

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

5309 *Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 16 a cancelar un derecho de reversión.*

En el recurso interpuesto por don J. D. Z., como director gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Madrid número 16, doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, a cancelar un derecho de reversión.

Hechos

I

Mediante oficio, de fecha 22 de octubre de 2015, librado por don A. R. C., subdirector general Técnico y de Enajenación del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), se solicitaba la cancelación del derecho de reversión que gravaba la finca registral número 124.000 del Registro de la Propiedad de Madrid número 16 a favor de los herederos de doña M. y don J. J. M. O. Dicho oficio trae causa de la Resolución de fecha 5 de septiembre de 2013, dictada por el director gerente del citado Instituto, por la que se declaró la caducidad del mencionado derecho de reversión al amparo de lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, dado que los reversionistas no habían ingresado el justiprecio en el plazo de tres meses previsto en el citado precepto, plazo que había sido ampliado en cuarenta y cinco días de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

II

El mencionado oficio fue presentado en el Registro de la Propiedad de Madrid número 16 el día 27 de octubre de 2015, causando el asiento 1356 del Diario 90. Dicho oficio se complementó con certificación relativa a la tramitación de expediente. Analizada la documentación, la registradora del señalado Registro suspendió la cancelación solicitada en los siguientes términos: «Registro de la Propiedad de Madrid N.º 16 Con referencia a la resolución de fecha veintidós de octubre de dos mil quince, por el Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, presentada en esta oficina por D/Dª Instituto de Vivienda Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, bajo el número de asiento 1356 del diario 90. Se suspende la inscripción objeto del asiento citado, por los siguientes hechos y fundamentos de Derecho: Se suspende la cancelación del derecho de reversión a que se refiere la misma y que consta inscrito sobre la finca 124.000, a favor de los titulares de la misma, Sres. M. O., o sus sucesores actuales, en virtud de los siguientes: Hechos: La finca 10.404 de este Registro fue expropiada en fecha 24 de julio de 1956 para ser cedida a su dominio público militar. Con posterioridad, la misma fue desafectada, tramitándose expediente de reversión con arreglo a los artículos 54 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa, y 63 y siguientes de su Reglamento. Tras varias actuaciones que son recogidas en la certificación que es objeto de calificación, se concedió a los reversionistas un plazo de tres meses, prorrogados por cuarenta y cinco días más para el ingreso del justiprecio fijado por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, sin que el mismo se produjera. La registradora que suscribe considera que dicha cancelación debe practicarse con el consentimiento del titular registral o resolución judicial. Todo ello, con

arreglo a los siguientes Fundamentos de Derecho: El artículo 177 del Reglamento Hipotecario, artículo 82 de la Ley Hipotecaria, artículo 39.4 a) del Real Decreto Ley 2/2008, de 20 de junio. Resolución de 5 de septiembre de 2013 de la Dirección General de los Registros y del Notariado. Dicha Resolución se refiere, en un supuesto como el que nos ocupa, a que la cancelación ha de practicarse con consentimiento del titular registral del derecho de reversión o resolución judicial (art. 82 LH). Resolución de 26 de marzo de 2008: No cabe la resolución unilateral por parte de la Administración del Derecho de reversión sin el consentimiento de los titulares del mismo. Contra esta calificación (...) Madrid, 9 de diciembre de 2015.—La registradora (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos de la registradora) Registro de la Propiedad de Madrid n.º 16».

III

Contra la anterior calificación, don J. D. Z., como director gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), por medio de escrito, de fecha 20 de enero de 2016, interpuso recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado de acuerdo con los siguientes argumentos: «Antecedentes de hecho I.—En la certificación registral de la finca n.º 124.000, de 3.567 m², inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid (...) figura que, entre otras cargas, que dicha finca está gravada con derecho de reversión sobre una parte de la finca registral n.º 10.404. Literalmente consta que «En esta finca ha sido materializada la edificabilidad total que le corresponderá a los reversionistas-herederos de M. y J. J. M. O.—de una parte de la finca registral número 10.404 (finca aportada n.º 4), con una superficie de 16.334 metros cuadrados con derechos de reversión reconocidos. Inscrita el doce de febrero de dos mil diez Inscripción 1.ª». II.—Con oficio de fecha 22 de octubre de 2015, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), interesó del Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, la cancelación de dicha carga relativa a la inscripción del derecho de reversión mencionado. Asimismo, mediante correo electrónico de fecha 17 de noviembre de 2015, el INVIED remitió al Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, certificación relativa al expediente denominado «Finca n.º 10.404 de 16.334 m² del (...)», con el fin de establecer el tracto sucesivo y la regularización de la titularidad registral de la finca que conforma el mencionado inmueble a favor del citado Instituto (...) III.—En dicha certificación se contempla, entre otras cosas, que: - La propiedad denominada (...) se desafectó y se puso a disposición de la antigua Gerencia de Infraestructura y Equipamiento de la Defensa —GIED—, por resoluciones ministeriales de fechas 6-3-1989 y 8-2-2001. - En el Proyecto de reparcelación del ámbito APE 17.02 «(...)» del PGOU de Madrid, inscrito en el Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid el 12 de febrero de 2010, se adjudicó a la GIED la titularidad de la parcela resultante 7.1, finca registral número 124.000. De la depuración física y jurídica de la citada propiedad, se puso de manifiesto que la finca registral n.º 10.404, de 16.334 m², perteneciente a la misma, fue expropiada en su día a Doña M. y Don J. J. M. O. (...) - Tramitado el expediente de reversión conforme a los artículos 54 y 55 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954 y artículos 63 y ss. de su Reglamento, aprobado por R.D. de 26 de abril de 1957, tras analizar la documentación presentada por los reversionistas para acreditar su derecho, y previo informe favorable de nuestra Asesoría Jurídica, con oficios de este Organismo de fecha 22 de enero de 2002, notificados a los interesados con fecha 25 de enero de 2002, se reconoció el derecho de reversión a: (...). - Tras diversos trámites tendentes a determinar la valoración de la finca, finalmente el Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó Sentencia de fecha 17 de febrero de 2012, en cuyo fallo se fijó el justiprecio de la reversión en (...) Dicha Sentencia fue recurrida por los reversionistas en casación ante el Tribunal Supremo, dictando esta Sentencia de fecha 21 de diciembre de 2012, aclarada por Auto de fecha 9 de abril de 2012, en cuyo fallo se declara no haber lugar al recurso de casación para la unificación de doctrina n.º 2519/12, interpuesto por la representación procesal de los reversionistas. - Por consiguiente, siendo firme la Sentencia de fecha 17 de febrero de 2012 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, con oficio de fecha 5 de febrero de 2013, notificado a los interesados con fechas 8, 11 y 18 de febrero

de 2013, se instó a los reversionistas acreditados a que ingresasen el justiprecio fijado definitivamente en vía jurisdiccional en (...), más la cantidad de (...) en concepto de intereses legales devengados, en el plazo máximo de tres meses contados a partir del siguiente al de la recepción de la notificación, según lo dispuesto en el artículo 55.3 de la Ley de Expropiación Forzosa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión. - A petición de Don A. P. C., actuando en su propio nombre y derecho y como mandatario verbal del resto de los reversionistas, y de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.1 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se accede a la solicitud de ampliación de plazo interesada, mediante oficio de este Organismo de fecha 8 de mayo de 2013, notificado a los interesados con fechas 13 y 14 de mayo de 2013, ampliándose el plazo para ingresar el justiprecio fijado, en cuarenta y cinco días contados a partir de la finalización del plazo anteriormente concedido de tres meses. - Al haber transcurrido ampliamente el plazo concedido, sin que los reversionistas acreditados efectuasen el ingreso requerido, ni presentado alegación alguna, el INVIED dictó resolución de caducidad del procedimiento de reversión y archivo de las actuaciones realizadas de fecha 5 de septiembre de 2013 la cual devino firme al no haber sido recurrida en plazo, quedando la finca n.º 10.404 reseñada, disponible para su enajenación (...) IV.-Mediante fax de fecha 29 de diciembre de 2015, la Registradora del Registro de la Propiedad n.º 16 de Madrid, suspende la inscripción objeto del asiento citado, por considerar que la cancelación del derecho de reversión inscrito sobre la finca 124.000 a favor de los titulares de la misma, herederos de M. y J. J. M. O., debe practicarse con el consentimiento del titular registral o resolución judicial (...) Fundamentos de Derecho Primero.-Procede la interposición de (...) Segundo.- Es competente para interponer el recurso el Director Gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, por ostentar la representación del mismo, según lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto 924/2015, de 16 de octubre, por el que se aprueba el Estatuto de dicho Organismo Autónomo. Tercero.-La calificación impugnada se fundamenta en el artículo 177 del Reglamento Hipotecario, artículo 82 de la Ley Hipotecaria y artículo 39.4 a) del Real Decreto Ley 2/2008 de 20 de junio, así como en las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado, de fechas 5 de septiembre de 2013 y 26 de marzo de 2008. La calificación cita el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, manifestando que la cancelación ha de practicarse con consentimiento del titular registral del derecho de reversión o resolución judicial. Sin embargo, la referencia al artículo 82 de la Ley Hipotecaria resulta incompleta pues el párrafo segundo del mencionado precepto dice literalmente que las inscripciones o anotaciones preventivas «Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.» En el presente caso, el derecho de reversión inscrito se ha extinguido por resolución de caducidad del derecho de reversión dictada con fecha 5 de septiembre de 2013, la cual devino firme al no haber sido recurrida en plazo, dictada en aplicación del artículo 55.3 de la vigente Ley de Expropiación Forzosa, y todo ello después de haber tramitado el correspondiente procedimiento de reversión en el que han intervenido debidamente notificados, todos los causahabientes de los antiguos propietarios expropiados fallecidos Don J. y Doña M. M. O. La caducidad es una institución jurídica por la cual un acto o el ejercicio de un derecho potestativo se sujeta a un plazo prefijado y de perentoria observancia, que para el caso de no ser ejecutado determina la extinción del derecho. También hay que decir que la caducidad es aquella institución por la que un derecho se extingue o, si se quiere, muere a consecuencia del transcurso del plazo legalmente establecido para su ejercicio sin que éste se hubiera ejercitado. Tiene declarado el Tribunal Supremo que «la caducidad es un modo de extinción de un derecho por el mero transcurso del tiempo señalado por la ley; se trata de un derecho que nace con un plazo de vida y que, pasado éste, se extingue; es un derecho de duración limitada» (en sentencias de 11 de octubre de 1985 o 12 de junio de 1997), o, simplemente, que «la caducidad de la acción es el fenómeno o instituto por el que, con el transcurso del tiempo que la ley o los particulares fijan para el ejercicio de un derecho, éste se extingue,

quedando el interesado impedido para el cumplimiento del acto o ejercicio de la acción» (en sentencia de 26 de diciembre de 1970). Si bien 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 (arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria), 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 Ley Hipotecaria y artículo 55.3 Ley Expropiación Forzosa) Es decir, que no es necesario el consentimiento de quienes ya no son titulares del derecho de reversión inscrito de forma preventiva antes de que concluyese el procedimiento de reversión, tramitado conforme a los preceptos de la vigente Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento de aplicación. Para cancelar un derecho de reversión inscrito, es necesaria la constatación fehaciente de que dicho derecho ha caducado, algo que la administración ha demostrado con la tramitación, observando todas las garantías legales, del correspondiente expediente de reversión, que ha revestido especial complejidad dada la cantidad de causahabientes de los antiguos propietarios expropiados fallecidos, y que ha concluido con una resolución de caducidad de dicho derecho de reversión, la cual ha adquirido firmeza al no haber sido recurrida. De no admitirse la cancelación, podría darse el caso de que los que los antiguos titulares del derecho de reversión, ya extinguido, bloquearan una propiedad simplemente por no prestar su consentimiento al levantamiento de la carga que supone la anotación del derecho de reversión, algo del todo arbitrario y no ajustado a Derecho. Cuarto.—Según el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas:...2.º—Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.», y el artículo 173 del Reglamento Hipotecario dispone que, «Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho,...» En el caso que nos ocupa, el derecho de reversión está extinguido y así lo ha demostrado documentalmente la Administración, sin perjuicio de que se recabe la aportación de más documentación, fijándose a efectos de adverbación los archivos del INVID. Quinto.—En el seminario de Derecho Registral, celebrado en Madrid en febrero de 2014, coordinado por Doña I. M. J. (...) para evitar el efecto perturbador que supondría mantener un derecho de reversión de difícil o imposible realización, la mayoría de los Registradores participantes se muestran partidarios de admitir la cancelación. Sexto.—Por último, la Dirección General de los Registros y Notariado, se ha manifestado favorablemente a la cancelación del derecho de reversión cuando el mismo está extinguido. Así citamos, por todas, la reciente Resolución de 26 de octubre de 2015 (BOE n.º 280, de 23 de noviembre), en el recurso interpuesto contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Sevilla n.º 5 a cancelar determinado asiento registral (...).

IV

Doña María de la Esperanza García-Reyes Cuevas, registradora de la Propiedad de Madrid número 16, emitió su informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

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 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y 54 y 55 de la misma Ley en su redacción dada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 55, 60 y 69 del Reglamento de Expropiaciones Forzosas; 32 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo 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 19 de septiembre de 2014, 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 y 26 de octubre de 2015.

1. Son datos a tener en cuenta para la resolución de este expediente los siguientes:

– La finca número 124.000, figura gravada con derecho de reversión sobre una parte de la finca registral número 10.404 de la que procede. Literalmente consta que «en esta finca ha sido materializada la edificabilidad total que le corresponderá a los reversionistas-herederos de M. y J.J. M. O. de una parte de la finca registral número 10.404 (finca aportada n.º 4), con una superficie de 16.334 metros cuadrados con derechos de reversión reconocidos. Inscrita el doce de febrero de dos mil diez Inscripción 1.ª».

– Tramitado expediente para la depuración jurídica de la citada finca previa a su enajenación conforme a los artículos 54 y 55 de la vigente Ley sobre expropiación forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y artículos 63 y siguientes de su Reglamento, y notificados los interesados con fecha 25 de enero de 2002, se reconoció el derecho de reversión a diversas personas en su condición de causahabientes de los titulares expropiados.

– El Tribunal Superior de Justicia de Madrid dictó sentencia de fecha 17 de febrero de 2012, en cuyo fallo se fijó el justiprecio de la reversión. Dicha sentencia fue recurrida por los reversionistas en casación ante el Tribunal Supremo, dictando esta Sentencia de fecha 21 de diciembre de 2012, aclarada por auto de fecha 9 de abril de 2012, en cuyo fallo se declara no haber lugar al recurso de casación para la unificación de doctrina número 2519/2012, interpuesto por la representación procesal de los reversionistas.

– Por consiguiente, siendo firme la sentencia de fecha 17 de febrero de 2012 dictada por el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, mediante oficio, de fecha 5 de febrero de 2013, notificado a los interesados con fechas 8, 11 y 18 de febrero de 2013, se instó a los reversionistas acreditados a que ingresasen el justiprecio fijado definitivamente en vía jurisdiccional más los intereses legales devengados, en el plazo máximo de tres meses contados a partir del siguiente al de la recepción de la notificación, según lo dispuesto en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión.

– En resolución del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa (INVIED), de 5 de septiembre de 2013, se declaró la caducidad del citado derecho de reversión al amparo de lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa, dado que los reversionistas no habían ingresado el justiprecio en el plazo de tres meses previsto en el citado precepto, plazo que había sido ampliado en cuarenta y cinco días de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

– Mediante oficio de 22 de octubre de 2015 de este mismo Instituto que trae causa de la anterior resolución, se solicita la cancelación del derecho de reversión.

La registradora se opone a la referida cancelación al entender que, conforme al artículo 82 de la Ley Hipotecaria, es necesario el consentimiento de los titulares de dicho derecho de reversión o, en su defecto, resolución judicial firme.

2. 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. art. 9 de la Ley sobre 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. art. 54.1 de la Ley sobre 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. Precisando 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 sobre 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 1.998 y 19 de septiembre de 1.998, y reiteramos en la de 29 de mayo de 2.003, 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 2.002, el derecho de reversión es un derecho de naturaleza autónoma transmisible por actos inter vivos 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. art. 54, apartado 4, de la Ley sobre 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. Como señala la Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 19 de septiembre de 2014, «(...) el derecho de reversión es un derecho autónomo, que no nace

en el momento de la expropiación (aunque la expropiación sea presupuesto necesario para su existencia), sino cuando se dan los requisitos que la Ley establezca en el momento en el que se pretende ejercer tal derecho, siendo jurisprudencia consolidada de esta Sala que el nacimiento del derecho de reversión, debe sujetarse siempre a la norma que esté vigente en el momento de su ejercicio. Así se recoge en Sentencia de este Tribunal de 27 de mayo de 2004 (casación 858/2000): «Como hemos dicho en conocida y reiterada jurisprudencia de la que es reflejo la Sentencia de esta Sala de 23 de septiembre de 2002, ha de regirse por el ordenamiento vigente al momento de ejercitarse este derecho, pues el derecho de reversión, según declaramos en nuestra Sentencia de 30 de septiembre de 1991, 25 de febrero de 1992, 28 de abril de 1995 y 20 de julio de 2002, aunque hunda sus raíces en el derecho dominical del expropiado, es un derecho nuevo y autónomo, pues no nace ni con el acuerdo de expropiación ni con la consumación de ésta, por lo que, al no ser el procedimiento a través del cual se actúa continuación del expediente expropiatorio, la reversión se ha de regir por la ley vigente en el momento de ejercitarse».

Debe por tanto atenderse al régimen jurídico que en la actualidad establece el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa respecto de los requisitos de ejercicio del derecho de reversión. Dicho precepto, en su redacción actual, establece como requisito esencial para que se consume el ejercicio de la reversión, el pago o consignación del justiprecio. Pero también señala que dicho pago o consignación ha de hacerse en el plazo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, «bajo pena de caducidad del derecho de reversión». En el caso objeto de este recurso ha quedado acreditado en el expediente administrativo correspondiente que los reversionistas no han cumplido con la obligación de pagar el justiprecio en este plazo preclusivo de tres meses (ni siquiera en el plazo de prórroga de cuarenta y cinco días que se les concedió al efecto). Por tanto se han cumplido los presupuestos determinantes de la caducidad y consiguiente extinción del mencionado derecho de reversión.

4. Ciertamente, 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. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero, 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 (art. 82 de la Ley Hipotecaria).

Y eso es precisamente lo que ha ocurrido en el supuesto sometido a consideración en este expediente. Como se ha señalado en anteriores apartados, a través del oportuno expediente administrativo, y sin que la registradora haya planteado dudas sobre la intervención en el mismo de todos los que reúnen la condición de causahabientes de los que en su momento fueron titulares registrales de la finca expropiada, ha quedado acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa. Por tanto, ha de considerarse suficiente para la cancelación del mencionado derecho la presentación del oficio y de la resolución librada por el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, titular registral actual de la finca a la que se acompaña la certificación comprensiva de los trámites esenciales del procedimiento.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora, en los términos que resultan de las anteriores consideraciones.

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