

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7729 *Resolución de 20 de abril de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Alcorcón n.º 1, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión.*

En el recurso interpuesto por don A. M. S., abogado, en nombre y representación de doña M. R. L., contra la nota de calificación de la Registradora de la propiedad de Alcorcón número 1, doña María del Pilar Albarracín Serra, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión.

Hechos

I

Mediante instancia, suscrita el día 18 de enero de 2021 por don A. M. S., abogado, en nombre y representación de doña M. R. L., tras hacer constar que la inscripción del derecho preferente del reversionista a favor de «Antigua Rehabitalia, S.A.», que recaía sobre la finca registral número 23.965 del Registro de la Propiedad de Alcorcón número 1 «por la participación de 0,8284% de la finca n.º 68 del proyecto de reparcelación, registral 17.756 de la sección 1.ª de la que procede», no era ajustada a Derecho, habiéndose inscrito por error de esta titular, se solicitaba «suprima el derecho de reversión del no adherido descrito en este escrito y que figura en la inscripción registral de la meritada finca registral n.º 23965; procediendo su supresión cancelación o eliminación mediante el procedimiento que legalmente resulte de aplicación, este derecho preferente reversionista que grava la finca».

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la propiedad de Alcorcón número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de defectos art.º 322 de la Ley Hipotecaria

La Registradora que suscribe, tras consultar los libros del archivo de este Registro, y previo examen y calificación de la instancia presentada por Don A. M. S. bajo el Asiento 1444 del Libro Diario 73, ha resuelto denegar la cancelación del derecho de reversión solicitado conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

1) Mediante instancia suscrita el 18 de enero de 2021 por Don A. M. S. en representación de Doña M. R. L., tras hacer constar que la inscripción del derecho preferente del reversionista a favor de Antigua Rehabitalia, S.A, que recaee sobre la registral 23965 por la participación de 0,8284% de la finca número 68 del Proyecto de Reparcelación, registral 17756 de la sección primera, de la que procede, no es ajustada a derecho, habiéndose inscrito por error de esta titular; tras fundamentarlo en una serie de argumentos legales, solicita “se suprima el derecho de reversión del no adherido descrito en este escrito y que figura en la inscripción registral de la meritada finca registral número 23965; procediendo a su supresión cancelación o eliminación mediante el procedimiento que legalmente resulte de aplicación, este derecho preferente reversionista que grava la finca de mi patrocinada por no ser conforme a derecho”.

Se trata, en definitiva, de determinar si el propietario no adherido a la Junta de compensación y al que se le expropia la finca por tal motivo, tiene derecho de reversión.

Esta cuestión ha sido resuelta por la Resolución de la Dirección general de los Registros y del Notariado de 30 de marzo de 2016.

Expone la misma que la Ley del suelo autonómica madrileña regula la materia en el artículo 138, considerando este singular expediente expropiatorio del propietario no adherido a la Junta de Compensación, como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo, no ya como sistema propio, sino en el seno de otro sistema de ejecución del planeamiento.

De lo anterior deduce la Dirección General que el expediente expropiatorio seguido contra el propietario no adherido voluntariamente a la Junta de Compensación, se configura como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo en el seno del sistema de compensación, donde la eventual opción de incorporación no obsta a su carácter forzoso. Como consecuencia, reconoce que, en estos casos existe un derecho de reversión.

Este derecho ha de constar en el asiento desde la misma expropiación por exigencia del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, plenamente aplicable a las expropiaciones de carácter urbanístico.

Por excepción no se hará constar cuando el propio título de expropiación declare la improcedencia de la reversión por concurrir ya en el origen alguna excepción legal.

A estos efectos se hace constar que se practicó en primer lugar la anotación preventiva a la que se refiere el artículo 21 del Reglamento Hipotecario Urbanístico, haciéndose constar que al tiempo de practicarse la inscripción se harían constar el derecho preferentes [sic] del reversionista.

La inscripción de la expropiación se practicó al mismo tiempo que la inscripción del Proyecto de Reparcelación.

Igualmente se hace constar que ni en las actas de expropiación ni en la propia certificación administrativa que sirvió de base a la inscripción del proyecto había ningún pronunciamiento relativo a los derechos de reversión, ni mucho menos, se excluían.

En cuanto al modo de cancelar el derecho preferente del reversionista, sería necesario, a tenor de lo dispuesto en la citada Resolución, una certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado (titular del derecho de reversión), declare la extinción de tal derecho, 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 en la propia certificación administrativa, cuyo fundamento legal deriva directamente de los artículos 1,3 y 82 de la Ley Hipotecaria.

Además del citado defecto insubsanable, el documento adolece de otros defecto [sic] que serían subsanables:

2) La instancia privada se encuentra firmada digitalmente por Don A. M. S., sin que dicha firma esté ratificada, ni exista CSV para su comprobación, o se refleje la entidad que expide el certificado.

Para que un documento privado firmado digitalmente pueda acceder al Registro de la Propiedad, el mismo debe presentarse a través de la plataforma del Colegio de Registradores, que será quién certifique la validez del certificado utilizado.

3) Por último, deberá aportarse el original del poder general para pleitos otorgado pro [sic] Doña M. P. R. L. el día cuatro de junio de dos mil catorce ante el notario de Madrid, Don Javier de Luces y Cadenas, protocolo 2.040, dado que lo que se ha aportado es una fotocopia del mismo.

Fundamentos de Derecho:

1) Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo de 2016.

Artículo 138 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid.

Artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Artículos 1,3 y 82 de la Ley Hipotecaria.

2) Aplicación analógica de los artículos 166,11 y 238,1 del Reglamento Hipotecario Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

3) Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Advertencias:

Prórroga del Asiento de Presentación Art. 323 Ley Hipotecaria.

Se ha practicado la prórroga del Asiento de presentación por plazo de 60 días hábiles contados a partir del día en que se ha hecho la última notificación, en virtud del artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables

No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por defectos subsanables por plazo de 60 días por no haberse solicitado por los interesados, en virtud de los artículos 42.9 y 65.2 de la Ley Hipotecaria.

Temporalidad de la notificación.

Esta notificación se hace dentro del plazo legal de 10 días hábiles contados desde la fecha de la calificación establecidos con arreglo al artículo 322 de la Ley Hipotecaria y 582 de la LRJAP-PAC.

Contra la presente calificación: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Pilar Albarracín Serra registrador/a de Registro Propiedad de Alcorcón 1 a día cuatro de Febrero del año dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. S., abogado, en nombre y representación de doña M. R. L. interpuso recurso el día 5 de marzo de 2021 en virtud de escrito de fecha y en base a los siguientes argumentos:

«Hechos y fundamentos de Derecho:

Primero. Hemos de señalar con carácter previo que la notificación practicada adolece de un vicio de nulidad, que además provoca indefensión, dado que se está citando para la formalización del presente recurso la Ley 30/92, legislación que no está en vigor al haber sido derogada.

Segundo. Que en relación con el contenido de la denegación recurrida, la misma se fundamenta única y exclusivamente en una Resolución de la DGRN, la de 30 de marzo de 2016, sin que haya entrado a valorar adecuadamente la necesaria aplicación de los preceptos legales que regulan los posibles derechos de reversión de los propietarios no adheridos a una Junta de Compensación, esto es, propietarios que han incumplido sus deberes urbanísticos (la incorporación a la Junta de Compensación es una obligación legal).

Tercero. La inscripción de la finca nueva de resultado propiedad de mi mandante, procede del Sector "(...)", y es la registral n.º 23965, inscribiéndose un Derecho Preferente de Reversionista, con el siguiente detalle:

– Derecho preferente reversionista.

Por la participación de 0,8284% de la finca n.º 68 del proyecto de reparcelación, registral 17.756 de la sección 1.ª de la que procede, gravada con el derecho preferente reversionista a favor de Antigua Rehabitalia SA, dueña de dicha finca, frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien expropiado de acuerdo con lo dispuesto en los artículos 54 y 55 de la ley de expropiación forzosa, según resulta de la 8.ª de fecha dieciocho de noviembre de dos mil veinte por urgente ocupación en base a lo dispuesto en el artículo 21 del RD 1093/1997 de 4 de julio en virtud del Acta Previa de Ocupación y Pago o Consignación de fecha cuatro de marzo de dos mil diecinueve expedida por duplicado por el TAE Jefe de Sección de Planeamiento y Gestión de la Concejalía de Urbanismo, en base al acuerdo de la Comisión de Urbanismo de Madrid número 9/2019

de 31 de enero que aprobó definitivamente el Proyecto de Expropiación de Bienes y Derechos de titulares no adheridos a la Junta de Compensación de (...)

Antigua Rehabitalia SA se encuentra declarado en concurso de acreedores según resulta de la publicidad emitida por el Registro Público Concursal regulado en el Real Decreto 892/2013, de 15 de noviembre a través de la intranet de resoluciones judiciales. Dicho aviso informático, cuya gestión depende del Colegio de Registradores, tiene el mismo alcance que un asiento en el libro de incapacitados o que una consulta al FLEI, todo ello según el RD 685/2005 de 10 de junio sobre publicidad de resoluciones concursales y Orden Justicia 3473/2005 de 8 de noviembre, de difusión y publicidad a través de internet de resoluciones concursales

Inscripción: 1.ª Tomo: 1.344 Libro: 608 Folio: 16 Fecha: 18/11/2020

Que, como ya indicamos, la inscripción de este derecho, no es ajustada a Derecho, resultado de directa aplicación lo dispuesto en el artículo 47.1.d) 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, norma de directa aplicación a la que debe someterse la petición cursada al registro, sin que contra este instrumento normativo sea oponible una Resolución de la DGRN, dicho sea con todos los respetos y en estrictos términos de defensa.

Cuarto. En el documento de la Memoria del Proyecto de Reparcelación consta al punto 3.2:

3.2 Expropiación de fincas pertenecientes a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación

1. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 108.3.b) de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, aquellos propietarios de terrenos situados en la Unidad de Ejecución que no han hecho uso de su derecho a incorporarse a la Junta de Compensación en los plazos legales al efecto serán expropiados de sus terrenos a favor de la Junta de Compensación.

Luego de este artículo 108.3.b de la LSM, se infiere:

- A. Que la incorporación es un deber legal impuesto al propietario.
- B. Que el propietario voluntariamente puede decidir si se incorpora o no a la Junta de Compensación.
- C. Que imperativamente la consecuencia de la no incorporación es la expropiación.
- D. Que la causa expropiandi no es la urbanización del Sector, sino la no incorporación a la Junta de Compensación.

Quinto. Que en la descripción de fincas aportadas de la Reparcelación, aparece la aportada n.º 68 con el siguiente detalle:

Datos Registrales:

Finca 17.756 (antes finca 2.534 de la sección común de Alcorcón), sección 1.ª, inscrita en el Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcorcón al tomo 1137, libro 401, folio 99, alta 1.

Titularidad:

Adquirida por la Junta de Compensación del Sector (...) en virtud del Proyecto de Expropiación de bienes y derechos pertenecientes a propietarios no adheridos a la Junta de Compensación del Sector (...)

Estado de cargas:

Se adquiere por la Junta de Compensación del Sector (...) libre de cargas y derechos anteriores conforme al artículo 8.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa,

sin perjuicio de los derechos correspondientes a los titulares de aquellas cargas respecto a la distribución del justiprecio.

Como finca de resultado en dicho instrumento reparcelatorio, y adjudicada a mi mandante, figura la que es objeto del presente escrito, con el siguiente contenido:

Parcela VMC-8 Descripción de la finca:

Urbana: Porción de terreno en el término municipal de Alcorcón, incluido dentro del ámbito del Plan de Sectorización con ordenación pormenorizada de (...)

Titularidad:

R. L., M. P.

Finca de la que procede:

Adjudicada en pleno dominio por correspondencia de las siguientes fincas aportadas: El 33,0506% de la finca n.º 80 del proyecto de reparcelación. El 0,8284% de la finca n.º 68 del proyecto de reparcelación.

Estado de cargas:

Afecta en la cuenta de liquidación provisional en 662.467,96 €, a tenor de su cuota de participación de 1,1155% por costes de urbanización, y de 1,4289% por costes de expropiación.

Afecta a las cargas de procedencia de la que sustituye por subrogación real.

Procedentes del 0,8284% de la finca n.º 68 del proyecto de reparcelación. Libre de cargas.

Luego la cuota de procedencia del 0,8284% se arrastra por la expropiación de un no adherido a la Junta de Compensación.

Es por ello que en la Reparcelación aprobada definitivamente, y que es objeto de inscripción registral, no figura la existencia de Derecho de Reversión alguno.

Sexto. El artículo 105 de la Ley 9/2001 del Suelo de Madrid determina que en el sistema de compensación establece para la totalidad de las fincas incluidas en el ámbito de actuación -“(...)” su afección real, al cumplimiento de los deberes legales y cargas o obligaciones inherentes a la compensación, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal.

La constitución de la Junta de Compensación es preceptiva.

Y es el citado artículo 108.3.b de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, el que dispone imperativamente que el incumplimiento del deber de incorporarse a la Junta de Compensación conlleva la expropiación.

Esta expropiación por no adhesión a la Junta de Compensación es comúnmente definida por la doctrina y los tribunales, como una “expropiación-sanción”, puesto que la Ley establece un deber de los propietarios: su obligación de incorporarse a la Junta. La causa expropiandi no es la ejecución de un acto de urbanización, ni de ejecución de obras, como tampoco lo es la urbanización del sector (...), sino que la finca se incorpore a la Junta de Compensación, como finca de aportación, puesto que la gestión urbanística se extiende a todas las fincas incluidas en el sector “(...)”.

No sería posible gestionar el Sector si hay alguna finca que no se ha incorporado al sistema de Compensación, y su urbanización y transformación en suelo urbano consolidado –no olvidemos– es de interés público.

Séptimo. El derecho de reversión está regulado en el artículo 54 de la LEF:

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 desapareciera 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.

Es por ello que es ajustado a Derecho decir que una vez la finca se ha incorporado al proceso reparcelatorio, se ha ejecutado el motivo para el que fue expropiada, y cumplido el motivo ya no hay derecho de reversión alguno por parte del expropiado.

En ningún caso la ley contempla que la expropiación esté motivada para la urbanización de estos suelos, sino que única y exclusivamente el motivo es su no adhesión a la Junta de Compensación, porque de otra manera no estaría incorporado el suelo afecto al sistema de gestión.

Sólo con esta argumentación debiera bastar para no inscribir el derecho de reversión a favor del expropiado, en el caso de la finca de mi representada. Pero como veremos a continuación existen razones legales expresas que impiden la inscripción de este derecho de reversión en una finca de resultado de la reparcelación.

Octavo. Del análisis de la Resolución de la DGRN a la que se acoge [sic] como antecedente aplicable a este supuesto la Registradora de Alcorcón, se desprende que la cuestión planteada tiene un matiz diferenciador, a nuestro juicio y con todos los respetos, equivocado.

Así el recurrente sustenta su petición entre otros, en estos argumentos que destacamos:

1) Es una expropiación urbanística por decisión libre del propietario. Argumento que nos parece correcto.

2) La aprobación del Proyecto de Reparcelación, supone que los suelos expropiados a los no adheridos han sido incorporados al proceso de urbanización, y que el Ayuntamiento de Madrid –en ese caso– expresamente aceptó la no reversión. Estamos en líneas generales de acuerdo, aunque en nuestra opinión lo enlazamos expresamente como cumplimiento de la causa expropiandi, cumplimiento que se produce precisamente cuando se incorporan los suelos al sistema de compensación, la aprobación definitiva de la reparcelación es una convalidación de nuestra tesis.

3) En esta expropiación urbanística no cabe apreciar el derecho a pedir la reversión. Estamos conformes.

4) Los supuestos expropiatorios contemplados en el TRLSRU son diferentes que los LEF y su Reglamento. Conformes también.

5) No se trata de un supuesto que quede expresamente excluido en el apartado 1 del artículo 47 del TRLSRU; llegando incluso a afirmar que: En efecto, lo primero que salta de modo inmediato a la vista es que entre los supuestos legales de reversión previstos en el TRLSRU no figura ninguno que pudiera encajar en aquellas expropiaciones que pudieran estar motivadas por la falta de adhesión de los propietarios de suelo a una Junta de Compensación. Y es en este punto en el que estamos completamente en desacuerdo con el recurrente, como más adelante analizaremos.

Por su parte la DGRN, entre otros fundamentos arguye:

1. Como se ha expuesto, siendo el derecho de reversión una garantía de configuración legal ordinaria, no formando parte del conjunto de garantías que establece el artículo 33 de la Constitución –vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 67/88–, es posible que ciertas expropiaciones, en su regulación sectorial, lo modulen o excluyan mediante norma con rango de Ley. Este es el caso de las expropiaciones urbanísticas. Plenamente de acuerdo, existen expropiaciones que excluyen la reversión, como es precisamente el supuesto del artículo 47 del TRLSRU.

2. La inteligencia del precepto que alude dos veces a la expropiación para ejecución de una actuación de urbanización, una como excepción y otra como regla positiva, debe plantearse a la luz del principio general de procedencia de la reversión – artículo 47.1, párrafo primero, in fine–, por lo que se excluye la reversión en caso de alteración, en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y

urbanística, del uso que motivó la expropiación, que ésta se hubiera producido para la ejecución de una actuación de urbanización y sólo en este caso, que hayan transcurrido al menos diez años y las obras hayan concluido; por el contrario, si se expropia por una actuación de urbanización y no se concluye en diez años desde la expropiación, existe derecho de reversión –vid., no obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2006 y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2 de octubre de 2014–. Y aquí tampoco estamos de acuerdo puesto que nada dice del apartado d) de este mismo artículo 47.1, que excluye la reversión para precisamente el caso que nos ocupa: “El incumplimiento de deberes”. Significamos, además, que la DGRN en esta Resolución solo se refiere de manera expresa a este artículo 47.1 en este párrafo contenido en el fundamento quinto, que reiteramos es incompleto en la dicción del propio artículo.

Noveno. Analizamos ahora la aplicación directa lo dispuesto en el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, TRLSRU, y del meritado artículo 47, que regula precisamente la reversión, y nos dice:

Artículo 47. Supuestos de reversión y de retasación.

1. Si se alterara el uso que motivó lo expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanístico, procede la reversión salvo que concurra alguna de las siguientes circunstancias:

a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado lo expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público.

b) Haberse producido la expropiación para lo formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste.

c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización.

d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de los cargos propios del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley.

e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

Luego este artículo, que resulta de directa aplicación al supuesto que nos ocupa, precisamente nos está indicando que no procede la reversión cuando la expropiación se haya producido por un incumplimiento de deberes.

Incluso el artículo 49 de este mismo Texto Refundido, deja claro que el incumplimiento de cualquier deber legal –cualesquiera de ellos comporta la expropiación:

Artículo 49. Procedencia y alcance de la venta o sustitución forzosas.

1. El incumplimiento de los deberes establecidos en esta ley habilitará a la Administración actuante para decretar, de oficio o a instancia de interesado, y en todo caso, previa audiencia del obligado, la ejecución subsidiaria, la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad, la aplicación del régimen de venta o sustitución forzosas o cualesquiera otras consecuencias derivadas de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

Y entre estos deberes de naturaleza legal (impuestos por ministerio de la Ley) al propietario del suelo, se encuentra el previsto en el artículo 16.3 del citado TRLS y RU:

Artículo 16. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación rural o vacante de edificación: deberes y cargas.

3. Cuando el suelo en situación rural esté sometido al régimen de una actuación de transformación urbanística, el propietario deberá asumir, como carga real, la

participación en los deberes legales de la promoción de la actuación, en un régimen de equitativa distribución de beneficios y cargas, así como permitir ocupar los bienes necesarios para la realización de las obras, en su caso, al responsable de ejecutar la actuación, en los términos de la legislación sobre ordenación territorial y urbanística.

En este mismo sentido el artículo 17.2 dispone:

Artículo 17. Contenido del derecho de propiedad del suelo en situación de urbanizado: deberes y cargas.

2. Cuando la Administración imponga la realización de actuaciones sobre el medio urbano, el propietario tendrá el deber de participar en su ejecución en el régimen de distribución de beneficios y cargas que corresponda, en los términos establecidos en el artículo 14.1.c).

Luego negarse a participar en el proceso urbanizados, no adhiriéndose e incorporándose el propietario aportando sus suelos a la Junta de Compensación de "(...)", sí que constituye un incumplimiento de deberes, que le depara inexorablemente la expropiación como directa e imperativa consecuencia. Y en este caso queda expresamente excluida la reversión por ministerio del artículo 47.1.d del TRLS y RU.

Es indiscutible que la expropiada no cumplió con su deber de incorporarse a la junta, y por ello se la expropia, sin que tenga derecho a la reversión, y por ende, este derecho no debe inscribirse a su favor.

La Ley, por tanto, ha excluido directamente y expresamente la reversión en estos supuestos de incumplimiento.

A contrario sensu, reiteramos las Sentencias del TS de 26/2/1931 y 13/11/1971 que consideran que "es improcedente la reversión si la transmisión se hizo de manera voluntaria o por cesión amigable".

Por último invocamos la aplicación del principio de especialidad normativa por el que, en el supuesto de contradicción entre una norma general y otra especial, no es que en este caso la primera quede derogada, sino que, como señala V. P., persiste la vigencia simultánea de ambas normas, si bien la ley se especial se aplicará con preferencia a la ley general en aquellos supuestos contemplados en aquella norma. La Ley especial se aplicará con preferencia a la Ley general cuando su supuesto de hecho se ajusta más al hecho concreto, pues de otra forma quedaría ineficaz, ya que nunca sería aplicable y no puede suponerse que el legislador quiso una *lex sine effectu*. Y, por el contrario, la ley general se aplicará a todos los supuestos no encuadrables en la especial y será, por tanto, también eficaz en su ámbito. Y en este caso lo está: artículo 47.1.d) TRLSRU.

Los Tribunales precisan que una ley general no se aplicará supletoriamente a supuestos propios de una ley especial, cuando se entiende que ésta regula de modo suficiente los aspectos en cuestión (STC 80/2002, de 8 abril, y STS, Contencioso, de 28 de febrero de 2001 –RJ 2001\1155–)

En su virtud

Solicito a este Registro de la Propiedad n.º 1 de Alcorcón para su remisión a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de la Secretaría de Estado de Justicia del Ministerio de Justicia, que tenga por presentado este escrito junto con la documentación que se acompaña, y por formulado Recurso en forma y plazo contra la denegación de la cancelación del derecho de reversión solicitado por la calificación notificada el pasado 4 de febrero de 2021, de conformidad con los artículos 327 y demás concordantes de la Ley Hipotecaria; y todo ello para tras los trámites legales oportunos, sea estimado este recurso y:

– Se subsane la deficiencia y nulidad advertida de estar indicando al administrado la aplicación de la derogada Ley 30/92, que además causa indefensión.

– Y, conforme a los motivos anteriormente alegados, tal y como inicialmente solicitamos: se suprima el derecho de reversión del no adherido descrito en este escrito, y que figura en la inscripción registral de la meritada finca registral n.º 23965 de mi

mandante; procediendo a su supresión, cancelación o eliminación mediante el procedimiento que legalmente resulte de aplicación, este derecho preferente reversionista que grava la finca de mi patrocinada, por no ser conforme a Derecho.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 8 de marzo de 2021, en el que reconocía el error de que «en el texto de la nota aparece la antigua Ley de procedimiento administrativo, que ha sido sustituida por la Ley 39/2015 de uno de octubre, citándose también el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, que está vigente», y que el objeto del recurso «debe ceñirse exclusivamente en el punto 1 de la nota de calificación, relativo al derecho de reversión, ya que los otros han sido subsanados», manteniendo «la nota de calificación en cuanto al punto 1 de la misma», y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de noviembre de 2001 y 30 de marzo de 2016.

1. Por instancia privada se solicita la cancelación de un derecho de reversión inscrito sobre determinada finca. La registradora deniega la cancelación por entender que es procedente la inscripción del derecho de reversión, mientras que el recurrente entiende que no hay derecho de reversión al haberse producido la expropiación por incumplimiento de deberes, en concreto por la falta de adhesión del propietario de la junta de compensación, que sería un supuesto incumplimiento de deberes, exceptuado del derecho de reversión según el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre.

2. En relación a la cuestión sobre si procede o no derecho de reversión, la forma de reflejo registral del mismo y las vías para su cancelación, así como su procedencia en los supuestos de expropiación por no incorporación de los propietarios a la junta de compensación, ya se ha pronunciado esta Dirección General en sus Resoluciones de 26 de noviembre de 2001 y 30 de marzo de 2016.

Este Centro Directivo ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001 y 30 de marzo de 2016) 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. Precizando más cada una de estas etapas o hitos, cabe diferenciar otras tantas acepciones conceptuales correlativas a las tres etapas o fases del derecho de reversión.

La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente –o «causas legitimadoras de la reversión» en la terminología del artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa– (los ya citados de no afectación, sobrantes o exceso de expropiación y desafectación), ha sido considerado como un derecho condicional o eventual. Ahora bien, la reforma del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis

causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad. Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 8 de febrero de 2006 que al definir el contenido del derecho de reversión, afirma que «como hemos expresado en sentencias de 26 de mayo de 1998 y 19 de septiembre de 1998, y reiteramos en la de 29 de mayo de 2003, el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, resulta susceptible de negociación y transmisión, incluso con anterioridad a que se produzca en los supuestos contemplados en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa como determinantes del nacimiento del mismo. En definitiva, pues, y como ya afirmó la sentencia de 24 de enero de 2002, el derecho de reversión es un derecho de naturaleza autónoma transmisible por actos “intervivos” y “mortis causa”».

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

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

3. El derecho de reversión, en cada una de las tres citadas etapas, es susceptibles de reflejo registral, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001), si bien hasta la reforma legal operada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente. Pero es importante subrayar que legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad («rectius», de los derechos asociados a la misma), puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatez y eficacia «erga omnes» de todo derecho real, inscripción que, por lo demás, está sujeta a los requisitos legales comunes de todo derecho inscribible, y entre ellos, los de documentación pública, calificación y tracto sucesivo (cfr. Resoluciones de 28 de julio de 2001 y 15 de abril de 2008). A partir de la citada reforma legal la constancia registral del derecho de reversión en fase latente tiene lugar de forma explícita y autónoma.

Conforme a los artículos 53 de la Ley de Expropiación Forzosa, 60 de su Reglamento y 32.4.^a del Reglamento Hipotecario, el título formal para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la expropiación forzosa está integrado por el acta de ocupación y por el documento que acredite el pago o consignación del justiprecio. A su vez, el artículo 55.2.e) del Reglamento de Expropiación Forzosa establece que en el título de adquisición del beneficiario de la expropiación debe figurar la afectación del bien

al fin público (obra o servicio) que justificó la expropiación, circunstancia que deberá figurar en la propia inscripción registral, pues, conforme a lo previsto en los artículos 9, número 2, de la Ley Hipotecaria y 51.6.º de su Reglamento, en la inscripción deberá constar la naturaleza del derecho inscrito, su extensión, así como las condiciones suspensivas o resolutorias que le afecten. Sin embargo, a pesar de su calidad de condición que determina la naturaleza y extensión del derecho, aquella afectación al fin público o vinculación de destino del bien adquirido por título de expropiación, y correlativo derecho de resolución o reversión para el caso de no cumplirse tal destino o afectación, tal condición y derecho no constituía con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley 16 de diciembre de 1954, de Expropiación Forzosa, objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo. En la doctrina se había venido entendiendo que la razón de ello estaría, para unos autores, en la asimilación del derecho de reversión, en su fase latente, a una suerte de acción resolutoria que resultaría de una causa (la expropiación) que consta en el Registro o, para otros, en su analogía con la figura de los retractos legales, supuestos en los que la propia legislación hipotecaria atribuye efectos frente a terceros inscritos a las respectivas acciones resolutoria y de retracto (cfr. artículo 37, números 1 y 3, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, sería la propia constancia en la inscripción practicada a favor de la Administración expropiante o beneficiario del título expropiatorio, en virtud del cual se opera la correlativa adquisición, lo que impediría el surgimiento de un tercero protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Aun con todo, esta conclusión tendría en su contra el hecho de que el artículo 7 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de cualquier derecho de trascendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, «modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles», condición que no puede negarse respecto de derecho de reversión latente, siendo así que la fe pública registral no se extiende a las menciones que figuren en el título relativas a derechos susceptibles de inscripción separada (cfr. artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), en correlación con la regla de que cualquier derecho o carga real y limitación del dominio, para que surtan efecto frente a terceros «deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan» (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria). El artículo 69, apartado 1, del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, estableció, en norma de discutida legalidad, que «cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión, procederá ésta, aun cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de repetición de los mismos contra quien proceda por los daños y perjuicios ocasionados». En su apartado 2 el mismo artículo reconocía a estos terceros adquirentes el derecho a ser oídos en el expediente de reversión para aportar los datos y alegaciones que consideren oportunos en contra de la misma. Este precepto suscitó en la doctrina interpretaciones encontradas. Para unos se trataba de una norma que entraba en contradicción con la Ley Hipotecaria, en tanto que para otros tal norma reglamentaria encontraba amparo en el citado artículo 37, número 1, de la misma Ley Hipotecaria. En la jurisprudencia también se produjeron vacilaciones en la exégesis del transcrito artículo 69, pues frente a sentencias que lo interpretaron en un sentido literal como una suerte de excepción del principio de fe pública registral, el Tribunal Supremo pronunció otras que en presencia de un tercero inscrito protegido por dicho principio, y habiendo sufrido la finca alteraciones sustanciales (v.gr. por la ejecución de construcciones acabadas), entendían que el principio de fe pública debía prevalecer, de forma que la reversión no procedía en especie, debiendo ser sustituida por una indemnización de daños y perjuicios. Este fue el caso de las Sentencias de 28 de abril de 1995 y 12 de febrero de 1996. Pero, incluso aceptando que el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa tuviera cobertura en el artículo 37, número 1, de la Ley Hipotecaria por entender el derecho de reversión como una condición resolutoria que consta en el Registro de la Propiedad (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de

abril de 1989), aquel precepto resultaba defectuoso técnicamente pues en tal caso no podía hablarse en rigor de «bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria» pues este último precepto no ampara frente a las causas de resolución que constan en el Registro. Por ello, parte de la doctrina más autorizada entendió que el Reglamento de Expropiación Forzosa no constituía una excepción a los principios registrales ya que la expropiación consta en el título del beneficiario, y por tanto su inscripción determina también la publicidad del propio derecho de reversión latente. Pero aun así subsistía el problema de los supuestos de expropiaciones no inscritas en el contexto de una regulación que, si bien partía de la regla general de la inscripción de la expropiación en el Registro de la Propiedad, excluía de la misma aquellos casos en que la finca expropiada hubiere adquirido por virtud de la expropiación la condición de dominio público (cfr. artículo 62, apartado 1 y 2, del Reglamento de Expropiación Forzosa). La reforma de la Ley de Expropiación Forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semiocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública. Para ello da nueva redacción al apartado 5 del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y establece que «en las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente»; añadiendo a continuación la consecuencia de la omisión de dicha constancia registral: «sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria». Esta constancia del derecho preferente (de adquisición) de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio da lugar a una mención expresa en la propia acta de la inscripción, de forma que ahora aquel derecho del reversionista consta de forma explícita y autónoma (si bien en el mismo asiento registral que el derecho del beneficiario de la expropiación), y no de forma indirecta o implícita como sucedía antes de la reforma. Ello supone una clarificación no sólo del régimen de la publicidad registral del derecho de reversión en su fase de latencia, sino también sobre su naturaleza (sobre la que se habían sostenido distintas tesis: condición resolutoria del derecho del beneficiario, causa de invalidez sucesiva sobrevenida, derecho asimilable a un retracto legal, o derecho real de preferente adquisición innominado y en formación). Superando la confusión anterior, ahora no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1995 y 14 de junio de 1997, entre otras), de obligada inscripción registral -de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación-, y sujeta a los principios hipotecarios de fe pública y oponibilidad, y no como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación. Repárese, además, en que hoy no debe considerarse vigente la exclusión de la inscripción de las expropiaciones, y por ende del mismo derecho de reversión, en el caso de que los bienes expropiados hayan pasado a integrarse en el dominio público de la Administración expropiante, al haber extendido la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la obligatoriedad de la inscripción también a los bienes demaniales (cfr. artículo 36, número 1, de la citada ley).

4. En la fase de latencia, debe entenderse nacido el derecho de reversión en el mismo momento en que la expropiación se perfecciona. Por el contrario, el derecho de reversión como derecho de adquisición preferente activo y ejercitable nace en el

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

5. Respecto a la configuración legal del derecho de reversión en el ámbito propio de las expropiaciones de naturaleza urbanística; si bien inicialmente se calificaron de «urbanísticas» aquellas expropiaciones que encontraban su legitimación en los Planes de urbanismo y su ejecución –artículo 64 del Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana–, hoy puede entenderse por expropiación urbanística todo ejercicio de la potestad expropiatoria al servicio de las funciones públicas de ordenación territorial y urbanística y, por tanto, persiguiendo algunas de las finalidades propias de las mismas – artículo 29 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo–. Desde la Ley del Suelo de 1956, la legislación urbanística se ha ocupado de regular las particularidades de las expropiaciones urbanísticas –artículos 64 y siguientes del Texto refundido de 1976, 33 y siguientes de la Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre régimen del suelo y valoraciones, 29 y siguientes del Real Decreto Legislativo 2/2008–, afectando singularmente a la causa «expropiandi», al procedimiento expropiatorio, fijación y pago del justiprecio y a la reversión; de este modo, puede decirse que de la regulación de la expropiación como un supuesto especial – artículos 85 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954–, pasa a regularse como instrumento sectorial propio, sujeto a las exigencias funcionales de la normativa urbanística –cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 15 de marzo de 2005 y del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 21 de enero de 2016–.

Como se ha expuesto, siendo el derecho de reversión una garantía de configuración legal ordinaria, no formando parte del conjunto de garantías que establece el artículo 33 de la Constitución –vid. Sentencia del Tribunal Constitucional número 67/1988–, es posible que ciertas expropiaciones, en su regulación sectorial, lo modulen o excluyan mediante norma con rango de Ley. Este es el caso de las expropiaciones urbanísticas.

En el ámbito urbanístico, el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre –anteriormente artículo 34 del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo– recogiendo sustancialmente, con matices, el régimen de la Ley 6/1998, distingue entre los supuestos en que se produce la alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística y aquellos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización. En el

primer supuesto se declara la existencia genérica del derecho, pero se excluye, concurriendo alteración del uso, en los siguientes casos: a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público; b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste; c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización; d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley, y e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa. Mas en los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, existe derecho de reversión cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido. La inteligencia del precepto que alude dos veces a la expropiación para ejecución de una actuación de urbanización, una como excepción y otra como regla positiva, debe plantearse a la luz del principio general de procedencia de la reversión –artículo 47.1, párrafo primero, «in fine»–, por lo que se excluye la reversión en caso de alteración, en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, del uso que motivó la expropiación, que ésta se hubiera producido para la ejecución de una actuación de urbanización y sólo en este caso, que hayan transcurrido al menos diez años y las obras hayan concluido; por el contrario, si se expropia por una actuación de urbanización y no se concluye en diez años desde la expropiación, existe derecho de reversión –vid., no obstante, la Sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 2006 y la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 2 de octubre de 2014–. En la regulación de 1998, en cambio, se hacía mención expresa al ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, pero aplicando para la reversión, el mismo plazo y condición a las expropiaciones de terrenos motivadas por el incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

6. Respecto a la posición jurídica y discutido derecho de reversión del propietario no adherido a la junta de compensación, también se ha afirmado por este Centro Directivo que de no estar ante la hipótesis de cesión amistosa previa a la expropiación, sino, por ejemplo, de convenio o mutuo acuerdo para la fijación del justo precio, artículo 24 de la Ley de Expropiación, este acuerdo que se inserta en el procedimiento expropiatorio no tiene otro alcance sino el de una modalidad de determinación del justiprecio que, por tanto, no puede obstaculizar el ejercicio del esencial derecho de reversión, como garantía última del derecho de los expropiados en relación con la causa de la expropiación, como ya entendiera la Sala Sentencia de 13 de noviembre de 1971 –vid. también Sentencias del Tribunal Supremo de 25 de mayo de 1981 y 25 de febrero de 2003–.

En la legislación urbanística madrileña, artículo 105 de la Ley 9/2001, el establecimiento y la definición del sistema de compensación determinarán la afectación real de la totalidad de los terrenos incluidos en el ámbito de actuación, sector o la unidad o unidades de ejecución al cumplimiento de los deberes legales y las obligaciones inherentes al mismo, con constancia en el Registro de la Propiedad mediante nota marginal. En tal caso, la gestión de la actividad de ejecución podrá llevarse a cabo: a) En junta de compensación, cuya constitución será preceptiva cuando los propietarios cuya iniciativa haya dado lugar a la aplicación del sistema no representen la totalidad de la superficie de suelo del sector o unidad de ejecución. La junta de compensación tendrá la consideración de ente corporativo de Derecho público, con personalidad jurídica propia y plena capacidad de obrar desde su inscripción administrativa y la de la constitución de sus órganos directivos, y b) Mediante sociedad mercantil constituida al efecto y en cuyo capital participen los propietarios de todos los terrenos afectados por el sistema de ejecución. En el caso de gestión en junta de compensación, los propietarios que no hubieran participado en la iniciativa deberán incorporarse a la junta, si no lo hubieran

hecho ya antes, dentro del mes siguiente a la notificación individualizada de la aprobación definitiva de los estatutos y las bases de actuación de aquélla, en caso contrario, transcurrido este plazo serán expropiados por la Administración municipal y a favor de la junta todos los propietarios que no se hubieran incorporado a ella, teniendo ésta la condición de beneficiaria –artículo 108.3, en términos similares al artículo 127 del texto refundido de 1976–. Por otra parte, la incorporación de los propietarios a la junta de compensación no presupone, salvo que los estatutos dispusieran otra cosa, la transmisión a la misma de inmuebles afectados a los resultados de la gestión común, a diferencia de la aportación que se realiza en caso de gestión por sociedad mercantil o la expropiación tramitada respecto al propietario no adherido. Sin perjuicio de la actuación de la junta como fiduciaria con pleno poder dispositivo sobre las fincas iniciales, pudiendo ocuparlas a los efectos de la realización de las obras de urbanización de los propietarios miembros, sin más limitaciones que las establecidas en los estatutos, desde el momento que se fije al efecto en las bases de actuación y de los propietarios no adheridos al sistema, desde el pago o consignación del justiprecio, salvo que fuera urgente.

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

7. De lo expuesto no cabe concluir otra cosa que el expediente expropiatorio seguido contra el propietario no adherido voluntariamente a la junta de compensación, se configura como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo en el seno del sistema de compensación, donde la eventual opción de incorporación no obsta a su carácter forzoso, consecuencia de la afección de todo el suelo del ámbito al cumplimiento de los deberes inherentes al sistema, diferenciándose nítidamente tal particular incidente expropiatorio de los distintos negocios jurídicos, plenamente voluntarios y con propia causa en cuya virtud el propietario afectado por la actuación pudiera transmitir su dominio a otra persona jurídica como es la junta de compensación, negocios que serían previos y completamente ajenos al procedimiento expropiatorio y con plenos efectos civiles. La concurrencia de un propio supuesto de expropiación urbanística, conlleva indefectiblemente, la aplicación de las garantías legales previstas en favor del propietario, en la legislación de expropiación forzosa en general y en la urbanística en particular, entre ellas, el eventual derecho de reversión, siquiera expectante, y su constancia registral prevista en el citado artículo 54 de la Ley de Expropiación forzosa, plenamente aplicable a las de carácter urbanístico.

El registrador ha de hacer constar la garantía de reversión en todo caso, cuando el título inscribible sea el de expropiación, salvo el caso en que el propio título de expropiación declare la improcedencia de la reversión por concurrir ya en origen alguna excepción legal, como, por ejemplo, el haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo.

8. A todas estas consideraciones debe añadirse que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), por lo que no cabe sino confirmar la denegación de la cancelación del derecho de reversión solicitada por mera instancia.

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

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, 20 de abril de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.