52 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 40, 41 y 44 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 108, 121, 123, 140 y 240 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 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; 202 del Real Decreto 3288/1978, de 25 de agosto, por el que se aprueba el Reglamento de Gestión Urbanística para el desarrollo y aplicación de la Ley sobre Régimen del Suelo y

Ordenación Urbana, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 31 de octubre de 2011.

1. En el supuesto de este expediente, se pretende la inscripción de un acta de ocupación y pago en un expediente de expropiación seguido contra propietario no adherido a la Junta de Compensación. En dicho expediente, se ha pagado al propietario afectado la valoración del bien expropiado que resulta de la hoja de aprecio aprobada en el procedimiento de expropiación, pero según la propia acta de ocupación y pago, queda pendiente que el Jurado Territorial de Expropiación Forzosa de Madrid o, en su caso, los tribunales establezcan definitivamente el justiprecio expropiatorio. También expresa el acta que la firma de esta no supone la conformidad del expropiado con el justiprecio.

Con posterioridad, el Jurado Territorial de Expropiación de Madrid ha dictado resolución de fecha 24 de octubre de 2024 sobre valoración de la finca expropiada, y contra esta resolución la Junta de Compensación ha interpuesto recurso contencioso-administrativo.

Como consecuencia de ello, considera la registradora como defecto que impide la inscripción el que no se ha pagado o consignado el justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación, sino solo la valoración inicialmente fijada en la hoja de aprecio, siendo necesario, a su juicio, para poder practicar la inscripción que se acredite la consignación de la diferencia entre el precio abonado coincidente con la valoración que resulta de la hoja de aprecio aprobada en el expediente y el fijado por el Jurado Territorial de Expropiación en dicha resolución, en virtud de lo dispuesto en el artículo 26.3 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.

El recurrente entiende en contrario que, dado que la resolución del Jurado Territorial de Expropiación que fija la valoración del bien expropiado ha sido objeto de recurso contencioso-administrativo, en virtud de lo dispuesto en el mismo artículo 26.3 citado no es necesario el pago o consignación de la diferencia en tanto no recaiga la resolución judicial que resuelva la cuestión.

2. El artículo 108 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula el desarrollo del sistema de compensación como instrumento de ejecución urbanística. Este artículo prevé (apartado 3.b) que «los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la Junta, si no lo hubieran hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla, y transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella».

Para la expropiación, según el artículo 123 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, podrá aplicarse tanto el procedimiento individualizado como el de tasación conjunta, conforme a la legislación de expropiación forzosa.

También establece dicha ley que el justiprecio de los bienes y derechos se determinará mediante aplicación de los criterios establecidos por la legislación de expropiación forzosa y que podrá fijarse por mutuo acuerdo entre la Administración actuante y el expropiado. El mutuo acuerdo será posible en cualquier momento anterior a la fijación definitiva en vía administrativa del justiprecio y deberá respetar los citados criterios de valoración establecidos por la legislación de expropiación forzosa (artículo 121). En caso de discrepancia de los propietarios y restantes titulares de derechos con la hoja de aprecio formulada por la Administración expropiante, la fijación definitiva del justiprecio corresponderá al Jurado de Expropiación competente (artículo 140).

En este caso se ha seguido el procedimiento de expropiación por tasación conjunta, cuya regulación se contiene en el artículo 202 del Reglamento de Gestión Urbanística.

Por su parte, el Real Decreto 1093/1997 se ocupa en su artículo 21 de la expropiación del titular no adherido a la junta de compensación, que dispone que «en el caso de que determinados propietarios no se adhieran al sistema de compensación, si el

expediente de expropiación que ha de seguirse fuese declarado de urgencia conforme a lo establecido en cada caso por la legislación urbanística aplicable, podrán aplicarse a dicho expediente las normas contenidas en el capítulo III del presente Real Decreto sobre inscripción registral de la expropiación por tasación conjunta».

El artículo 23 del Real Decreto 1093/1997, encuadrado en el mencionado Capítulo III, establece que «en el supuesto de expropiación por el procedimiento de tasación conjunta los asientos podrán practicarse en cualesquiera de las siguientes formas: 1. Mediante la inscripción individualizada de cada finca registral. 2. Mediante la inscripción como una o varias fincas de la totalidad o parte de las superficies incluidas en la unidad expropiada. En ambos casos la inscripción se practicará a favor de la Administración actuante o del beneficiario de la expropiación, siempre que se acredite que ha sido pagado, o, en su caso, consignado, el importe del valor asignado a la finca».

Según el artículo 24.1 del mismo Real Decreto 1093/1997 cuando la Administración optare por la inscripción individualizada de las fincas registrales o de alguna de las incluidas en la unidad expropiada, el título inscribible estará constituido por el acta de ocupación y pago, conforme a lo dispuesto por la legislación general de expropiación forzosa, y según el artículo 26.3: «Cuando el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, el Registrador hará constar en la inscripción de la finca de resultado que aquélla se practica sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado».

Por otro lado, de los artículos 34 y 35 de la Ley sobre expropiación forzosa resulta que la resolución del Jurado de Expropiación sobre la fijación del justo precio ultima la vía gubernativa y contra la misma procede tan solo el recurso contencioso-administrativo.

3. Considerando lo dispuesto en los artículos citados, el mencionado artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 es el que centra el debate en este caso.

Con carácter previo, es necesario señalar que el recurrente sí que tiene razón cuando indica que este artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 es aplicable a los procedimientos de tasación conjunta como este, incluso cuando se inscribe una única acta y no una pluralidad de ellas. Así lo ha establecido esta Dirección General en Resolución de 31 de octubre de 2011 –en la que, si bien se trataba de la aplicación e interpretación del artículo 161 de la Ley de Ordenación Urbanística de Andalucía, a la misma conclusión conduciría el artículo 123 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid– donde se consideró 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 [hoy] artículos 43.1 y 44.1 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, que admiten que el justiprecio de los bienes expropiados se fije indistintamente mediante expediente individualizado o por el procedimiento de tasación conjunta.

Del primer inciso de este artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997, como se ha expuesto con anterioridad, resulta claro que su aplicación se limita a los supuestos en que «el importe pagado o depositado hubiere sido el fijado por la Administración actuante en la aprobación definitiva del proyecto, y no resultare en el expediente que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa».

Como reconoce el propio recurrente, las resoluciones del jurado de expropiación ponen fin a la vía administrativa, pues así resulta tanto del artículo 35.2 de la Ley sobre expropiación forzosa citado como del artículo 240.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. En consecuencia, no parece que pueda aplicarse este artículo 26.3 para la inscripción en este caso, dado que el justiprecio ha sido fijado mediante resolución del Jurado Territorial de Expropiación de Madrid, que como se ha dicho pone fin a la vía administrativa.

Considera el recurrente que no se puede interpretar así este precepto, y que cuando este artículo habla de los supuestos en que el precio ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, solo puede aludir a aquellos casos en que existe acuerdo entre las partes en vía administrativa, momento en el que, efectivamente, el justiprecio queda fijado definitivamente en esa fase previa a la judicial. Entiende que, dado que el propio artículo establece que se puede practicar la inscripción sin perjuicio del derecho a revisar el justiprecio en el procedimiento administrativo o jurisdiccional que corresponda, de seguirse esta interpretación se estaría vaciando de contenido al precepto, pues –siempre según el recurrente– ya no bastará pagar o depositar el importe fijado por la Administración actuante cuando el jurado de expropiación se haya pronunciado antes de la inscripción, como aquí ocurre.

Esa posible interpretación del precepto no lo vacía de contenido, sino que podría conducir a una interpretación restrictiva del mismo, que es la misma que la que apunta el recurrente: no bastaría con pagar el importe inicialmente fijado por la Administración actuante cuando el jurado de expropiación se haya pronunciado antes de la inscripción, como aquí ocurre. Eso no supone suprimir o vaciar de contenido la posibilidad de acudir al recurso jurisdiccional, pues antes de la fijación firme del justiprecio en vía administrativa, estarían abiertas tanto la vía administrativa como la jurisdiccional, de modo que se podría practicar la inscripción sin perjuicio de la revisión del justiprecio en estas vías.

Es posible otra interpretación del artículo que es más acorde con la letra del precepto y con su espíritu y finalidad. Aun cuando puede ser cierto que el justiprecio no sea definitivo a pesar de que se haya fijado mediante resolución que pone fin a la vía administrativa, sí que parece que lo que el artículo quiere decir es que el justiprecio ha sido ya fijado definitivamente en esa vía administrativa, de modo que la Administración ya no puede rectificarlo, sin perjuicio de su posible revisión judicial. Debe tenerse en cuenta que en este caso la Administración que aprueba la expropiación es una entidad distinta de la entidad urbanística colaboradora beneficiaria de esta y que ha recurrido el justiprecio, que tiene intereses contrapuestos a los del particular expropiado. Es decir, en este caso no existe discrepancia del propietario afectado o interesado con el justiprecio fijado en vía administrativa.

Por eso, podría entenderse que en un caso como este en que el justiprecio ha sido ya fijado definitivamente en vía administrativa, podría practicarse la inscripción sin perjuicio de los derechos del titular de la finca de origen de que se trate para revisar, en el procedimiento jurisdiccional que corresponda –no ya administrativo en este caso, pues ya no es posible–, la cuantía definitiva del precio pagado o depositado, pero siempre que se haya pagado o depositado el justiprecio fijado en vía administrativa por el Jurado Territorial de Expropiación.

Como el propio recurrente señala, la finalidad de la norma es facilitar al máximo la inscripción de la expropiación, permitiendo su práctica supeditada al previo pago o consignación de la cantidad fijada en la aprobación administrativa del proyecto. Es ciertamente una norma excepcional que permite el acceso al Registro de actos traslativos del dominio donde el justiprecio fijado puede ser todavía objeto de revisión. Precisamente por esa excepcionalidad, la aplicación del artículo debe ser cautelosa y por ello es más conforme con ello el entender que es necesario acreditar el pago o consignación del precio fijado por la Administración, que en este caso es el fijado mediante resolución del Jurado de Expropiación, no el inicial establecido en la hoja de aprecio.

4. El recurrente también argumenta que el artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario no es aplicable a este caso, por cuanto el artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 constituye una norma especial de preferente aplicación frente a aquel. Con independencia de que se considere o no aplicable, lo que sí ofrece el artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario es un criterio interpretativo de cuándo se considera fijado definitivamente el justiprecio para poder practicar la inscripción, pues establece que «[A] los efectos de la inscripción, se entenderá fijado definitivamente el justo 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».

Si aplicamos este criterio para interpretar el artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997, en este caso el justiprecio ya ha sido fijado definitivamente en vía administrativa, pues ha sido fijado mediante resolución del Jurado Territorial de Expropiación.

En cualquier caso, el artículo 32.4 del Reglamento Hipotecario permite la inscripción siempre que se acredite el pago o la consignación o depósito del justiprecio. En el mismo sentido se establece en el artículo 44 del texto refundido de la Ley del Suelo y rehabilitación Urbana. Para los supuestos especiales que contempla el artículo 26.3 del Real Decreto 1093/1997 basta con el pago o consignación del precio fijado por la Administración actuante en el procedimiento de expropiación, pero siempre que este no haya sido fijado definitivamente en vía administrativa.

El artículo 50.2 de la Ley sobre expropiación forzosa establece que «[E]l expropiado tendrá derecho a que se le entregue, aunque exista litigio o recurso pendiente, la indemnización hasta el límite en que exista conformidad entre aquél y la Administración, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio». En este caso, es distinta la Administración expropiante que la Administración –en realidad una entidad urbanística colaboradora– beneficiaria de ésta. Es esta última la que se muestra disconforme con el justiprecio, no el interesado, y tampoco la Administración expropiante puede ya revisar el justiprecio, a salvo su posible revisión judicial. Por ello, el propietario expropiado tiene derecho a que al menos sea consignada o depositada –dado que no existe todavía obligación de pago– la diferencia entre el valor inicialmente fijado y el justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación.

Considera el recurrente que no debe padecer los riesgos de una insolvencia sobrevenida de la parte expropiada para poder inscribir la expropiación. Pero lo mismo podría decirse del propietario expropiado, titular registral, quien corre el mismo riesgo ante una posible insolvencia de la entidad beneficiaria, cuando se ha fijado en vía administrativa un determinado justiprecio. Quedaría además resuelta esta cuestión mediante la consignación de la diferencia a la espera del resultado del litigio judicial, al mismo tiempo que quedarían salvaguardados los derechos del titular registral expropiado.

En consecuencia, debe considerarse correcta la calificación de la registradora al señalar como defecto que impide la inscripción el no consignarse o depositarse la diferencia entre el importe pagado y el justiprecio fijado por el Jurado Territorial de Expropiación.

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 23 de junio de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.