

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**3516** *Resolución de 30 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid nº 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de aprobación definitiva de proyecto de compensación.*

En el recurso interpuesto por don G. R. P., en calidad de presidente de la Junta de Compensación del Área de Planeamiento Remitido 02.06 «Méndez Álvaro Norte I» del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Madrid número 3, don Galo Rodríguez Tejada, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de aprobación definitiva del proyecto de compensación.

#### Hechos

I

Presentada certificación administrativa de aprobación definitiva de proyecto de compensación en el Registro de la Propiedad de Madrid número 3, fue objeto de la siguiente calificación: «El registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento precedente, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento, y previa acreditación de haber sido autoliquidado el impuesto correspondiente, hace constar, que en el día de hoy, se han practicado las siguientes inscripciones: en cuanto a la cancelación y cierre del historial registral de las fincas aportadas 1) previa la demolición –en su caso– de las edificaciones existentes sobre las mismas, y la mortificación de su descripción y/o superficie, en el Tomo 1.928 del Archivo. Libro 1.809 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 61, finca 2828, inscripción 14.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.154 del Archivo, Libro 2.035 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 46, finca 2835, inscripción 16.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.335 del Archivo, Libro 1.268 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 87, finca 3417, inscripción 12.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.534 del Archivo, Libro 2.415 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 177, finca 3713, inscripción 15.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.909 del Archivo. Libro 1.790 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 90, finca; 10646, inscripción 21.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.534 del Archivo, Libro 2.415 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 187, finca 25088, inscripción 10.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.534 del Archivo. Libro 2.415 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 180, finca 7788, inscripción 21.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.650 del Archivo, Libro 1.531 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 142, finca 9295, inscripción 14.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.814 del Archivo, Libro 1.695 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 63, finca 5754, inscripción 8.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.590 del Archivo, Libro 2.471 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 188, finca 1396, inscripción 35.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.590 del Archivo, Libro 2.471 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 182, finca 3564, inscripción 33.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.519 del Archivo, Libro 2.400 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 29, finca 9378, inscripción 13.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.583 del Archivo, Libro 2.464 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 189, finca 3817, inscripción 24.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.519 del Archivo, Libro 1.400 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 2, finca 31.922, inscripción 17.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.497 del Archivo, Libro 2.378 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 194, finca 2926, inscripción 23.<sup>a</sup>; en el lomo 2.634 del Archivo, Libro 2.515 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 103, finca 27.281, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.040 del Archivo, Libro 982 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 31, finca 39.380, inscripción 3.<sup>a</sup>; en el Tomo 1.482 del Archivo, Libro 1.363 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 19, finca 33.962, inscripción 3.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.599 del Archivo, Libro 2.480 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 212, finca 3744, inscripción 15.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.434 del Archivo, Libro 2.315 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 47, finca 5.822, inscripción 11.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.015 del Archivo, Libro 1.896 de la

Sección 2.<sup>a</sup>, folio 182, finca 67913, inscripción 4.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.608 del Archivo, Libro 2.489 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 60, finca 83.472, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.347 del Archivo, Libro 2.228 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 147, finca 26090, inscripción 4.<sup>a</sup>; en el lomo 2.377 del Archivo. Libro 2.258 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 40. finca 4171, inscripción 9.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.608 del Archivo, Libro 2.489 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 58, finca 83470, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 182, finca 81.878, inscripción 3.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 188, finca 81.880, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 193, finca 81.882, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 200, finca 81.884, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 206, finca 81.886, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 212, finca 81.888, inscripción 2.<sup>a</sup>; en el Tomo 2.531 del Archivo, Libro 2.412 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 218, finca 81.890, inscripción 2.<sup>a</sup>; 2) previa su segregación en el tomo 2.618 del archivo, libro 2.499 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 121, finca 80.285, inscripción 1.<sup>a</sup>; 3) previa su inmatriculación en el tomo 2.618 del archivo, libro 2.499 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folios 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 117 y 119, fincas 80.263, 80.265, 80.267, 80.269, 80.271, 80.273, 80.275, 80.277, 80.279, 80.281 y 80.283, inscripciones primeras, respectivamente; 4) previa la extinción de los regímenes de propiedad horizontal, como consecuencia del derribo de los edificios existentes, –fincas aportadas AC-01 y AC-05–, previa cancelación y cierre del historial registral de los diferentes elementos privativos en que fueron divididos, en el tomo 1.940 del archivo, libro 1.821 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 183, finca 3.734, inscripción 5.<sup>a</sup> y en el tomo 1.797 del archivo, libro 1.678 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folio 107, finca 3.642, inscripción 19.<sup>a</sup>; y en cuanto a las fincas resultantes de la parcelación en el Tomo 2.618 del Archivo, Libro 2.499 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folios 122, 132, 142, 152, 162, 172, 182, 192, 202 y 212, fincas 80.287, 80.289, 80.291, 80.293, 80.295, 80.297, 80.299, 80.301, 80.303 y 80.305, y en el tomo 2.635 del archivo, libro 2.416 de la Sección 2.<sup>a</sup>, folios 1, 5, 9, 13, 17, 21, 25, 29, 33, 37, 41, 45, 49, 59, 63, 67, 71, 75, 79, 83, 87, 91, 95, 99, 103, 107, 111, 115 y 119, fincas 80.307, 80.309, 80.311, 80.313, 80.315, 80.317, 80.319, 80.321, 80.323, 80.325, 80.327, 80.329, 80.331, 80.333, 80.335, 80.337, 80.339, 80.341, 80.343, 80.345, 80.347, 80.349, 80.351, 80.353, 80.355, 80.357, 80.359, 80.361 y 80.363, inscripciones 1.<sup>a</sup>, todo respectivamente; quedando asimismo inscrita, en cuanto a las diez primeras fincas resultantes, la carga real de financiación establecida en el Proyecto de Compensación.–Asimismo, se ha inscrito el derecho de hipoteca a favor de la Junta de Compensación «Méndez Álvaro Norte I», en inscripción 1.<sup>a</sup> de la citada finca 80.293, al folio 152 del tomo 2618 del archivo, libro 2499 de la sección 2.<sup>a</sup>.–No se ha practicado inscripción respecto de la finca resultante R-R-A-5, por incluirse en el documento con carácter meramente indicativo, supeditado a lo que formalmente resulte de los actos de disposición que realicen la E.M.V.S. y el Ayuntamiento.–No se ha trasladado a la finca resultante R-R-B-4, registral 80.301, la hipoteca objeto de la inscripción 16.<sup>a</sup> de la finca aportada AC-16, registral 31.922, por no existir correspondencia entre las mismas.–No se ha practicado la cancelación de los derechos de reversión, solicitados, objeto de las inscripciones 8.<sup>a</sup> de la finca 4171, 4.<sup>a</sup> de la finca 26.385, 4.<sup>a</sup> de la finca 26.387, 9.<sup>a</sup> de la finca 26.393, 7.<sup>a</sup> de la finca 26.395, 12.<sup>a</sup> de la finca 26.399, 1.<sup>a</sup> de la finca 83.470 y 1.<sup>a</sup> de la finca 83.472, por no resultar acreditadas, a día d hoy, las circunstancias que determinarían esa cancelación, o la extinción de los derechos de reversión objeto de la misma.–Se han cancelado las 41 notas de afección al sistema de compensación, consignadas al margen de las fincas aportadas.–Se ha practicado la cancelación del arrendamiento solicitado, por transcurso del plazo estipulado, por nota al margen de la inscripción 3.<sup>a</sup> de la finca 26.090, al folio 147 del tomo 2.347 del archivo, libro 2.228 de la sección 2.<sup>a</sup>.–Se ha practicado la cancelación de la limitación del artículo 207 de la Ley Hipotecaria, solicitado, por nota al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 67.913, al folio 182 del tomo 2.015 del archivo, libro 1.896 de la Sección 2.<sup>a</sup>.–Se advierte que los edificios existentes en las fincas aportadas AC-10, AC-19 y AC-22 registrales 7.788, 39.380 y 5.822 se encuentran en la actualidad pendientes de demolición. Se han extendido 39 notas de afección fiscal.–Se han cancelado por caducidad 28 notas

de afección.—Conforme al artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 24 de Febrero de 2.003, se libra nota simple informativa de la/s finca/s en la que se expresa la titularidad, cargas y notas de expedición de certificaciones obrantes en el Registro en este momento. (...) Madrid, veinte de agosto del año dos mil quince.—El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo. Galo Rodríguez Tejada».

«Rectificada la precedente nota de este Registro, en cuanto a que la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca registral 80.289, a que la misma se refiere, ha sido rectificada en el sentido de que en la misma, bajo el número 2.—del apartado cargas, se ha hecho constar por error lo siguiente: «2.—En virtud del principio de subrogación real previsto en los artículos 100 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el 174 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 11 del R.D. 1.093/97 de 4 de Julio y demás concordantes, se trasladan; a la finca de este número: 1) el derecho de reversión objeto de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca 4.171; 2) el derecho de reversión objeto de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca 26.385; 3) el derecho de reversión objeto de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca 26.387; 4) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 10.<sup>a</sup> de fecha 8 de marzo de 2012, de la finca 26.389; 5) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 4.<sup>a</sup> de fecha 8 de marzo de 2012, de la finca 26.391; 6) el derecho de reversión objeto de la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca 26.393; 7) el derecho de reversión objeto de la inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca 26.395; 8) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 13.<sup>a</sup> de fecha 24 de julio de 2012, de la finca 26.399; 9) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 17.<sup>a</sup> de fecha 13 de abril de 2011, de la finca 26.401; 10) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 14.<sup>a</sup> de fecha 13 de abril de 2011, de la finca 26.403; 11) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de fecha 19 de mayo de 2014 y el derecho de reversión objeto de la inscripción 1.<sup>a</sup>, ambos de la finca 83.470; 12) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de fecha 19 de mayo de 2014 y el derecho de reversión objeto de la inscripción 1.<sup>a</sup>, ambos de la finca 83.472; 13) las afecciones fiscales consignadas al margen de las inscripciones 13.<sup>a</sup> y 14.<sup>a</sup>, ambas de fecha 13 de enero de 2015.», que debe tenerse por no puesto, debiendo leerse en su lugar: « 2.—En virtud del principio de subrogación real previsto en los artículos 100 del Texto Refundido de la Ley sobre el Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, en relación con el 174 del Reglamento de Gestión Urbanística y en el artículo 11 del R.D. 1.093/97 de 4 de Julio y demás concordantes, se trasladan a la finca de este número: 1) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 10.<sup>a</sup> de fecha 8 de marzo de 2012, de la finca 26.389; 2) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 4.<sup>a</sup> de fecha 8 de marzo de 2012, de la finca 26.391; 3) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 13.<sup>a</sup> de fecha 24 de julio de 2012, de la finca 26.399; 4) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 17.<sup>a</sup> de fecha 13 de abril de 2011, de la finca 26.401; 5) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 14.<sup>a</sup> de fecha 13 de abril de 2011, de la finca 26.403; 6) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de fecha 19 de mayo de 2014 de la finca 83.470; 7) la afección fiscal consignada al margen de la inscripción 1.<sup>a</sup> de fecha 19 de mayo de 2014 de la finca 83.472; 8) las afecciones fiscales consignadas al margen de las inscripciones 13.<sup>a</sup> y 14.<sup>a</sup>, ambas de fecha 13 de enero de 2015, de la finca 3.744; quedando concretados en la participación indivisa del once enteros cuatro mil ochocientos noventa y seis diezmilésimas por ciento, perteneciente a la Junta de Compensación «Méndez Álvaro Norte 1»: 1) el derecho de reversión objeto de la inscripción 8.<sup>a</sup> de la finca 4.171; 2) el derecho de reversión objeto de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca 26.385; 3) el derecho de reversión objeto de la inscripción 4.<sup>a</sup> de la finca 26.387; 4) el derecho de reversión objeto de la inscripción 9.<sup>a</sup> de la finca 26.393; 5) el derecho de reversión objeto de la inscripción 7.<sup>a</sup> de la finca 26.395; 6) el derecho de reversión objeto de la inscripción 12.<sup>a</sup> de la finca 26.399; 7) el derecho de reversión objeto de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 83.470; y 8) el derecho de reversión objeto de la inscripción 1.<sup>a</sup> de la finca 83.472.», originando dicha rectificación la inscripción 2.<sup>a</sup> de la citada finca 80.289, obrante al folio 134 del tomo 2618 del archivo, libro 2499 de la Sección 2.<sup>a</sup>. Madrid, veintitrés de Octubre de dos mil quince.—El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo: Galo Rodríguez Tejada Informe

Conceptuado el derecho de reversión como la facultad o expectativa de derecho, para todos aquellos titulares de derecho de propiedad inscritos que no han aceptado formar parte de un Proyecto Urbanístico de Compensación o Reparcelación, que para llevarse a efecto han sido expropiados de estas titularidades por razones de Interés General u Orden Público, para tener una opción de carácter reservado para volver a detentar esas titularidades en caso de que aquellas razones de Interés General U Orden Público dejen de existir. No resulta posible cancelar estas expectativas en tanto no conste de modo fehaciente que no podrán darse las circunstancias para que se produzca tal reversión, algo que en estos momentos no consta. Así cabe entenderlo en base a lo establecido a en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 63 y siguientes de su Reglamento. En cualquier caso la cancelación de la constancia registral del derecho de reversión, requiere la presentación del oportuno documento en que el Órgano administrativo adecuado declare su extinción, acreditándose que los titulares registrales han sido notificados debidamente en la forma prevista por el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Publicas y del Procedimiento Administrativo Común, identificándose las fincas registrales concretas sobre las que debe practicarse la cancelación de acuerdo con el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. Así pues resulta necesario para cancelar estos derechos de reversión inscritos, la existencia de un acto administrativo incorporado a una certificación de la que resulte su firmeza, firmeza, en vía administrativa, que exigen, como regla general para la inscripción de actos administrativos de naturaleza urbanística, los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de Acto de Naturaleza Urbanística. En este punto cabría plantearse si, además de la firmeza del acto en vía administrativa, es necesario que se acredite su firmeza en vía jurisdiccional, según la regla seguida tanto por la legislación hipotecaria como de suelo para los actos administrativos que, de forma unilateral y sin consentimiento del titular registral, deban producir la cancelación de asientos extendidos a su favor. Finalmente señalar que resulta de aplicación a la cancelación del derecho de reversión la regla general que para la cancelación de asientos que publiquen derechos inscritos resulta de lo establecido en el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación «cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado». A partir de ello, debe entenderse posible proceder a la cancelación del derecho a pedir la reversión en aquellos casos en que se acredite la extinción de tal derecho, por no poder concurrir las circunstancias de hecho que determinarían la posibilidad de instar la reversión. Contra esta calificación (...) Madrid, veintitrés de octubre del año dos mil quince.–El Registrador de la Propiedad (firma ilegible) Fdo.: Galo Rodríguez Tejada».

## II

El día 13 de noviembre de 2015 fue presentado escrito en el Registro de la Propiedad de Alcobendas número 2 por el que se solicitaba la calificación sustitutoria prevista en el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria, en el sentido de practicar la cancelación de los derechos de reversión concretados sobre la cuota indicada de la finca registral número 80.289 del Registro de la Propiedad de Madrid número 3: «1.–(...) 2.–A juicio de esta parte, resulta procedente la total cancelación de los derechos de reversión trasladados a la citada finca de resultado, de conformidad con las circunstancias que se señalan a continuación de forma sucinta. a) El derecho de reversión cobra su razón de ser en el carácter forzoso de la expropiación, ligado a la causa que justifica la privación involuntaria o coactiva del derecho de propiedad. Por lo tanto, situados en el orden estrictamente urbanístico de la ejecución del planeamiento, su ámbito de aplicación propio es el de las expropiaciones urbanísticas sistemáticas. Por contra, en la expropiación como mecanismo al servicio del sistema de compensación, para el caso de no adhesión a la Junta de Compensación que se constituya, la expropiación pierde el carácter de forzosa pasando a ser voluntaria, toda vez que los propietarios afectados por la actuación tienen la opción de decidir con plena libertad entre formar parte del proceso de gestión urbanística o autoexcluirse de él. En definitiva, es el propietario que voluntariamente no se adhiere el

que en ejercicio de su libertad individual decide transmitir su finca a la Junta de Compensación; de ahí la calificación doctrinal del sistema como *inter volentes*. b) La causa de las expropiaciones sistemáticas se encuentra directamente en el planeamiento objeto de ejecución, que legitima la obtención coactiva de los suelos, es decir, aun en contra de la voluntad del propietario expropiado y, por tanto, tienen lugar con total abstracción de su voluntad. Por el contrario, en la expropiación de los no adheridos a una Junta de Compensación, la verdadera causa del negocio jurídico traslativo es exclusivamente la voluntad de los mismos de transmitir la finca desentendiéndose del proceso urbanístico y de sus resultados. El ejercicio libre y voluntario de este derecho de opción supone que, cuando no haya adhesión al sistema, el derecho a recuperar la cosa transmitida ni siquiera llega a nacer. Como en toda transmisión voluntariamente producida (como sería el caso), tal derecho de recuperación requeriría reserva expresa, cual sucede en la compraventa mediando un pacto de retroventa, que no se presume, sino que ha de reflejarse explícitamente en el contrato, conforme al artículo 1507 del Código Civil. c) La aplicación de las normas de la expropiación forzosa ordinaria al caso del propietario no adherido a la Junta de Compensación es, por ello, parcial y puramente instrumental, ya que se limita a las reglas sobre determinación y pago del justiprecio. Ese supuesto concreto se aparta de dichas normas en un aspecto fundamental y decisivo, en orden al reconocimiento de la subsistencia del derecho a instar la reversión, que sólo cobra sentido en la hipótesis de una obtención verdaderamente coactiva. d) De ahí que en ningún caso pudiera considerarse como causa de esta transmisión una supuesta previsión del transmitente de que se realice totalmente la urbanización de tal forma que si así no se hiciera en un plazo determinado recuperaría el dominio. Para que así fuera sería necesario la elevación expresa de tal previsión a la categoría de causa del negocio, como resulta de la constante y pacífica jurisprudencia del Tribunal Supremo recaída en torno a la causalización de los motivos. La transmisión voluntaria se produce con total abstracción de aquella previsión, a no ser que se hubiera reflejado expresamente en el negocio jurídico traslativo. e) En definitiva, esta modalidad de expropiación asistemática obedece a un negocio jurídico concreto, resultante del concurso de una oferta por parte de la Junta de Compensación, consistente en conceder la posibilidad de optar entre la adhesión o la transmisión del dominio de la finca, y la aceptación por parte del propietario que decide no adherirse y transmitir su finca a la Junta. El precio de la transmisión podría ser consensuado por ambas partes o, en otro caso, quedaría al arbitrio de un tercero como permite para la compraventa el artículo 1.447 del Código Civil; dicho tercero sería el Jurado de expropiación o, en su caso, los tribunales de justicia. Por tanto, esta modalidad de expropiación se asimila mucho más, hasta el punto de identificarse con ella, al contrato de compraventa que a la expropiación forzosa sistemática, cuyas normas no resultan aplicables a aquélla sino en cuanto se refieren a la determinación y pago del justiprecio».

## III

El día 2 de diciembre de 2015, don José Antonio Jordana de Pozas González, Registrador de la Propiedad de Alcobendas número 2, emitió calificación sustitutoria, que se circunscribe a la solicitud de la cancelación de los derechos de reversión concretados en la participación indivisa de once enteros cuatro mil ochocientos noventa y seis diezmilésimas por ciento de la finca 80.289 cuyo titular es la Junta de Compensación «Méndez Alvaro Norte I», resolviendo en mantener la nota de defectos expedida por el registrador sustituido que se reproduce en su integridad: «Informe: Conceptuado el derecho de reversión como la facultad o expectativa de derecho, para todos aquellos titulares de derecho de propiedad inscritos que no han aceptado formar parte de un Proyecto Urbanístico de Compensación o Reparcelación, que para llevarse a efecto han sido expropiados de estas titularidades por razones de Interés General u Orden Público, para tener una opción de carácter reservado para volver a detentar esas titularidades en caso de que aquellas razones de Interés General u Orden Público dejen de existir. No resulta posible cancelar estas expectativas en tanto no conste de modo fehaciente que no podrán darse las circunstancias para que se produzca tal reversión, algo que en estos

momentos no consta. Así cabe entenderlo en base a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 63 y siguientes de su Reglamento. En cualquier caso la cancelación de la constancia registral del derecho de reversión, requiere la presentación del oportuno documento en que el Órgano administrativo adecuado declare su extinción, acreditándose que los titulares registrales han sido notificados debidamente en la forma prevista por el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, identificándose las fincas registrales concretas sobre las que debe practicarse la cancelación de acuerdo con el artículo 21 de la Ley Hipotecaria. Así pues, resulta necesario para cancelar estos derechos de reversión inscritos, la existencia de un acto administrativo incorporado a una certificación de la que resulte su firmeza. Firmeza, en vía administrativa, que exigen, como regla general para la inscripción de actos administrativos de naturaleza urbanística, los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/97 de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de Acto de Naturaleza Urbanística. En este punto habría plantearse si, además de la firmeza del acto en vía administrativa, es necesario que se acredite su firmeza en vía jurisdiccional, según la regla seguida tanto por la legislación hipotecaria como de suelo para los actos administrativos que, de forma unilateral y sin consentimiento del titular registral, deban producir la cancelación de asientos extendidos a su favor. Finalmente señalar que resulta de aplicación a la cancelación del derecho de reversión la regla general que para la cancelación de asientos que publiquen derechos inscritos resulta de lo establecido en el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación «cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado». A partir de ello, debe entenderse posible proceder a la cancelación del derecho a pedir la reversión en aquellos casos en que se acredite la extinción de tal derecho, por no poder concurrir las circunstancias de hecho que determinarían la posibilidad de instar la reversión».

## IV

Con fecha 29 de diciembre de 2015, el interesado interpuso recurso «contra la calificación del registrador de la Propiedad de Alcobendas número 2 de fecha 2 de diciembre de 2015, notificada el mismo día, por la que, como registrador sustituto del de Madrid número 3, a cuya calificación de fecha 23 de octubre de 2015, también se extiende el recurso (sic)». En su amplio recurso, alega resumidamente lo siguiente: «Alegaciones: I. El contenido de la nota de calificación del documento presentado. Presentada la Certificación Administrativa acreditativa de la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del APR 02.06 «Méndez Álvaro Norte I» en el Registro de la Propiedad n.º 3 de los de Madrid, a los efectos de la cancelación de los derechos de reversión objeto de las inscripciones 8.ª de la finca 4.171, 4.ª de la finca 26.385, 4.ª de la finca 26.387, 9.ª de la finca 26.393, 7.ª de la finca 26.395, 12.ª de la finca 26.399, 1.ª de la finca 83.470 y 1.ª de la finca 83.472, con fecha 23 de octubre de 2015 fue expedida nota de calificación denegatoria con base en las consideraciones igualmente consignadas en la sucesiva nota de calificación suscrita el 2 de diciembre de 2015 por el Registrador de la Propiedad n.º 2 de Alcobendas, como sustituto del anterior y que resultan ser las siguientes: a) En primer lugar, se dice en la nota que «no resulta posible cancelar estas expectativas en tanto no conste de modo fehaciente que no podrán darse las circunstancias para que se produzca tal reversión, algo que en estos momentos no consta» a cuyo fin se hace saber que «así cabe entenderlo en base a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 63 y siguientes de su Reglamento». b) A tal fin se indica que la cancelación pedida «requiere la presentación del oportuno documento en que el Órgano administrativo adecuado declare su extinción, acreditándose que los titulares registrales han sido notificados debidamente en la forma prevista en el artículo 59 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (...)». c) Del acto administrativo en cuestión se dice en la nota que habrá de ser firme en vía administrativa, a lo que se añade, en términos de duda, que «habría de plantearse si, además (...), es necesario que se acredite su firmeza en vía jurisdiccional, según la regla seguida tanto por la legislación

hipotecaria como de suelo para los actos administrativos que, de forma unilateral y sin consentimiento del titular registral, deban producir la cancelación de asientos extendidos a su favor». d) Por fin, se hace depender la cancelación de la previa acreditación de la extinción del derecho de reversión «por no poder concurrir las circunstancias de hecho que determinarían la posibilidad de instar la reversión». II. Planteamiento de la cuestión. 1.—Los términos generales de la cuestión. Según es conocido, la regulación de orden registral prevista en el artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa conforme a la redacción dada por la Ley 38/1.999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, introdujo la importante novedad, frente a lo dispuesto hasta entonces en el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa, de la obligada constancia registral del derecho de reversión como condición necesaria para hacerlo «oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria». Pues bien, tal previsión legal, de la que aparentemente resulta un mandato ineludible de hacer constar la reversión en cualquier inscripción practicada por título de expropiación, permite sin embargo plantear el verdadero grado de vinculación que representa para el Registrador, particularmente si fuera posible llegar a aceptar anticipadamente la existencia de ciertos supuestos expropiatorios en lo que, como se ha sostenido por algún sector de la doctrina, pudiera entenderse que la reversión «esté intrínsecamente contradicha». Téngase en este sentido presente que, como también se ha dicho, «la mera constancia registral del derecho preferente de los reversionistas constituye una carga que en principio mantiene indefinidamente en el tiempo una sombra de duda sobre la pervivencia del derecho del titular registral», constancia causante de un indudable impacto e incertidumbre sobre la titularidad de los bienes pues «fácilmente se entiende que puede ocasionar un retraimiento en su transmisión, una minusvalía de los suelos afectados e incluso un claro perjuicio para acceder al crédito territorial». Ante ello, así como el mandato legal resulta inobjetable en aquellos casos en los que se inscriban expropiaciones en las que objetivamente puedan llegar a concurrir causas legitimadoras de la reversión, en cambio, si ésta es, como se ha dicho, intrínsecamente contradictoria con la naturaleza de la expropiación realizada, parece claramente rechazable que el Registro de la Propiedad refleje la existencia de un derecho, el derecho a pedir la reversión, cuyo efectivo reconocimiento pudiera llegar a ser considerado jurídicamente improcedente. A estos efectos, la posible objeción de que donde la Ley no efectúa distinción alguna no le corresponde al Registrador distinguir, aun siendo en sí misma insuficiente en el caso contemplado en este recurso, sería de todos modos más bien expresión de una posición de injustificada cautela por omitir que en el acto de calificación de los documentos presentados para su inscripción en el Registro deben ser rechazados aquellos derechos en los que no pudieran concurrir las condiciones necesarias para su reconocimiento. De donde se sigue que si fuera fundada la tesis de que en determinadas situaciones la reversión no va necesariamente ligada a la expropiación, sería claramente rechazable que, con los graves perjuicios advertidos, se permitiera el traslado al Registro del derecho a pedir una reversión en sí misma de imposible reconocimiento. 2.—El concreto supuesto objeto del presente recurso gubernativo y sus antecedentes más relevantes. Como viene diciéndose, el objeto del presente recurso gubernativo versa sobre la calificación del Registrador de Alcobendas número 2 cuando, en respuesta a la solicitud de cancelación de los derechos de reversión concretados en la participación indivisa de once enteros cuatro mil ochocientos noventa y seis diezmilésimas por ciento (11,4896 %) de la finca número 80.289 cuyo titular es la Junta de Compensación aquí representada, procede a su denegación por las causas ya señaladas. De los antecedentes de la nota interesa en todo caso destacar lo siguiente: a) La expropiación de la que trae causa la inscripción del derecho a pedir la reversión cuya cancelación fue denegada reúne la doble condición de consistir (I) en una expropiación urbanística y (II) de pertenecer, dentro de esta categoría general, a la clase de las expropiaciones motivadas por la decisión libre del propietario de suelo de un ámbito sujeto al sistema de actuación por compensación de no incorporarse a la Junta de Compensación. b) Se trata en concreto del supuesto expropiatorio a que se refiere el artículo 108.3.b) de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid de 17 de julio de 2001 según el cual «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. Transcurrido este plazo serán expropiados a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella». c) Ha de destacarse también que por la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Madrid fue definitivamente aprobado el 7 de mayo de 2015 el Proyecto de Compensación del Área de Planeamiento Remitido 02.06 «Méndez Álvaro Norte I», acto aprobatorio que se extendió también a la solicitud de cancelación de los derechos de reversión según quedó expresamente recogido en las fincas aportadas n.º AC-05 (fincas registrales 26.385, 26.387, 26.393, 26.395 y 26.399), AC-23 (finca registral 83.472), AC-35 (finca registral 4.171) y AC-36 bajo los siguientes términos: «Sujeta a su eventual reversión a favor de los expropiados o sus causahabientes, según resulta de la inscripción 8.ª, de conformidad con lo previsto en el Texto vigente de la Ley de Expropiación Forzosa en su Artículo 54.5, se solicita expresamente su cancelación por tratarse de unas expropiaciones, por ministerio de la Ley, por voluntad de los expropiados puesta de manifiesto al no haberse adherido a la Junta, tampoco existe causa de reversión, siendo por lo tanto procedente su cancelación, lo que expresamente se solicita del Sr. Registrador, por no haberse adherido sus primitivos titulares a la Junta de Compensación y resultar legítimas las expropiaciones ya consumadas, como resulta de las inscripciones descritas, por virtud de los actos administrativos dictados» como resulta del documento n.º 1 antes citado. Una vez ya inscrito el Proyecto de Compensación la cancelación y la consiguiente calificación denegatoria han de entenderse referidas a la correspondiente parcela de resultado adjudicada parcialmente a la Junta de Compensación en cuanto a una cuota indivisa de once enteros cuatro mil ochocientos noventa y seis diezmilésimas por ciento (11,4896 %) por subrogación de las indicadas fincas aportadas. d) Es decir, por lo tanto, no solo se trataba de una expropiación decisivamente supeditada a la voluntad de los propietarios expropiados no adheridos a la Junta de Compensación sino que, además, la solicitud de cancelación de los posibles derechos de reversión supuestamente recayentes sobre las fincas primero aportadas por la Junta de Compensación una vez obtenidos los suelos de tales propietarios y después sobre la de resultado ya identificada fue una solicitud expresamente aceptada por el Ayuntamiento de Madrid con motivo de la adopción del acto de aprobación definitiva del Proyecto de Compensación del que tal solicitud formaba parte. III.—Sobre la inexistencia del derecho a pedir la reversión en el caso de los propietarios no adheridos a una junta de compensación. 1.—Consideración inicial y aclaración previa. Por medio del presente apartado III se pretende poner de manifiesto que, en el caso de la expropiación urbanística seguida en el seno del sistema de compensación motivada por la voluntaria falta de adhesión del propietario de suelo a la Junta de Compensación, no cabe apreciar la existencia del derecho a pedir la reversión. Es decir, la posición que aquí se defiende es que la improcedencia legal de que pudiera llegar a ser reconocido el derecho de reversión a favor de un propietario no adherido a una Junta de Compensación supone la consiguiente carencia de contenido real de una eventual solicitud del derecho a su petición y, por ello, el rechazo a la constancia registral de un derecho en realidad inexistente por no ser susceptible de reconocimiento. Dicho de otro modo, la mera posibilidad formal de solicitar el derecho de reversión no precedida de una posibilidad material real de ser reconocido no puede en ningún caso presentarse como causa para su reflejo registral pues ni siquiera cabría su identificación como mención al presuponer esta, conforme al artículo 98 de la Ley Hipotecaria, la susceptibilidad de su inscripción especial y separada, premisa que es justamente aquí rechazada por rechazar la condición necesaria previa de la mera indispensable existencia del derecho en cuestión en el concreto caso tratado. Por lo demás, toda vez que la nota de calificación funda en parte su sentido denegatorio en la falta de constancia fehaciente de la ausencia de las circunstancias habilitadoras de la reversión «en base a lo establecido en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 63 y siguientes de su Reglamento», resulta prioritario dejar sentado que una cosa son los supuestos expropiatorios contemplados en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprobó el Texto Refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana (en adelante TRLSRU) previamente ya

recogidos en las Leyes 8/2007, de 28 de mayo, y 2/2008, de 20 de junio, del Suelo, y otra los referidos los artículos 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 y siguientes de su Reglamento. Quiere decirse con ello que aun tratándose en ambos bloques legales de una misma institución jurídica ligada a la expropiación forzosa, para determinar los presupuestos de su reconocimiento se hace necesario acudir de modo separado a cada uno de ellos en razón de la naturaleza de la expropiación. Siendo por ello una expropiación ordinaria para comprobar la concurrencia de los presupuestos habitadores de la reversión habrá de acudirse a la legislación expropiatoria y siendo en cambio de carácter urbanístico será conforme a los supuestos de reversión previstos en la legislación estatal vigente en materia de suelo como habrá de resolverse su posible reconocimiento. De ahí, por lo tanto, la necesidad de resolver el presente recurso no solo desde el marco general de la expropiación forzosa sino también según el contexto legal definido por la citada legislación vigente en materia de suelo. Resolución, por lo demás, que viene presidida por la idea central de que la reversión no es en ningún caso un elemento sustancial del régimen jurídico de la expropiación desde el momento en que la propia Ley excluye su reconocimiento en concretos supuestos expropiatorios. La cuestión, por ello, es que, en el caso de los no adheridos, el reconocimiento o no del derecho a pedir la reversión, que es, nótese bien, lo que en último término se ventila en este recurso, ha de resolverse desde el terreno de los principios pues, como enseguida se verá, ni se trata de un supuesto que quede expresamente excluido de la reversión por el apartado 1 del artículo 47 del TRLSRU ni forma tampoco parte de los expresamente incluidos a que se refiere tanto ese número 1 como el 2 siguiente. 2.—La inexistencia del derecho a pedir la reversión en el caso de los propietarios no adheridos a una Junta de Compensación. A. El marco legal aplicable. Según acaba de decirse, el derecho de reversión está sujeto a una dualidad de regímenes jurídicos: el contemplado en la Ley de Expropiación Forzosa para las expropiaciones ordinarias en su artículo 54 y el previsto en el TRLSRU, en cuyo artículo 47 se establecen los que denomina supuestos de reversión y de retasación. En el caso de las expropiaciones urbanísticas tales supuestos aparecen expresados dentro de un cuadro cerrado de tal manera que cualquier otra expropiación cuya causa directa fuera distinta de las legalmente tasadas como eventualmente justificadoras de la reversión ha de entenderse excluida de los supuestos legales y, por ello, no comprendida dentro del mandato legal que resulta del artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa en orden a procurar su constancia registral. En concreto, los supuestos de reversión a que se refiere el TRLSRU son cuatro y parten, como condición necesaria para su reconocimiento, de la concurrencia de las siguientes circunstancias: a) Que se produzca el cambio de uso que motivó la expropiación por una revisión o modificación del planeamiento salvo que (I) el uso dotacional de la que trajera causa se hubiera mantenido ocho años o el nuevo uso dotacional público también lo fuera, (II) la causa de la expropiación hubiera sido la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, (III) se tratara de una actuación de urbanización, (IV) se tratara de una expropiación por incumplimiento de deberes o no levantamiento de cargas o, en fin, (V) se tratara de los restantes supuestos de la Ley de Expropiación Forzosa. b) Que tratándose de una expropiación para ejecutar una actuación de urbanización no hubiera concluido la urbanización durante el plazo de diez años. C. La ausencia en el TRLSRU del supuesto de reversión en el caso de expropiaciones motivadas por la falta de adhesión a la Junta de Compensación. En efecto, lo primero que salta de modo inmediato a la vista es que entre los supuestos legales de reversión previstos en el TRLSRU no figura ninguno que pudiera encajar en aquellas expropiaciones que pudieran estar motivadas por la falta de adhesión de los propietarios de suelo a una Junta de Compensación. Así, en efecto, si resulta que la reversión por cambio de uso del suelo expropiado queda directamente excluida en el caso de las llamadas actuaciones de urbanización a las que pertenecería el ámbito sobre el que ejecutó el planeamiento la Junta de Compensación aquí representada, entendidas tales actuaciones en el sentido dado por el artículo 7.1.a) del TRLSRU como de nueva urbanización, reforma o renovación, parece claro que el único punto en el que podía a lo sumo encajar sería el previsto en el apartado 2.a) del artículo 47 siguiente. Pues bien, para entender también la inaplicación de este último supuesto al caso de las expropiaciones por

falta de adhesión a una Junta de Compensación resulta necesario atender a las dos fundamentales consideraciones siguientes: a) A que la introducción de los supuestos de reversión hoy vigentes a partir de la Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo tuvo lugar bajo un modelo coincidente en lo sustancial con los previamente contemplados en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, lo cual así quedó meridianamente claro en su Exposición de Motivos al decir lo siguiente: «En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose también en lo demás los criterios de la Ley anterior». b) En segundo lugar, a que la remisión a los «criterios de la Ley anterior», en cuanto se refiere al concreto supuesto del artículo 47.2.a) del TRLSRU, reconducía de modo inmediato como evidente antecedente a lo dispuesto en el artículo 40.4 de la citada Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, el cual dispuso lo siguiente: «procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en un ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido». Es decir, la inaplicación aludida de la falta de conclusión de la urbanización en el plazo de diez años como causa de la reversión solo tiene sentido cuando se sitúa en el marco de actuaciones de urbanización desarrolladas a través del sistema de expropiación, nunca, por lo tanto, en el sistema de compensación cuando se trata de la expropiación de propietarios no adheridos a la Junta de Compensación. Así es, en efecto, como ha de ser interpretado el apartado 2.a) del artículo 47 del TRLSRU, supuesto que enlaza con una conocida jurisprudencia del Tribunal Supremo de la que son testimonio, entre otras muchas, sus Sentencias de 25 de marzo de 1998 y 14 de febrero de 1991 referidas a la improcedencia de reconocimiento de la reversión en actuaciones seguidas justamente según el sistema de expropiación por entender que la falta de conclusión de la obra urbanizadora en el plazo de diez años como supuesto desencadenante del mismo no admitía la valoración aislada de tal situación en solo parte del ámbito afectado. Y es que, en fin, la utilización por el apartado 2 del artículo 47 de la expresión de la expropiación para la ejecución de actuaciones de urbanización no tolera, ni por el sentido último de este tipo de actuaciones según el aludido artículo 7 precedente ni por sus inequívocos antecedentes situados nítidamente en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, la posibilidad de una interpretación extensiva a una clase de expropiación, la del no adherido en el sistema de compensación, cuya legitimación es notoriamente distinta. D. La improcedencia intrínseca de la reversión en razón del carácter voluntario de la adhesión y, con ello, de la aplicación de la expropiación. En efecto, la expropiación del propietario no adherido participa de una naturaleza propia y singular en la medida en que el hecho determinante de su puesta en funcionamiento no se encuentra en una decisión de la Administración que se impone a la voluntad del titular del suelo. Por el contrario, como se dice por uno de los autores más atrás citados, «siendo la adhesión al sistema de compensación una decisión voluntaria reservada en exclusiva al propietario y conocido por éste, por así resultar directamente de la Ley, que el efecto ligado a la no adhesión puede ser la expropiación, ésta, cuando tiene lugar, se debe a su sola voluntad por lo que no parece admisible que quien libremente desencadena la expropiación pueda después solicitar la reversión». El desenvolvimiento por lo tanto del sistema de compensación respecto de los propietarios incorporados a la Junta de Compensación es el propio de un desarrollo ínter volentes, es decir, entre aquellos que libremente consienten tal incorporación, lo cual lleva a la consiguiente consideración de que «no procede la reversión (en el caso de) los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, pues siendo la adhesión voluntaria la no adhesión no puede ser calificada de incumplimiento de ningún deber urbanístico». En este sentido, la realidad de la expropiación motivada por la falta de adhesión a una Junta de Compensación lleva a la indudable paradoja de que la coactividad

como elemento esencial de la decisión de la Administración en orden a la obtención de los suelos característica de la expropiación no sea tal al ser en último término el propietario de suelo quien libremente decide si quiere o no participar en el proceso de ejecución del planeamiento y, con ello, si acepta en caso negativo que sus suelos sean objeto de obtención por la Administración. En cierto modo y desde este mismo punto de vista, puede decirse que el supuesto expropiatorio más cercano al aquí tratado sería el consignado en el apartado 1.d) del artículo 47 del TRLSRU que niega la reversión en las expropiaciones por incumplimiento de deberes pues, también en él, la razón determinante de tal exclusión en último término queda situada no en una decisión de la Administración sino en un determinado comportamiento del expropiado, en este caso la no ejecución del planeamiento en los plazos al efecto impuestos. Dicho de otro modo, es el propietario cuando, por no ejecutar el plan en plazo o no adherirse a la Junta de Compensación, decide activar una modalidad expropiatorio cuyo mismo origen excluye la posibilidad de reconocimiento del derecho de reversión. Por ello, realmente, la expropiación forzosa en este caso, cuyas reglas ciertamente han de ser aplicables para la fijación del justiprecio y su pago también en el tratamiento del propietario no adherido, participa de un elemento de voluntariedad tan decisivo que en rigor admitiría una calificación que, incurriendo en una aparente contradicción en los términos, fuera la de expropiación forzosa voluntaria, cuando no, lisa y llanamente si no fuera por lo chocante de la expresión, de expropiación voluntaria. A ello lleva la circunstancia de que sea el propietario el que, si voluntariamente no se adhiere, en el ejercicio de su libertad individual sea quien finalmente decide la transmisión de su finca a la Junta de Compensación. En este sentido parece que puede afirmarse con acierto que, cuando el sistema elegido es el de compensación, la legitimación de la expropiación no procede de la aprobación de los instrumentos de planeamiento en el sentido concreto en que aparece previsto en el artículo 42.2 del TRLSRU en cuanto la ejecución «deba producirse por expropiación», sino, de modo claramente diferenciador, del consentimiento del propietario de suelo que opta por mantenerse al margen del proceso urbanístico. De igual modo, el ejercicio libre y voluntario de este derecho de opción supone que, cuando no haya adhesión al sistema, el derecho a recuperar la cosa transmitida ni siquiera llega a nacer. Como en toda transmisión voluntariamente producida (como sería el caso), tal derecho de recuperación requeriría reserva expresa, cual sucede en la compraventa mediando un pacto de retroventa, que no se presume sino que ha de reflejarse explícitamente en el contrato, conforme al artículo 1507 del Código Civil. De ahí que, sin perjuicio de lo ya expuesto sobre la falta de encaje en el supuesto de reversión a que se refiere el artículo 47.2.a), en ningún caso pudiera considerarse como causa de esta transmisión una supuesta previsión del transmitente de que se realice totalmente la urbanización de tal modo que si así no se hiciera en un plazo determinado recuperaría el dominio pues, para que así fuera, sería necesario la elevación expresa de tal previsión a la categoría de causa del negocio, como resulta de una constante y pacífica jurisprudencia del Tribunal Supremo recaída en torno a la causalización de los motivos. La transmisión voluntaria se produce con total abstracción de aquella previsión, a no ser que se hubiera reflejado expresamente en el negocio jurídico traslativo, lo que no tuvo lugar en este caso. No hay por ello necesidad de que opere una renuncia expresa a la reversión ni la presunción de su carácter implícito por razón de la voluntariedad de la no adhesión pues en realidad es en razón de tal decisión que el derecho a pedir la reversión no llega a nacer por lo que, de modo correlativo, no hay derecho de reversión alguno al que renunciar. En definitiva, esta modalidad de expropiación asistemática obedece a un negocio jurídico concreto, resultante del concurso de una oferta por parte de la Junta de Compensación, consistente en conceder la posibilidad de optar entre la adhesión o la transmisión del dominio de la finca, y la aceptación por parte del propietario que decide no adherirse y transmitir su finca a la Junta según su condición de beneficiaria de la expropiación. Por lo demás, el hecho de que se apliquen las reglas de la expropiación forzosa en orden a la determinación del justiprecio con la posible intervención del Jurado Territorial de Expropiación Forzosa en caso de falta de acuerdo sobre su importe no significa otra cosa más que su importe quedaría al arbitrio de un tercero como permite para la compraventa el artículo 1447 del Código Civil. IV. Sobre

la relevancia del acto de aprobación definitiva del proyecto de compensación accediendo a la solicitud de cancelación del derecho a pedir la reversión. Según ha quedado ya dicho, en el Proyecto de Compensación presentado por mi representada en el Ayuntamiento de Madrid para su aprobación definitiva constaba expresamente la solicitud de que quedaran cancelados los derechos de reversión que constaban entonces sobre determinadas fincas aportadas por la Junta de Compensación una vez obtenidas por título de expropiación procedentes de propietarios no adheridos a ella. Así se hizo a fin de que, por el juego de la subrogación real, tales derechos no quedaran después reflejados en la correspondiente finca de reemplazo. Pues bien, lo que en este punto se sostiene es que, una vez otorgada la aprobación definitiva del Proyecto de Compensación con el contenido indicado a lo que con ello se dio lugar fue a un acto válido y ejecutivo, es decir, a un acto llamado a surtir todos los efectos que le son propios en todos los órdenes jurídicos, también por ello en el registral desde el momento en que, como exigen los artículos 2 y 6 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprobaron las normas complementarias al Reglamento Hipotecario sobre inscripción de actos de naturaleza urbanística, quedó acreditada mediante certificación administrativa su firmeza en vía administrativa. Lo que se quiere decir con ello es que el Ayuntamiento de Madrid ya se pronunció sobre la inexistencia del derecho a pedir la reversión desde el momento en que accedió a la solicitud formal y expresa de su cancelación, no siendo por ello mismo posible que desde el orden registral se pongan obstáculos a una decisión estrictamente administrativa cuando el acto de calificación queda limitado, conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria, a la «legalidad de sus formas extrínsecas» y demás requisitos señalados por el artículo 99 de su Reglamento tales como, en particular, el referido «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento». Y es que, en efecto, existiendo ya un acto administrativo válido que accedió a la solicitud de cancelación del derecho a pedir la reversión, el presupuesto para tal acceso era justamente, como viene sosteniéndose a lo largo del presente recurso, la circunstancia de su inexistencia, lo cual también impide oponer incumplimiento alguno del trámite de audiencia previsto en el artículo 59 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, pues no cabía reconocer en el procedimiento legitimación alguna a quien no podía ser no ya solo titular del derecho a pedir la reversión sino que ni siquiera reunía la condición de interesado. Todo ello sin perjuicio de lo que se plantea mediante otrosí de este escrito para el caso de que se considerara procedente el emplazamiento a que el mismo se refiere. V. La consiguiente improcedencia de la constancia registral del derecho a pedir la reversión de los propietarios no adheridos a la junta de compensación. La consecuencia inmediata que se desprende de cuanto queda expuesto es que al ser intrínsecamente contradictorio el reconocimiento de la reversión en el caso de las expropiaciones motivadas por la falta de adhesión a una Junta de Compensación, el derecho a instar su declaración es un derecho vacío de contenido que coherentemente no tiene por qué quedar reflejado en el Registro de la Propiedad. De ahí, en fin, la falta de fundamento de los requisitos que para la cancelación son reproducidos en la nota de calificación objeto del presente recurso gubernativo pues al exigir la declaración administrativa de su extinción se está partiendo de la premisa errónea de su previa existencia, lo cual, como queda dicho, es frontalmente aquí rechazado».

V

El registrador emitió informe el día 20 de enero de 2016 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 1, 2, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria; 9, 15, 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954; 54 y 55 de la misma Ley en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y respecto de esta última su disposición adicional quinta, disposición transitoria segunda, disposición final cuarta y disposición derogatoria segunda; los

artículos 29 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, vigente en el momento de la calificación; 105, 108 y 138 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid; 55, 60 y 69 del Reglamento de Expropiaciones Forzosas; 32 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Contencioso-Administrativo, de 11 de abril de 1989, 28 de abril de 1995, 12 de febrero de 1996, 14 de junio de 1997, 23 de junio de 1998, 8 de febrero de 2006, 23 de marzo y 19 de noviembre de 2010, 14 de octubre de 2011 y 3 de junio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, 15 de abril de 2008, 30 de septiembre de 2011, 8 de febrero de 2012, 5 de septiembre de 2013 y 26 de octubre y 2 de diciembre de 2015.

1. En el presente expediente se plantea la procedencia de la cancelación de los derechos de reversión concretados en la participación indivisa de once enteros cuatro mil ochocientos noventa y seis diezmilésimas por ciento de una finca registral, cuyo titular es una junta de compensación.

En su calificación el registrador manifiesta: «No se ha practicado la cancelación de los derechos de reversión, solicitados, objeto de las inscripciones 8.ª de la finca 4.171, 4.ª de la finca 26.385, 4.ª de la finca 26.387, 9.ª de la finca 26.393, 7.ª de la finca 26.395, 12.ª de la finca 26.399, 1.ª de la finca 83.470 y 1.ª de la finca 83.472, por no resultar acreditadas, a día de hoy, las circunstancias que determinarían esa cancelación, o la extinción de los derechos de reversión objeto de la misma».

Frente a ello el recurrente sostiene que al ser intrínsecamente contradictorio el reconocimiento de la reversión en el caso de las expropiaciones motivadas por la falta de adhesión a una junta de compensación, el derecho a instar su declaración es un derecho vacío de contenido que coherentemente no tiene por qué quedar reflejado en el Registro de la Propiedad.

2. Respecto a la naturaleza y régimen jurídico del derecho de reversión regulado en la legislación general de expropiación forzosa, debe realizarse las siguientes consideraciones. La expropiación forzosa es una limitación del dominio, y, como dice la doctrina más autorizada, la causa de la misma es la utilidad pública o el interés social. Dicha causa afecta al objeto expropiado (cfr. artículo 9 de la Ley de Expropiación Forzosa) e incide continuamente sobre dicho bien, por lo que la persona expropiada tiene el derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa. En concreto, este derecho a resolver la expropiación, o derecho de reversión según la denominación acogida por la ley, surge en los casos de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como en aquellos casos en que hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, y opera en favor del primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar en su virtud la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (cfr. artículo 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa). Pero la expresión de «derecho de reversión» no es unívoca, sino que encierra varios sentidos, siendo dicha polisemia terminológica el origen y causa de cierta confusión en cuanto a la precisa delimitación de su contenido y alcance.

Este Centro Directivo ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001) que son tres los hitos del *íter* de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. Precizando más cada una de estas etapas o hitos, cabe diferenciar otras tantas acepciones conceptuales correlativas a las tres etapas o fases del derecho de reversión. La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente –o «causas legitimadoras de la reversión» en la terminología del artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa– (los ya citados de no afectación, sobrantes o exceso de

expropiación y desafectación), ha sido considerado como un derecho condicional o eventual. Ahora bien, la reforma del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad. Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 8 de febrero de 2006 que al definir el contenido del derecho de reversión, afirma que «como hemos expresado en sentencias de 26 de mayo de 1998 y 19 de septiembre de 1998, y reiteramos en la de 29 de mayo de 2003, el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, resulta susceptible de negociación y transmisión, incluso con anterioridad a que se produzca en los supuestos contemplados en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa como determinantes del nacimiento del mismo. En definitiva, pues, y como ya afirmó la sentencia de 24 de enero de 2002, el derecho de reversión es un derecho de naturaleza autónoma transmisible por actos «intervivos» y «mortis causa»».

En segundo lugar, una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes previstos en el apartado 1 del artículo 54 de la Ley, el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real e igualmente oponible frente a terceros, que se desdobra a su vez en dos fases, la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior a dicho reconocimiento, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho (cfr. artículo 54, apartado 4, de la Ley de Expropiación Forzosa). En este sentido la misma Sentencia antes citada de 8 de febrero de 2006, afirma que el reconocimiento del derecho de reversión por la Administración «hace que éste cobre la plenitud e integridad de su contenido económico». Se trata, pues, de un desenvolvimiento del derecho latente, que deviene ejercitable, efectivo y pleno.

Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma Ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el derecho de reversión se agota y extingue de forma simultánea a la incorporación en el patrimonio de reversionista de un derecho de propiedad sobre el mismo bien inicialmente expropiado.

3. El derecho de reversión, en cada una de las tres citadas etapas, es susceptible de reflejo registral, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2001), si bien hasta la reforma legal operada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente. Pero es importante subrayar que legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad («rectius», de los derechos asociados a la misma), puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia «erga omnes» de todo derecho real, inscripción que, por lo demás, está sujeta a los requisitos legales comunes de todo derecho inscribible, y entre ellos, los de documentación pública, calificación y tracto sucesivo (cfr. Resoluciones de 28 de julio de 2001 y 15 de abril de 2008). A partir de la citada reforma legal la constancia registral del derecho de reversión en fase latente tiene lugar de forma explícita y autónoma.

Conforme a los artículos 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, 60 de su Reglamento y 32.4.ª del Reglamento Hipotecario, el título formal para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la expropiación forzosa está integrado por el acta de ocupación

y por el documento que acredite el pago o consignación del justiprecio. A su vez, el artículo 55.2.e) del Reglamento de Expropiación Forzosa establece que en el título de adquisición del beneficiario de la expropiación debe figurar la afectación del bien al fin público (obra o servicio) que justificó la expropiación, circunstancia que deberá figurar en la propia inscripción registral, pues, conforme a lo previsto en los artículos 9, número 2, de la Ley Hipotecaria y 51.6.º de su Reglamento, en la inscripción deberá constar la naturaleza del derecho inscrito, su extensión, así como las condiciones suspensivas o resolutorias que le afecten.

Sin embargo, a pesar de su calidad de condición que determina la naturaleza y extensión del derecho, aquella afectación al fin público o vinculación de destino del bien adquirido por título de expropiación, y correlativo derecho de resolución o reversión para el caso de no cumplirse tal destino o afectación, tal condición y derecho no constituía con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo. En la doctrina se había venido entendiendo que la razón de ello estaría, para unos autores, en la asimilación del derecho de reversión, en su fase latente, a una suerte de acción resolutoria que resultaría de una causa (la expropiación) que consta en el Registro o, para otros, en su analogía con la figura de los retractos legales, supuestos en los que la propia legislación hipotecaria atribuye efectos frente a terceros inscritos a las respectivas acciones resolutoria y de retracto (cfr. artículo 37, números 1 y 3, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, sería la propia constancia en la inscripción practicada a favor de la Administración expropiante o beneficiario del título expropiatorio, en virtud del cual se opera la correlativa adquisición, lo que impediría el surgimiento de un tercero protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Aun con todo, esta conclusión tendría en su contra el hecho de que el artículo 7 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de cualquier derecho de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, «modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles», condición que no puede negarse respecto de derecho de reversión latente, siendo así que la fe pública registral no se extiende a las menciones que figuren en el título relativas a derechos susceptibles de inscripción separada (cfr. artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), en correlación con la regla de que cualquier derecho o carga real y limitación del dominio, para que surtan efecto frente a terceros «deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan» (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria). El artículo 69, apartado 1, del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, estableció, en norma de discutida legalidad, que «cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión, procederá ésta, aun cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de repetición de los mismos contra quien proceda por los daños y perjuicios ocasionados». En su apartado 2 el mismo artículo reconocía a estos terceros adquirentes el derecho a ser oídos en el expediente de reversión para aportar los datos y alegaciones que consideren oportunos en contra de la misma. Este precepto suscitó en la doctrina interpretaciones encontradas. Para unos se trataba de una norma que entraba en contradicción con la Ley Hipotecaria, en tanto que para otros tal norma reglamentaria encontraba amparo en el citado artículo 37, número 1, de la misma Ley Hipotecaria. En la jurisprudencia también se produjeron vacilaciones en la exégesis del transcrito artículo 69, pues frente a sentencias que lo interpretaron en un sentido literal como una suerte de excepción del principio de fe pública registral, el Tribunal Supremo pronunció otras que en presencia de un tercero inscrito protegido por dicho principio, y habiendo sufrido la finca alteraciones sustanciales (v.gr. por la ejecución de construcciones acabadas), entendían que el principio de fe pública debía prevalecer, de forma que la reversión no procedía en especie, debiendo ser sustituida por una indemnización de daños y perjuicios. Este fue el caso de las Sentencias de 28 de abril de 1995 y de 12 de febrero de 1996. Pero, incluso aceptando que el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa tuviera cobertura en el artículo 37, número 1, de la

Ley Hipotecaria por entender el derecho de reversión como una condición resolutoria que consta en el Registro de la Propiedad (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1989), aquel precepto resultaba defectuoso técnicamente pues en tal caso no podía hablarse en rigor de «bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria» pues este último precepto no ampara frente a las causas de resolución que constan en el Registro. Por ello, parte de la doctrina más autorizada entendió que el Reglamento de Expropiación Forzosa no constituía una excepción a los principios registrales ya que la expropiación consta en el título del beneficiario, y por tanto su inscripción determina también la publicidad del propio derecho de reversión latente.

Pero aun así subsistía el problema de los supuestos de expropiaciones no inscritas en el contexto de una regulación que, si bien partía de la regla general de la inscripción de la expropiación en el Registro de la Propiedad, excluía de la misma aquellos casos en que la finca expropiada hubiere adquirido por virtud de la expropiación la condición de dominio público (cfr. artículo 62, apartado 1 y 2, del Reglamento de Expropiación Forzosa).

La reforma de la Ley de Expropiación Forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semi-ocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública. Para ello da nueva redacción al apartado 5 del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y establece que «en las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente»; añadiendo a continuación la consecuencia de la omisión de dicha constancia registral: «sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria».

Esta constancia del derecho preferente (de adquisición) de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio da lugar a una mención expresa en el propio acta de la inscripción, de forma que ahora aquel derecho del reversionista consta de forma explícita y autónoma (si bien en el mismo asiento registral que el derecho del beneficiario de la expropiación), y no de forma indirecta o implícita como sucedía antes de la reforma. Ello supone una clarificación no sólo del régimen de la publicidad registral del derecho de reversión en su fase de latencia, sino también sobre su naturaleza (sobre la que se habían sostenido distintas tesis: condición resolutoria del derecho del beneficiario, causa de invalidez sucesiva sobrevenida, derecho asimilable a un retracto legal, o derecho real de preferente adquisición innominado y en formación). Superando la confusión anterior, ahora no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1995 y 14 de junio de 1997, entre otras), de obligada inscripción registral –de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación–, y sujeta a los principios hipotecarios de fe pública y oponibilidad, y no como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación. Repárese, además, en que hoy no debe considerarse vigente la exclusión de la inscripción de las expropiaciones, y por ende del mismo derecho de reversión, en el caso de que los bienes expropiados hayan pasado a integrarse en el dominio público de la Administración expropiante, al haber extendido la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la obligatoriedad de la inscripción también a los bienes demaniales (cfr. artículo 36, número 1, de la citada Ley).

4. Determinada la forma y efectos de la constancia registral del derecho de reversión en su fase latente –que es la que en particular interesa a los efectos de la presente Resolución–, antes y después de la reforma operada en este ámbito por la Ley 38/1999, será relevante, a su vez, precisar cuál de los dos regímenes legales (anterior y posterior a la reforma) es el aplicable en cada supuesto expropiatorio (vid. Resolución de 8 de febrero de 2012).

La aclaración terminológica y conceptual hecha anteriormente permite también dilucidar la cuestión relativa al momento en que debe entenderse nacido el derecho de reversión. Pues bien, en la fase de latencia, debe entenderse nacido el derecho de reversión en el mismo momento en que la expropiación se perfecciona. Por el contrario, el derecho de reversión como derecho de adquisición preferente activo y ejercitable nace en el momento en que se produce cualquiera de las tres causas o presupuestos habilitantes que determina el artículo 54.1 Ley de Expropiación Forzosa (desafectación, incumplimiento de la afectación o existencia de sobrantes). A este supuesto se refiere la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en sus Sentencias de 25 de febrero de 1992 y de 23 de junio de 1998, entre otras. Así, por ejemplo, en esta última se afirma que «según la doctrina jurisprudencial consolidada de esta Sala (sentencias de 30 de septiembre de 1991, 25 de febrero de 1992, 15 de marzo y 5 de junio de 1993, 20 de diciembre de 1994, 28 de abril de 1995 y 20 de mayo de 1997), «el derecho de reversión es un derecho nuevo y autónomo,... y el procedimiento a través del que se actúa no es continuación del expediente expropiatorio, por lo que la reversión se ha de regir por la ley vigente en el momento de ejercitarse, aunque el expediente de expropiación se hubiera incoado bajo la vigencia de una ley distinta, la cual no contemplase ese derecho o lo regulase de otro modo»». En el mismo sentido se pronuncian las Sentencias de 20 de julio de 2002, 9 de diciembre de 2004 y 8 de febrero de 2006 (todas de la Sala de lo Contencioso-Administrativo). Pero esta jurisprudencia no excluye que el derecho de reversión latente nazca en el momento de la expropiación, pues evidentemente al reconocer la Ley dicho derecho al expropiado o a sus causahabientes está admitiendo su transmisibilidad, por lo que no puede negarse que es un derecho ya patrimonializado por quien lo puede transmitir, sin perjuicio de su carácter condicional. Así lo confirma la reforma de la Ley de Expropiación Forzosa de 1999 que deja fuera de toda duda que el derecho de reversión latente nace en el momento de la expropiación, pues de lo contrario no cabría su inscripción como derecho preferente en el Registro de la Propiedad de forma simultánea a la propia inscripción de la expropiación.

5. Respecto a la configuración legal del derecho de reversión en el ámbito propio de las expropiaciones de naturaleza urbanística; si bien inicialmente se calificaron de «urbanísticas» aquellas expropiaciones que encontraban su legitimación en los Planes de urbanismo y su ejecución –artículo 64 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana–, hoy puede entenderse por expropiación urbanística todo ejercicio de la potestad expropiatoria al servicio de las funciones públicas de ordenación territorial y urbanística y, por tanto, persiguiendo algunas de las finalidades propias de las mismas –artículo 29 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo–.

Desde la Ley del Suelo de 1956, la legislación urbanística se ha ocupado de regular las particularidades de las expropiaciones urbanísticas –artículos 64 y siguientes del Texto refundido de 1976, 33 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, 29 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008–, afectando singularmente a la causa «expropiandi», al procedimiento expropiatorio, fijación y pago del justiprecio y a la reversión; de este modo, puede decirse que de la regulación de la expropiación como un supuesto especial –artículos 85 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954–, pasa a regularse como instrumento sectorial propio, sujeto a las exigencias funcionales de la normativa urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2005 y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 21 de enero de 2016–.

Como se ha expuesto, siendo el derecho de reversión una garantía de configuración legal ordinaria, no formando parte del conjunto de garantías que establece el artículo 33 de la Constitución –vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 67/88-, es posible que ciertas expropiaciones, en su regulación sectorial, lo modulen o excluyan mediante norma con rango de Ley. Este es el caso de las expropiaciones urbanísticas.

En el ámbito urbanístico, el artículo 34 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo, recogiendo sustancialmente, con matices, el régimen de la Ley 6/1998, distingue entre los supuestos en que se produce la alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística y aquellos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización.

En el primer supuesto se declara la existencia genérica del derecho, pero se excluye, concurriendo alteración del uso, en los siguientes casos: a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público; b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste; c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización; d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley, y e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

Mas en los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, existe derecho de reversión cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

La inteligencia del precepto que alude dos veces a la expropiación para ejecución de una actuación de urbanización, una como excepción y otra como regla positiva, debe plantearse a la luz del principio general de procedencia de la reversión –artículo 47.1, párrafo primero, in fine–, por lo que se excluye la reversión en caso de alteración, en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, del uso que motivó la expropiación, que ésta se hubiera producido para la ejecución de una actuación de urbanización y sólo en este caso, que hayan transcurrido al menos diez años y las obras hayan concluido; por el contrario, si se expropia por una actuación de urbanización y no se concluye en diez años desde la expropiación, existe derecho de reversión –vid., no obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2006 y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2 de octubre de 2014–.

En la regulación de 1998, en cambio, se hacía mención expresa al ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, pero aplicando para la reversión, el mismo plazo y condición a las expropiaciones de terrenos motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

6. Respecto a la posición jurídica y discutido derecho de reversión del propietario no adherido a la junta de compensación.

Defiende el recurrente que, en la expropiación como mecanismo al servicio del sistema de compensación, para el caso de no adhesión a la junta de compensación que se constituya, la expropiación pierde el carácter de forzosa pasando a ser voluntaria, toda vez que los propietarios afectados por la actuación tienen la opción de decidir con plena libertad entre formar parte del proceso de gestión urbanística o autoexcluirse de él. En definitiva, es el propietario que voluntariamente no se adhiere el que en ejercicio de su libertad individual decide transmitir su finca a la junta de compensación; de ahí la calificación doctrinal del sistema como *inter volentes*. La aplicación de las normas de la expropiación forzosa ordinaria al caso del propietario no adherido a la junta de compensación es, por ello, a su juicio, parcial y puramente instrumental, ya que se limita a las reglas sobre determinación y pago del justiprecio. Ese supuesto concreto se aparta de dichas normas en un aspecto fundamental y decisivo, en orden al reconocimiento de la subsistencia del derecho a instar la reversión, que sólo cobra sentido en la hipótesis de

una obtención verdaderamente coactiva. De este modo esta modalidad de expropiación asistemática obedecería a un negocio jurídico concreto, resultante del concurso de una oferta por parte de la Junta de Compensación, consistente en conceder la posibilidad de optar entre la adhesión o la transmisión del dominio de la finca, y la aceptación por parte del propietario que decide no adherirse y transmitir su finca a la junta. El precio de la transmisión podría ser consensuado por ambas partes o, en otro caso, quedaría al arbitrio de un tercero como permite para la compraventa el artículo 1447 del Código Civil; dicho tercero sería el jurado de expropiación o, en su caso, los tribunales de Justicia. Por tanto, esta modalidad de expropiación se asimila mucho más, según su razonamiento, hasta el punto de identificarse con ella, al contrato de compraventa que a la expropiación forzosa sistemática, cuyas normas no resultan aplicables a aquélla sino en cuanto se refieren a la determinación y pago del justiprecio.

Sobre este punto, hemos de compartir con el recurrente, la relevancia de la causa en cuya virtud se produce la transmisión dominical, en este caso a favor de la junta de compensación, para que exista en rigor expropiación forzosa y, por tanto, derecho de reversión.

Ciertamente, como mantiene reiterada jurisprudencia, «es improcedente la reversión si la transmisión se hizo voluntariamente o por cesión amigable» (Sentencias del Tribunal Supremo 26 de febrero de 1931 y 13 de noviembre de 1971). No obstante a la procedencia de la reversión, en términos generales, no cabe oponer, la existencia de un convenio o mutuo acuerdo, pues se cumple también en este caso la existencia del presupuesto básico para que quepa ejercitar aquel derecho, ahora cuestionado, es decir, que la transmisión de los bienes a la Administración se produjera «ope expropriationis», por la vía coactiva de la aplicación de la potestad expropiatoria y no por la consensual de un concierto de voluntades surgido con antelación a la puesta en marcha del expediente expropiatorio; se quiere decir que, de no estar ante la hipótesis de cesión amistosa previa a la expropiación, sino, por ejemplo, de convenio o mutuo acuerdo para la fijación del justo precio, artículo 24 de la Ley de Expropiación, éste acuerdo que se inserta en el procedimiento expropiatorio no tiene otro alcance sino el de una modalidad de determinación del justiprecio que, por tanto, no puede obstaculizar el ejercicio del esencial derecho de reversión, como garantía última del derecho de los expropiados en relación con la causa de la expropiación, como ya entendiera la Sala Sentencia de 13 de noviembre de 1971 –vid. también Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1981 y 25 de febrero de 2003–.

En la legislación urbanística madrileña, artículo 105 de la Ley 9/2001, el establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. En tal caso, la gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo: a) En junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La junta de compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos; b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución. En el caso de gestión en junta de compensación, 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, en caso contrario, transcurrido este plazo serán expropiados por la Administración municipal y a favor de la Junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella, teniendo ésta la condición de beneficiaria – artículo 108.3, en términos similares al artículo 127 del Texto refundido de 1976–.

Por otra parte, la incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de los

inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, a diferencia de la aportación que se realiza en caso de gestión por sociedad mercantil o la expropiación tramitada respecto al propietario no adherido. Sin perjuicio de la actuación de la Junta como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación y de los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

El artículo 138 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, por su parte, se refiere también a este singular expediente expropiatorio del propietario no adherido a la junta de compensación, como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo, no ya como sistema propio, sino en el seno de otro sistema de ejecución del planeamiento.

De lo expuesto no cabe concluir otra cosa que el expediente expropiatorio seguido contra el propietario no adherido voluntariamente a la junta de compensación, se configura como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo en el seno del sistema de compensación, donde la eventual opción de incorporación no obsta a su carácter forzoso, consecuencia de la afección de todo el suelo del ámbito al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema, diferenciándose nítidamente tal particular incidente expropiatorio de los distintos negocios jurídicos, plenamente voluntarios y con propia causa en cuya virtud el propietario afectado por la actuación pudiera transmitir su dominio a otra persona jurídica como es la junta de compensación, negocios que serían previos y completamente ajenos al procedimiento expropiatorio y con plenos efectos civiles.

La concurrencia de un propio supuesto de expropiación urbanística, conlleva indefectiblemente, la aplicación de las garantías legales previstas en favor del propietario, en la legislación de expropiación forzosa en general y en la urbanística en particular, entre ellas, el eventual derecho de reversión, siquiera expectante, y su constancia registral prevista en el citado artículo 54 de la Ley de Expropiación forzosa, plenamente aplicable a las de carácter urbanístico. El registrador ha de hacer constar la garantía de reversión en todo caso, cuando el título inscribible sea el de expropiación, salvo el caso en que el propio título de expropiación declare la improcedencia de la reversión por concurrir ya en origen alguna excepción legal, como, por ejemplo, el haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo.

Ya se ha expuesto al tratar el régimen jurídico de este derecho, las tres fases o estados que le afectan, el primero, de estado latente o expectante, derivado de la cualidad de expropiado, el segundo de derecho reconocido por la Administración o por los tribunales, derivado de la concurrencia de los supuestos regulados y el tercero, el de su plena efectividad, todas ellas susceptibles de reflejo registral. Ello es acorde con la regulación de un derecho o garantía patrimonial, de configuración legal, cuyas modulaciones o excepciones han de estar previstas legalmente, recordando que conforme al principio de legalidad no puede inscribirse ningún derecho que carezca de existencia o de las condiciones necesarias para su validez.

7. Examinadas las cuestiones precedentes, procede ahora afrontar el modo de cancelar la mención registral del derecho de reversión expectante o reconocido, lo que constituye la cuestión principal del presente expediente.

Este Centro Directivo, antes de la entrada en vigor de la reforma acaecida por Ley 13/2015, ha mantenido una doctrina uniforme en sede de cancelación de asientos reiterando que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos. 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la

liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 26 de abril de 2006).

En este sentido la Resolución de 5 de septiembre de 2013, para el supuesto de cancelación de una cláusula de reversión, afirma que: «no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Tampoco se pactó plazo alguno para el ejercicio de la reversión o resolución de la cesión, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones (artículo 82.2, in fine, de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento). Por último, tampoco puede cancelarse conforme al párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera ipso iure, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada».

En la Resolución de 26 de octubre de 2015, sin embargo, después de recordar que es regla general que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), reconoce que, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Es esto lo que ocurrió precisamente en el caso objeto de dicho expediente, en tanto, como se ha expuesto, la concesión administrativa y el correlativo derecho de reversión que aparecen inscritos en el Registro habían quedado extinguidos por directa disposición de la Ley, siendo en consecuencia suficiente para su cancelación la solicitud realizadas por los titulares registrales del dominio de la finca a través de la instancia con firma legitimada notarialmente.

8. En el ejercicio del derecho de reversión expropiatorio, cuando se dan sus presupuestos legales, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.

En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes: a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos; b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio, y c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran

suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.

La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquélla o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos –artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa en la redacción dada por la disposición adicional 5 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre–.

Respecto al plazo de ejercicio del derecho de reversión, con anterioridad a la norma de 1954, la Ley de 24 de julio de 1918 dio nueva redacción a la Ley de Expropiación de 1879, estableciendo un plazo limitativo de treinta años desde la expropiación, plazo que, coincidente con la prescripción extintiva de los derechos reales, no fue incorporado a la Ley de 1954 (vid. la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1999, en un caso de reversión en que habían transcurrido ciento cincuenta años).

La nueva redacción del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa dada por la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, parece diferenciar los supuestos de desafectación y de exceso de expropiación, de los de inejecución, al disponer que en tales casos cuando la Administración desatiende su obligación de notificar tales hechos al expropiado, este podrá ejercitar el derecho de reversión en tanto no hayan transcurrido veinte años desde la toma de posesión de los bienes. El *dies a quo* es en tal caso el de la toma de posesión del bien por la Administración o por el beneficiario, que constará en el acta de ocupación.

En los casos de expropiaciones urbanísticas, en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido –artículo 34 del texto refundido aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio–.

Particularmente, la jurisprudencia ha seguido una doctrina reiterada –vid. Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Tercera, de 3 de julio de 2007 y 3 de junio de 2013– sobre la correcta interpretación que debería de recibir la previsión legal contenida en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, después de la modificación introducida por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999: «...Pues bien, en lo que atañe a los plazos para el ejercicio del derecho de reversión, la Ley establece una regla general para el caso de notificación por la Administración a los interesados del exceso de la expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio, señalando al efecto el plazo de tres meses desde dicha notificación, mientras que a falta de notificación se establecen reglas específicas para los distintos supuestos de reversión y así, en los casos inejecución de la obra o no establecimiento del servicio es preciso para el ejercicio del derecho que hayan transcurrido cinco años desde la toma de posesión (art. 54.3. b), estableciéndose, a deferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho. Esto indica que el legislador valora de forma distinta los supuestos en los que el fin de la expropiación se ha cumplido, en cuyo caso entiende que el transcurso de un considerable periodo de tiempo justifica la expropiación y consolida la privación del bien o derecho expropiados haciéndola irreversible, mientras que, no habiéndose cumplido el fin de la expropiación a la que se destinaba el bien, esta pierde su justificación y permite la recuperación por su primitivo dueño del bien o derecho expropiado, sin esa limitación temporal».

Si se atiende al plazo de veinte años establecido en el citado artículo 54.3.a), ha de tenerse en cuenta, que al igual que ocurría con el establecido en el artículo 55 de dicha Ley en la redacción anterior, que se consideraba por la jurisprudencia como de caducidad (Sentencia de 14 de abril de 2005, que cita otras), se configura como el período de tiempo en el que los interesados pueden ejercitar tal derecho, reiterando tanto la doctrina científica como la jurisprudencia como regla general la no interrupción de los plazos de caducidad,

aunque admiten algunas excepciones, como cuando se da una situación de fuerza mayor o cualquier otra causa independiente de la voluntad de los interesados –cfr. Sentencia de 19 de febrero de 2008–.

También ha rechazado que en estos casos fuera aplicable el plazo de quince años que con carácter general establece el artículo 1964 del Código Civil para la prescripción de las acciones personales –vid. Sentencia de 19 de octubre de 1999– o, el propio sistema general de la prescripción adquisitiva –Sentencia de 7 de febrero de 1989–. Cuando la Administración notifica la inejecución de la obra o el expropiado se da por notificado de este particular, arranca la acción nacida para solicitarla conforme a los artículos 54 y 55 de la Ley y 63 y siguientes del Reglamento de Expropiación Forzosa, por tratarse del plazo procesal de un mes, ahora tres meses, desde que se conoce la inejecución o desafectación de la obra. Cuando tales circunstancias no se producen la ley no señala límite temporal para hacerlo, porque la Administración puede cortarlo emitiendo un acto que reconozca la desafectación o inejecución de la obra, y trasladando a los particulares la carga de ejercitar la acción en el plazo legal (Sentencias de 29 de mayo de 1962, 16 de mayo de 1972, 27 de abril de 1964, 20 de febrero de 1978 y 8 de mayo de 1987).

De este modo, ni la Ley de Expropiación Forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, más la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del plazo de prescripción genérico de las acciones personales. Y no se diga que con el sistema vigente la facultad de revertir queda a la omnímoda libertad de los expropiados o sus causahabientes, con la consiguiente indefinición con respecto a la titularidad y destino del bien sujeto a retrocesión, pues está en manos de la Administración poner fin a tal estado de cosas mediante la notificación directa a aquéllos de la inejecución de la obra, para así emplazarlos a que insten la reversión en el plazo de un mes, hoy tres meses, después del cual sin ejercitar su derecho éste habrá decaído y no podrá ya ejercitarse (Sentencias de 2 de noviembre de 1976, 8 de mayo de 1987, 21 de marzo de 1991, 3 de febrero de 1992, 7 de octubre de 1994, 5 de julio de 1995, 18 de abril de 1997 y 10 de mayo de 1999).

A la vista de la doctrina jurisprudencial expuesta, cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 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, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–.

Sólo así podrá conciliarse el régimen general de cancelación de asientos relativos a derechos, basado en la exigencia de consentimiento de su titular o sentencia judicial en proceso en que sea parte, con el particular régimen jurídico de la reversión expropiatoria, en su fase latente o efectiva, tanto respecto de la concurrencia de supuestos, como de su plazo de ejercicio, dependientes ambos de la intervención administrativa (cfr. artículo 64 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa).

9. Cabe plantear, asimismo, si son posibles otros modos de cancelación del derecho de reversión.

En primer lugar, cabe plantearse si es posible la renuncia o, en términos generales, la extinción voluntaria del derecho de reversión, como título hábil que justifique la cancelación registral. La jurisprudencia ha sido claramente favorable a la renuncia, así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 1997 admite la renuncia del derecho de reversión, incluso de forma tácita, al declarar su voluntad favorable a los efectos de la expropiación después de haberse modificado la «causa expropiandi». Por su parte, la Sentencia de 19 de septiembre de 1998 dice que «como expresa el Tribunal *a quo* en la sentencia recurrida, el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, es

susceptible de negociación y transmisión con anterioridad, incluso, a que se produzcan los supuestos contemplados por los citados artículos 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 de su Reglamento, que dan lugar al nacimiento del mismo, y así lo reconoce el propio artículo 54 de dicha Ley y el artículo 65 de su Reglamento, al facultar para su ejercicio bien al primitivo dueño bien a sus causahabientes, con lo que prevén la transmisibilidad *inter vivos* o *mortis causa* del citado derecho», la citada Sentencia añade que «si la facultad de pedir la reversión, cuando se den los presupuestos legales para ello, es transmisible, no existe razón alguna para considerar irrenunciable aquella en aplicación del artículo 6.2 del Código Civil, que sólo impide la renuncia a los derechos reconocidos en la ley cuando es contraria al interés o al orden público o perjudica a terceros, como también lo estimó desde antiguo la jurisprudencia de esta Sala, que ya en su Sentencia de 13 noviembre 1971, declaró la renunciabilidad de este derecho potestativo legal, y más recientemente en sus Sentencias de 9 octubre 1991 y 18 abril 1997 ha admitido la renunciabilidad del derecho de reversión con anterioridad a que concurren los supuestos para su ejercicio, si bien en estas dos últimas se llega a la conclusión de que no cabe considerar renunciado el mismo por no ser clara, cierta e inequívoca la renuncia».

Ello no obstante, también ha declarado el Tribunal Supremo que «cabría plantearse si, al ser un elemento sustancial de su régimen jurídico, es indisponible por ser de Derecho necesario, según establece el invocado artículo 6.2 del Código Civil, ya que, de lo contrario, se desvirtuaría la institución por desaparecer el instrumento más efectivo de control del cumplimiento de los fines que justificaron el desapoderamiento coactivo de los bienes o derechos y, en definitiva, de velar por la autenticidad de la *causa expropiandi*. Este significado de la reversión podría justificar la transmisibilidad *inter vivos* de la facultad de pedirla antes de producirse las condiciones determinantes de su nacimiento, pero no su renuncia previa, que elimina radicalmente, al desaparecer dicha garantía, cualquier posibilidad de control por parte del propietario o de sus causahabientes del cumplimiento de los fines de la expropiación. De aquí que la jurisprudencia haya sido muy cautelosa al examinar las circunstancias y términos de la renuncia hecha con anterioridad a que se den los supuestos que permiten el ejercicio del derecho de reversión, pero, producida aquella en términos tan inequívocos y tajantes como los recogidos por la Sala de instancia en la sentencia recurrida según se desprende del acta de ocupación (en que los propietarios renunciaron a la facultad de pedirla en su momento y autorizan expresamente a la Administración expropiante para que destine los terrenos expropiados a los fines que estime procedentes), cabe plantearse si tal renuncia, efectuada al momento de convenir el precio de aquellos, desnaturaliza el instituto expropiatorio convirtiéndolo en una transmisión voluntaria, a título oneroso, de la propiedad, equivalente a una compraventa, de manera que la Administración adquirente dejaría de estar vinculada por el fin que legitimó la incoación del expediente expropiatorio, especialmente cuando, como en este supuesto, precedió a aquél una opción de compra concedida al Ayuntamiento...» –vid. Sentencia de 19 de septiembre de 1998 y de 29 de mayo de 2012–.

Esta aparente contradicción interna de las Sentencias citadas puede resolverse en el sentido de que, en tales casos de mediar tal renuncia anticipada, no estaríamos «rectius» en presencia de una expropiación, sino de una transmisión voluntaria, lo cual será relevante a efectos registrales pues el registrador no consignará la mención legal de la reserva reversional en el asiento correspondiente.

Lo que no debe plantear problema alguno es la renuncia al derecho ya reconocido – artículo 1112 del Código Civil– teniendo en cuenta su posible extinción por falta de ejercicio en plazo o del pago –cfr. artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa–. Mediando el consentimiento abdicativo del titular en escritura pública u otro documento auténtico, no existe inconveniente pues para la cancelación de la mención registral relativa al derecho de reversión.

El recurrente aduce en su escrito de recurso que no estamos ante una expropiación, sino ante una transmisión voluntaria; pero si ello fuera así, deberían los interesados haber renunciado al derecho de reversión, cosa que no consta que se hiciera.

Finalmente, cabe plantear la posible procedencia del expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por Ley 13/2015, para el específico supuesto del derecho de reversión procedente de una expropiación urbanística, dentro de un proceso de equidistribución por compensación, que es a la que se refiere el presente expediente.

El artículo 210.1 dispone que «el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes». La regla octava, por su parte, establece que «no obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos».

Sin perjuicio de poder acudir a la regla general del artículo 210, respecto a la aplicación de la regla octava, que permite cancelar directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento; debe estimarse procedente su aplicación.

El derecho de reversión expropiatorio, cuyo origen se remonta al artículo 6 de la Ley francesa de 1810, donde se trataba como facultad o derecho a pedir la devolución de los bienes expropiados, fue regulado en España, inicialmente como derecho de preferente adquisición, en el artículo 9 de la Ley de 17 de julio de 1836. Si bien, la posterior Ley de 1879, en su artículo 43, acogió ya una concepción más amplia del derecho, consciente de las disfuncionalidades derivadas de su concepción estricta como derecho de preferente adquisición.

A partir de entonces, como se ha expuesto, han sido varias las tesis mantenidas en torno a la naturaleza jurídica del derecho de reversión, así, se ha definido como derecho de preferencia, derecho de reexpropiación, acción real, acción mixta, condición resolutoria, derecho público subjetivo, o la mayoritaria de propio derecho real.

Puede afirmarse entonces que estamos ante un derecho subjetivo patrimonial y, en particular, un derecho subjetivo de carácter potestativo o de modificación jurídica, por cuanto confiere la facultad de adquirir el dominio dándose los presupuestos legales, mediante la emisión de una declaración de voluntad unilateral, si bien, ejercitada a través de procedimiento administrativo, siquiera pudiera mantenerse que, antes de darse los presupuestos para su reconocimiento, en su fase expectante o latente, se deba definir como una simple facultad no autónoma de la originaria relación jurídica y derivada de la propia cualidad de expropiado.

Estos razonamientos justifican la posible aplicación de la regla octava de cancelación del artículo 210, en estos supuestos de derecho de reversión derivados de expropiaciones en sistemas de actuación por compensación, siempre y cuando pueda afirmarse la existencia de un plazo preclusivo de ejercicio del derecho, a partir del cual puedan computarse los cinco años exigidos por el precepto.

Sin embargo, como ya se ha señalado, la jurisprudencia viene reiterando que en los supuestos de reversión basados en la inejecución de la obra o la implantación del servicio, supuesto que podemos equiparar al de inejecución de la urbanización, en los no haya mediado notificación alguna por parte de la Administración al expropiado, el artículo 54.3.b) de la Ley de Expropiación Forzosa establece un plazo mínimo de cinco años, diez años para la urbanística, para poder ejercer la acción pero, a diferencia de otros supuestos de reversión, no establece un plazo máximo para su ejercicio, estableciéndose, a diferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho.

Esto indica que el legislador valora de forma distinta los supuestos en los que el fin de la expropiación se ha cumplido, en cuyo caso entiende que el transcurso de un considerable periodo de tiempo justifica la expropiación y consolida la privación del bien o derecho expropiados haciéndola irreversible, mientras que, no habiéndose cumplido el fin de la expropiación a la que se destinaba el bien, esta pierde su justificación y permite la recuperación por su primitivo dueño del bien o derecho expropiado, sin esa limitación temporal; «...sin que ello suponga que la acción de reversión quede a la omnímoda libertad de los expropiados o sus causahabientes, con la consiguiente indefinición respecto de la titularidad y destino del bien o derecho sujeto a retrocesión, pues, en todo caso, está en manos de la Administración poner fin a tal estado de cosas mediante la notificación directa a aquéllos de la inejecución, terminación o desaparición de la obra o servicio público para así emplazarles a que insten la re-versión en el término legal de tres meses previsto en la Ley de Expropiación Forzosa, transcurrido el cual sin haberlo ejercitado decaerá tal derecho...» –cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007, 25 de enero de 2012 y 3 de junio de 2013–.

Para el concreto supuesto de derecho de reversión procedente de una expropiación en un sistema de actuación urbanística por compensación, por lo expuesto, al no poder invocar la existencia de un término final de ejercicio, no resultaría de aplicación, al caso particular de ejecución de urbanización, la norma de cancelación de la citada regla octava. Sin embargo, sí puede estimarse procedente la cancelación –vid. también el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria–, del derecho de reversión derivado de esta singular expropiación, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración, según se acredite mediante certificación administrativa del acta, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Igualdad de razón existe en la aplicación de un término final que permita considerar no ejercitado el derecho, que en la invocación del hecho acreditado que impide el nacimiento de la acción de reversión, y del propio derecho con plena virtualidad, esto es, su término inicial de ejercicio; en este sentido, debe recordarse que, conforme al artículo 18.6 de la Ley del Suelo, los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización, recepción que deberá ser a estos efectos cancelatorios, definitiva, total y expresa, o tácita, que resulte oportunamente acreditada –cfr. artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid–.

No obstante, en el presente recurso tampoco por esta vía procede la cancelación del derecho de reversión, por cuanto no consta en el expediente que hayan transcurrido cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración, acreditada mediante certificación administrativa del acta.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador.

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, 30 de marzo de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.