www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 13 de octubre 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 Elche n.º 5, por la que se suspende la inscripción de una instancia en que se solicita la cancelación de un derecho de reversión.

(BOE de 2 de noviembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Solicitud por la Administración de cancelación de inscripción de reversión expectante en finca procedente de procedimiento de reparcelación. Firmeza de la resolución administrativa que declare la extinción del derecho. Tratándose de cancelar la mención registral relativa a la expectativa o derecho de reversión expropiatorio, y sin perjuicio de la procedencia de otros supuestos cancelatorios como la renuncia o el expediente de liberación de gravámenes, o el caso particular de la expropiación urbanística, debe atenderse, en primer lugar, a la propia naturaleza del derecho en cuestión, como 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. En segundo lugar, partiendo del respeto a las potestades de autotutela de la Administración y de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia que rodean los actos administrativos, por tanto, su aptitud para poder alterar el contenido de los asientos registrales, cuando sean causa de una mutación jurídico-real inmobiliaria, y se ajusten al marco competencial y procedimental oportuno, debe atenderse preferentemente a las normas excepcionales que regulan la cancelación de asientos relativos a derechos, como ocurre en el presente caso en que se pretende la cancelación del asiento relativo a un derecho subjetivo patrimonial, sin que pueda apreciarse de su régimen jurídico singular, la existencia de norma especial cancelatoria o la concurrencia de un supuesto que determine directamente su extinción, y que por ello permita excepcionar la regla general del artículo 82 de la ley Hipotecaria, como podría ser una causa objetiva de resolución o el transcurso de un plazo de caducidad. Consecuentemente, debe confirmarse la exigencia de que la resolución administrativa que declare la extinción y por ello motive la cancelación registral del derecho de reversión sea firme en vía judicial o, al menos, hayan transcurrido los plazos de impugnación en vía judicial.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 33.
Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 2, 34 y 37.
Ley de 16 de diciembre de 1954 (LEF), arts. 9, 15, 54 y 55.
Ley 38/1999 (Ordenación de la edificación), disps. adic. quinta, trans. segunda, derog. segunda y final cuarta.
RDLeg. 7/2015 (TRLSRU), art. 47.
Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), art. 32.

Decreto de 26 de abril de 1957 (Rgto. LEF), arts. 55, 60 y 69.

En el recurso interpuesto por doña María José Salvador Rubert, en nombre y representación de la Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Elche número 5, don Miguel Román Sevilla, por la que se suspende la inscripción de una instancia en que se solicita la cancelación de un derecho de reversión.

Hechos

I

Con fecha 23 de mayo de 2016, se presentó en el Registro de la Propiedad de Elche número 5, instancia expedida por la Conselleria de Vivienda, Obras Publicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana, el día 16 de mayo de 2016, en la que se solicitaba la cancelación del derecho de reversión, a favor de los expropiados, sobre la finca registral número 90.171, acompañada de certificación administrativa de fecha 19 de junio de 2013, expediente número 2013/328, expedida por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana, donde se manifiesta que la obra finalizó el día 24 de febrero de 2006, «por lo que no se pueden dar los presupuestos para la reversión». Igualmente se manifiesta que la obra se ejecutó en su totalidad en los terrenos mencionados, no existiendo sobrante de metros en ningún caso, y copia del acta de recepción de la obra de fecha 24 de febrero de 2016.

II

Dicha documentación, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad número cinco de Elche Calificada la presente instancia suscrita en Valencia, expedida por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, el día 16 de Mayo de 2016, presentada en esta Oficina bajo el Asiento 4 del Diario 221, de conformidad con los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento resuelvo no practicar la inscripción de la misma por haber observado el/los siguiente/s defecto/s que impide su práctica: Hechos. 1. En la precedente instancia, se solicita la cancelación del derecho de reversión, a favor de los expropiados, sobre la finca registral 90171, acompaña de certificación administrativa de fecha 19 de Junio de 2013, Expediente 2013/328, y copia del acta de recepción de la obra de fecha 24 de febrero de 2016. 2. Se solicita, por tanto, por la Generalitat Valenciana, titular registral del dominio de la finca registral 90.171, la cancelación del derecho de reversión expectante que consta inscrito en dicha finca. Dicho derecho de reversión procede de las fincas de origen que, al incluirse en un procedimiento de reparcelación, dieron lugar como finca de resultado a la actual finca registral 90.171. La expropiación que originó el derecho expectante de reversión es anterior y distinta de la reparcelación posterior. 3. Para justificar la extinción del derecho de reversión expectante y la consecuente cancelación, se aporta: a) Certificación expedida por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, donde se manifiesta que la obra finalizó el 24 de febrero de 2006, «por lo que no se pueden dar los presupuestos para la reversión». Igualmente se manifiesta que la obra se ejecutó en su totalidad en los terrenos mencionados, no existiendo sobrante de metros en ningún caso. b) Copia del acta de recepción de las obras, donde consta como fecha de terminación el 24 de Febrero de 2006. Fundamentos de Derecho. La cancelación de la

constancia registral del derecho de reversión expectante derivado de expropiación forzosa es cuestión que carece de regulación sistemática. No obstante, al amparo de los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, 63 y siguientes de su Reglamento, 78 y siguientes y 210 de la Ley Hipotecaria, la Dirección General de Registros y Notariado ha enunciado una serie de criterios al respecto en su Resolución de 30 de marzo de 2016 (BOE de 13 de Abril de 2016). De dicha Resolución, relativa a una expropiación urbanística en sede de un procedimiento de compensación, pero cuyas conclusiones generales pueden perfectamente aplicarse al presente caso (que no es de expropiación urbanística pues la expropiación se produce con anterioridad y separadamente de la posterior reparcelación, declarándose la urgente ocupación en ley especial), extractamos las siguientes afirmaciones vertidas en sus Fundamentos de Derecho, que asumimos íntegramente: (…). Pues bien, a la luz de la citada doctrina de la DGRN, debemos analizar las circunstancias concurrentes en el presente caso. En este sentido, observamos que: a) Se trata de un supuesto de expropiación ordinaria. b) La cancelación del derecho de reversión, sin consentimiento de sus titulares registrales, se fundamenta en el transcurso del plazo de 10 años desde la terminación–recepción de las obras, y en la no existencia de terrenos sobrantes. Con tales elementos concurrentes no podemos proceder a la cancelación solicitada, dado que todavía está vigente el plazo de caducidad de 20 años desde la toma de posesión, más el plazo de seguridad de 5 años impuesto por el artículo 210 de la Ley Hipotecaria. Así, partiendo de la ocupación de las fincas con fecha 16 de abril de 2003, si le sumamos 20 años (artículo 54.3.a Ley Expropiación Forzosa) y otros 5 años (artículo 210.8 Ley Hipotecaria) llegaríamos hasta el día 17 de Abril de 2028 para poder cancelar el derecho sin consentimiento de los titulares registrales. Estas precauciones son lógicas pues, a pesar de alegarse por el titular registral del dominio la terminación de las obras con una antelación superior a 10 años desde hoy, existe la posibilidad de que naciera todavía el derecho de reversión por exceso de expropiación, o por desafectación la obra realizada, circunstancias cuya concurrencia no pueden ser descartadas por la mera afirmación en contrario del titular registral (principal interesado, por otra parte, en la cancelación). Por tanto, no dándose la notificación prevista en el Artículo 54.3 de la Ley de Expropiación Forzosa, tenemos que acudir al último término final posible de ejercicio del derecho de reversión (20 años desde la toma de posesión) y sumarle el plazo de seguridad de 5 años previsto en la legislación hipotecaria. Como alternativa al supuesto anterior que permita una cancelación del derecho de reversión anterior en el tiempo, cabe: a) Que la cancelación sea consentida en escritura pública por sus titulares registrales o sus causahabientes acreditados, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria. b) Acudir al expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria una vez transcurridos los 20 años de caducidad desde la toma de posesión. c) Presentar certificación del acto administrativo firme que, con audiencia de todos los interesados (titulares registrales del derecho de reversión), 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. Cfr. Artículo 20 de la Ley Hipotecaria y la citada Resolución de la DGRN. Contra esta calificación negativa podrá: (…).–El registrador de la Propiedad (firma ilegible).–Miguel Román Sevilla. Elche a 13 de junio de 2016».

III

Con fecha de 18 de julio de 2016, doña María José Salvador Rubert, en nombre y representación de la Consellería de Vivienda, Obras Publicas y Vertebración del Territorio de la Generalitat Valenciana, interpuso recurso con base en lo siguiente: «Antecedentes de Hecho.

Primero.–Mediante escrito de esta Consellería de fecha 20 de junio de 2013, se solicitó al Registro de la Propiedad n.º 5 de Elche la cancelación del derecho de reversión a favor de los expropiados sobre la finca registral 90171, en virtud de lo dispuesto en el artículo 54.2.b) de la Ley de Expropiación Forzosa. A tal efecto se adjuntaron los siguientes documentos: – Certificación administrativa. – Acta de recepción. – Impreso de autoliquidación modelo 600 para las transmisiones patrimoniales documentados. En respuesta a dicha solicitud se notifica a esta Consellería en fecha 14 de agosto de 2013, la calificación negativa del registrador de la propiedad interino, D. Martín José Brotons Rodriguez, por lo siguiente: «Y no habiendo transcurrido más de diez años desde la terminación de las obras, que según el documento comenzaron el 24 de junio de 2.003 y finalizaron el 24 de febrero de 2006, se suspende la cancelación solicitada hasta no transcurra dicho plazo». Segundo.–Habiendo transcurrido el plazo indicado, mediante escrito de fecha 16 de mayo de 2016 se solicitó de nuevo dicha cancelación, adjuntando a tal efecto los mismos documentos remitidos en su día al formular la primera solicitud de cancelación del derecho de reversión. Con fecha de 20 de junio de 2016 se notifica esta Conselleria la calificación de fecha 13 de junio de 2016, efectuada por D. Miguel Román Sevilla, registrador de la propiedad número 5 de Elche, por la que se deniega la cancelación del derecho de reversión solicitada» respecto a la finca registral 90171. Fundamentos de Derecho Primero.–(…). Segundo.–Si se analizan los criterios expuestos en la citada Resolución de la DGRN de fecho 30 de marzo de 2016, los cuales asume íntegramente el Registrador de la Propiedad al efectuar la calificación negativa, se observa que estos giran principalmente en toma a la correcta interpretación que, en base a reiterada jurisprudencia, se ha de seguir en la aplicación del artículo 54, en su apartado 3, a) y b) de la Ley de Expropiación Forzosa, señalando al efecto una serie de reglas para los distintos supuestos de reversión que se contemplan en dicha norma; supuestos distintos al que regula el artículo 54.2. b) de la misma Ley, conforme al cual se solicitó la cancelación del derecho de reversión por esta Administración. En efecto, la solicitud de cancelación del derecho de reversión se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dispone: «No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes: b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado da utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio». Una interpretación literal del precepto citado, permite concluir que en el supuesto contemplado en el mismo, los requisitos necesarios para excluir el derecho de reversión, son: a) el mantenimiento de la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad o interés social y b) que dicha afectación se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio. Tales requisitos se acreditaron por esta Administración mediante la aportación al Registro de la Propiedad de la certificación expedida por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana (actual Consellería de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio), en la que se manifiesta que la obra: «31-A-1584.–Parque Alicante. Elche. Tramo: Elcbe-N338 (Expte. 2002/25)» dio comienzo el 24 de junio de 2003 y finalizo el 24 de febrero de 2006, así como que la obra se ejecutó en su totalidad en los terrenos mencionados, no existiendo sobrante de metros en ningún caso. Por tanto, considera esta Administración que no existe ningún impedimento legal para proceder a la cancelación del derecho de reversión, de conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 54.2.b) de la Ley de Expropiación Forzosa, no siendo necesario, en este caso, dejar transcurrir el plazo de 20 años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados (artículo 54.3.a LEF), más el plazo de seguridad de 5 años (artículo 210.8 Ley Hipotecaria) como estima el Registrador en la calificación recurrida. Por último, cabe señalar la contradicción que se aprecia entre las dos calificaciones negativas expedidas por el mismo Registro de la Propiedad ante la solicitud de cancelación del derecho

de reversión. Como se ha indicado en los antecedentes de hecho del presente recurso, esta Administración ha formulado por dos veces ante el Registro de la Propiedad número cinco de Elche, la cancelación del derecho de reversión que grava la finca registral 90171, cuya titularidad consta a nombre de la Generalitat Valenciana. En la primera calificación de fecha 6 de agosto de 2013, el Registrador de la Propiedad interino, en base a lo dispuesto en el artículo 54-2 de la Ley de Expropiación Forzosa, se opone a la cancelación solidada por lo siguiente: «Y no habiendo transcurrido más de diez desde la terminación de las obras, que según el documento comenzaron el 24 de Junio de 2003 y finalizaron el 24 de Febrero de 2006, se suspende la cancelación solicitada hasta no transcurra dicho plazo». Transcurrido el plazo de diez años, se solicitó de nuevo dicha cancelación, oponiéndose el Registrador por las razones indicadas en el fundamento de derecho primero del presente recurso, las cuales entran en contradicción con el motivo expresado anteriormente en la calificación de 6 de agosto de 2013 (…)».

IV

El registrador emitió informe el día 25 de julio 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 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa; 54 y 55 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y respecto de esta última sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, final cuarta y derogatoria segunda; los artículos 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 55, 60 y 69 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; 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 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, 26 de octubre y 2 de diciembre de 2015 y 30 de marzo y 19 de abril de 2016.

1. En el presente expediente se plantea la procedencia de la cancelación solicitada por la Administración titular registral del dominio de la finca registral 90.171 del Registro de la Propiedad de Elche número 5, respecto del derecho de reversión expectante que consta inscrito en dicha finca, concurriendo estas circunstancias:

– Dicho derecho de reversión procede de las fincas de origen que, al incluirse en un procedimiento de reparcelación, dieron lugar como finca de resultado a la actual finca registral 90.171. La expropiación que originó el derecho expectante de reversión es anterior y distinta de la reparcelación posterior.

– Para justificar la extinción del derecho de reversión expectante y la consecuente cancelación, se aporta:

a) Certificación expedida por la Consellería de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, donde se manifiesta que la obra finalizó el día 24 de febrero de 2006, «por lo que no se pueden dar los presupuestos para la reversión». Igualmente se manifiesta que la obra se ejecutó en su totalidad en los terrenos mencionados, no existiendo sobrante de metros en ningún caso.

b) Copia del acta de recepción de las obras, donde consta como fecha de terminación el día 24 de febrero de 2006.

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. artículo 9 de la Ley sobre expropiación forzosa) e incide continuadamente 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 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 iter 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 ínter 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 ínter 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 desdobla 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 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.

El derecho de reversión, en cada una de las tres citadas etapas, es susceptibles de reflejo registral, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2001).

3. Respecto al 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 ha tratado recientemente la cuestión en sus Resoluciones de 30 de marzo, citada por el registrador en su nota, y 19 abril de 2016, partiendo de la redacción actual del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa, que dispone: «1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente. 2. No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes: a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos. b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio. 3. Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, 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. 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 (…)».

De este modo, en las citadas Resoluciones este Centro Directivo tuvo la oportunidad de señalar que, 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 la Resolución de 30 marzo de 2016, por su parte, se recordó que 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 aquella o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos –artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa en la redacción dada por la disposición adicional quinta 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 sobre 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–.

Tras un detenido estudio de la doctrina jurisprudencial, en la Resolución de 30 de marzo de 2016, se confirmó 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–.

El fundamento de esta tesis, ante el silencio legal en estos supuestos particulares, era que solo 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 sobre expropiación forzosa).

Se plantearon en la citada Resolución, asimismo, otros posibles modos de cancelación del derecho de reversión, como la renuncia, el expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tras la redacción dada por Ley 13/2015, o la regla octava de cancelación del artículo 210 de la Ley Hipotecaria, 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 sobre 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.

Sin embargo, sí puede estimarse procedente la cancelación –vid. también el artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria–, del derecho de reversión derivado de la expropiación urbanística, 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.

Pues 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 de 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.

4. En la Resolución de 19 de abril de 2016, se planteó, sin embargo, otro supuesto cancelatorio diferente a los anteriores, ya que, 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. 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 (artículo 82 de la Ley Hipotecaria).

Y eso es precisamente lo que ocurrió en el supuesto sometido a consideración en dicho expediente. Pues, a través del oportuno expediente administrativo, quedó acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad automática y extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa. Por tanto, se estimó 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 de la finca a la que se acompañaba la certificación comprensiva de los trámites esenciales del procedimiento. En dicha Resolución, en particular, 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.

Por tanto, puede distinguirse éste último supuesto de caducidad automática por transcurso de un plazo legal, de los supuestos previstos en el artículo 54 de la ley expropiatoria, cuya operatividad dependen tanto de la concurrencia de supuestos de hecho, como de la virtualidad de un término inicial o final, según los casos, sin perjuicio del supuesto particular citado para la cancelación de derecho de reversión derivado de la expropiación urbanística, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración.

De este modo, al margen de las otras posibilidades de cancelación estudiadas, partiendo de la necesaria conciliación del 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 sobre expropiación forzosa); este Centro Directivo sostiene que la cancelación

registral solicitada al amparo del artículo 54 de la ley –cfr. Resolución de 30 de marzo de 2016–, debe pasar por 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.

5. Respecto a la exigencia de firmeza no solo en vía administrativa, sino también en vía judicial, o en su caso, el transcurso del plazo de impugnación correspondiente, a los efectos de cancelar la mención registral relativa a la expectativa o derecho de reversión expropiatorio, debe partirse de que la calificación registral de los documentos administrativos que pretendan su acceso al Registro de la Propiedad se extiende en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro (cfr. artículo 99 del Reglamento Hipotecario).

En efecto, cuando el ejercicio de las potestades administrativas haya de traducirse en una modificación del contenido de los asientos del Registro de la Propiedad, se ha de sujetar, además de a la propia legislación administrativa aplicable, a la legislación hipotecaria, que impone el filtro de la calificación en los términos previstos por los artículos 18 de la Ley Hipotecaria y 99 de su Reglamento, como fundamento de los efectos que la propia legislación hipotecaria atribuye a aquellos asientos, y entre los que se encuentran no solo los derivados del principio de legitimación registral (con los que solo en parte se confunden los resultantes de la presunción de validez de los artículos 57 de la Ley 30/1992 y 39 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), sino también otros distintos y superiores, también con transcendencia erga omnes, como el de inoponibilidad de lo no inscrito y en el fe pública registral de los artículos 32 y 34 de la Ley Hipotecaria (vid. Resolución de 15 de enero de 2013).

Pues ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina de que, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo en relación con el judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980). Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, actuales 38 y 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de

que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido –como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva– debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria.

Por otra parte, es igualmente doctrina reiterada de este Centro Directivo, que de conformidad con las determinaciones legales, una vez practicado un asiento el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). De igual modo, cancelada una inscripción cesan todos sus efectos y se presume, como así lo dispone el artículo 97 de la Ley Hipotecaria, extinguido el derecho a que la misma se refería –Resolución de 17 de marzo de 2006–. Consecuentemente, 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 correspondiente, de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto, por ejemplo, en el párrafo segundo del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada –Resoluciones de 5 de mayo de 2009 y 5 de septiembre de 2013–.

En este sentido, si bien es cierto que es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone el consentimiento de su titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), también ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 27 de junio de 1989, 8 de enero de 1999 y 10 de marzo de 2000) del mismo modo que cabe la modificación de situaciones jurídico-reales por resolución de la Administración aunque estén inscritas en virtud de un título no administrativo, con no menor razón deberá admitirse la modificación de la situación jurídica real inscrita en virtud de un título administrativo si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración, es alterado, y siempre que se trate de expedientes en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde, y se cumplan en él las garantías legales establecidas en favor de la persona afectada.

Además, por otra parte, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General (vid. Resoluciones de 27 de octubre de 2008 y 29 de enero de 2009), a los efectos de atribuir la competencia a la jurisdicción civil o a la jurisdicción contencioso-administrativa, debe seguirse la doctrina del Tribunal Supremo en su Sentencia de 10 de junio de 1988, y distinguir los llamados «actos de la administración» de los «actos administrativos», pues, sentado que solo estos últimos son susceptibles de la vía administrativa, dicha calificación la merecen solamente aquellos actos que, junto al requisito de emanar de la Administración Pública, la misma los realiza como consecuencia de una actuación con facultad de «imperium» o en ejercicio de una potestad que solo ostentaría como persona jurídica pública, y no como persona jurídica privada.

En el marco de dichas normas y doctrina se ha de decidir por tanto, si es suficiente para cancelar la inscripción del referido derecho de reversión la resolución firme en vía administrativa, o si tal cancelación exige además la firmeza en vía judicial o, al menos, el transcurso de los plazos de impugnación en vía judicial de dicha resolución administrativa, sin perjuicio de otros posibles supuestos cancelatorios.

Pues bien, en nuestro ordenamiento, podemos encontrar diversos supuestos en los que el acto administrativo firme tiene virtualidad, por sí solo, de alterar el contenido de los

asientos registrales, incluso con alcance cancelatorio, baste citar aquí, por ejemplo, la inscripción de la expropiación forzosa –artículo 44 de la Ley de Suelo y 32 del Reglamento Hipotecario–, o el deslinde del dominio público marítimo terrestre –artículo 31 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas–,sin perjuicio de que los titulares inscritos afectados puedan ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial (artículo 13.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio). Incluso tratándose de inscripciones contradictorias sobre fincas que, no obstante estar afectadas por un expediente de deslinde, no se haya hecho constar, por cualquier circunstancia, la incoación del mismo por nota marginal, así como la expedición de la correspondiente certificación de titularidad y cargas, a los efectos de su notificación por la administración, donde solo procederá su cancelación si media el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme, es posible la rectificación registral si se acredita su intervención en el procedimiento o la notificación personal en tiempo del mismo, de modo que haya podido ejercer sus derechos en la forma prevista legalmente, exigencia que es igualmente aplicable para los titulares de derechos constituidos sobre la finca y que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el dominio público.

También este Centro Directivo ha tenido ocasión de analizar diversos casos, como la citada Resolución de 19 de abril de 2016 que, 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, afirmó 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), excepción que se consideró aplicable al caso, pues, a través del oportuno expediente administrativo, quedó acreditado que el derecho de reversión había incurrido en causa de caducidad automática y extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa.

También en la Resolución de 12 de febrero de 2014, donde se analizó la eficacia cancelatoria de un documento administrativo emanado de la Administración actuante del que resulta que, acreditada la situación legal de concurso de acreedores en que ha incurrido la entidad concesionaria, prevista como causa de resolución de la concesión tanto en la Ley como en el correspondiente pliego de condiciones, el órgano competente había acordado la resolución del contrato y de los derechos y obligaciones de él derivados; siendo dicho documento el normativamente previsto, habiendo tenido el titular registral la intervención legalmente establecida, habiéndose cumplido los trámites esenciales del procedimiento, y derivando de su contenido y régimen jurídico el título material de extinción del derecho inscrito (al haberse acreditado fehacientemente la causa de la resolución de la concesión), concurrieron los requisitos analizados para proceder a la cancelación en el Registro de la Propiedad sin que sea dable exigir una documentación distinta a la que había sido objeto de presentación y calificación.

En dicha Resolución también se afirmó que, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquél (cfr. artículos 1, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria), con todo, no puede negarse la eficacia rectificatoria de la resolución que ha agotado la vía administrativa, por más que sea susceptible de revisión en vía judicial, ya ante los tribunales contencioso–administrativos ya ante los tribunales ordinarios, pues, con carácter de regla general (no exenta de excepciones y de matizaciones importantes: vid. «ad exemplum» el artículo 52.3 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

de Suelo y Rehabilitación Urbana), es necesaria y suficiente la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico-real inmobiliaria sean susceptibles de inscripción en el Registro de la Propiedad (vid., entre otros, artículos 65, 66 y 68 del citado texto refundido de la Ley de Suelo, 53 de la Ley sobre expropiación forzosa y 27 del Reglamento Hipotecario, y Resoluciones de 22 de junio de 1989, 14 de octubre de 1996 y 27 de enero de 1998).

Pues bien, entre esas importantes excepciones o matizaciones, no puede desconocerse un caso particular dentro del concepto amplio de rectificación registral, como es la cancelación de asientos relativos a derechos subjetivos de terceros que, dados los radicales efectos que conlleva –artículo 97 de la Ley Hipotecaria–, de modo consecuente con el principio de legitimación registral, debe quedar necesariamente sometido a los preceptos propios que regulan tan transcendental asiento cancelatorio, presididos por una regla general en forma de principio, del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, cual es la exigencia del consentimiento del titular registral del derecho o sentencia judicial firme en proceso en el que sea parte, lo que no obsta, como el propio artículo reconoce, a la procedencia de otros supuestos, concebidos como excepción, como «…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…» y «…sin perjuicio de las normas especiales que sobre determinadas cancelaciones se comprenden en esta Ley...», excepciones que este Centro Directivo no tuvo reparo en invocar en las resoluciones antes citadas.

Pero tratándose de cancelar la mención registral relativa a la expectativa o derecho de reversión expropiatorio, y sin perjuicio de la procedencia de otros supuestos cancelatorios como la renuncia o el expediente de liberación de gravámenes, o el caso particular de la expropiación urbanística estudiado también por la Resolución de 30 de marzo de 2016, debe atenderse, en primer lugar, a la propia naturaleza del derecho en cuestión, como 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 –cfr. artículo 54.4 de la Ley sobre expropiación forzosa–, 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.

En segundo lugar, partiendo del respeto a las potestades de autotutela de la Administración y de las presunciones de legalidad, ejecutividad y eficacia que rodean los actos administrativos, por tanto, su aptitud para poder alterar el contenido de los asientos registrales, cuando sean causa de una mutación jurídico–real inmobiliaria, y se ajusten al marco competencial y procedimental oportuno, debe atenderse preferentemente a las normas excepcionales que regulan la cancelación de asientos relativos a derechos, como ocurre en el presente caso en que se pretende la cancelación del asiento relativo a un derecho subjetivo patrimonial, sin que pueda apreciarse de su régimen jurídico singular, la existencia de norma especial cancelatoria o la concurrencia de un supuesto que determine directamente su extinción, y que por ello permita excepcionar la regla general del artículo 82 de la ley Hipotecaria, como podría ser una causa objetiva de resolución o el transcurso de un plazo de caducidad.

Consecuentemente, debe confirmarse la exigencia de que la resolución administrativa que declare la extinción y por ello motive la cancelación registral del derecho de reversión sea firme en vía judicial o, al menos, hayan transcurrido los plazos de impugnación en vía judicial.

6. En el presente expediente, la solicitud de cancelación del derecho de reversión se formula al amparo de lo dispuesto en el artículo 54.2 de la Ley sobre expropiación forzosa, que

dispone: «No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes: (…) b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado da utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio».

Una interpretación literal del precepto citado, señala la recurrente, permite concluir que en el supuesto contemplado en el mismo, los requisitos necesarios para excluir el derecho de reversión, son: a) el mantenimiento de la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad o interés social, y b) que dicha afectación se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio. Tales requisitos se acreditaron por la Administración mediante la aportación al Registro de la Propiedad de la certificación expedida por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente de la Generalitat Valenciana (actual Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio), en la que se manifiesta que la obra dio comienzo el 24 de junio de 2003 y finalizo el 24 de febrero de 2006, así como que la obra se ejecutó en su totalidad en los terrenos mencionados, no existiendo sobrante de metros en ningún caso.

Por tanto, considera la Administración que no existe ningún impedimento legal para proceder a la cancelación del derecho de reversión, de conformidad con lo dispuesto en el referido artículo 54.2.b) de la Ley sobre expropiación forzosa, no siendo necesario, a su juicio, dejar transcurrir el plazo de veinte años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados (artículo 54.3.a) de la Ley sobre expropiación forzosa), más el plazo de seguridad de cinco años (artículo 210.8 Ley Hipotecaria) como estima el registrador en la calificación recurrida.

Ciertamente deben diferenciarse los supuestos previstos en el artículo 54.2, relativos a la improcedencia del derecho de reversión, esto es, cuando no es posible reconocer el nacimiento del mismo como pleno y efectivo derecho, y no ya como mera expectativa latente, siquiera constatada registralmente; de los casos previstos en el artículo 54.3, donde dándose las circunstancias que permiten reconocer tal derecho, no se dan sus condiciones de ejercicio.

Si esta distinción es clara en el plano material o sustantivo, registralmente, su tratamiento a efectos de justificar la cancelación de la expectativa o derecho de reversión, es el mismo. No otra debe ser la solución, a falta de precepto legal, que permita conjugar la calificación de las circunstancias determinantes, ajenas a la calificación registral, y la existencia de diversos plazos, sean o no requisito de ejercicio limitativos.

A juicio de la recurrente, los requisitos necesarios para excluir, y cancelar, el derecho de reversión, son: a) el mantenimiento de la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad o interés social, y b) que dicha afectación se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio. Para acreditar tales requisitos se aportaron al Registro de la Propiedad la certificación en la que se manifiesta que la obra dio comienzo el 24 de junio de 2003 y finalizó el 24 de febrero de 2006, así como que la obra se ejecutó en su totalidad en los terrenos mencionados, no existiendo sobrante de metros en ningún caso.

Si puede compartirse los requisitos necesarios para excluir el derecho de reversión, pues derivan directamente de la ley, no se puede afirmar lo mismo respecto a su acreditación a efectos registrales, pues la norma impone específicamente el mantenimiento de la afectación durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio, no únicamente el transcurso de un plazo desde la terminación de la obra.

Por ello, partiendo de los argumentos ya expuestos, se considera que el medio oportuno para cancelar la mención registral del derecho de reversión, es la 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, cuyo fundamento legal deriva directamente de los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria. Ello sin perjuicio de la viabilidad de otros medios estudiados como la renuncia o el expediente de liberación de gravámenes.

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, 13 de octubre de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gálligo.