

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12454 *Resolución de 29 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Pontedeume, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don A. M. B., como administrador único de la sociedad «Puerto de Rodas, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Pontedeume, don Luis López Iglesias, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada.

Hechos

I

En virtud de instancia firmada por don A. M. B., administrador único de la sociedad «Puerto Rodas, S.L.», titular de la finca registral número 14.043 del Ayuntamiento de Miño, se solicitaba la cancelación del «derecho preferente de reversión para recuperar el bien expropiado de los expropiados sobre esta finca», por haberse «cumplido y ejecutado el fin para el que se efectuó» la expropiación de la que deriva el citado derecho.

La finca 14.043 formaba parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal, construido sobre la finca número 13.885, gravada, por procedencia, «con el derecho preferente de los expropiados en cuanto titulares del derecho de reversión para recuperar el bien expropiado».

Dicha finca 13.885 era una parcela resultante «de un Proyecto de expropiación forzosa elaborado por la entidad mercantil “Fadesa Inmobiliaria, SA”, como titular registral único de toda la superficie incluida en el ámbito que fue generado por la gestión, a través del sistema de expropiación por el procedimiento de expropiación conjunta de bienes y derechos, necesarios para la ejecución del Plan Parcial del Sector R.D. en (...), delimitado en el Plan General de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Miño en sesión plenaria de fecha ocho de agosto de dos mil dos, y cuyo proyecto de expropiación forzosa fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Miño, en sesión celebrada con fecha veinticinco de febrero de dos mil cuatro», según resultaba de la inscripción 1.^a de dicha finca, de fecha 20 de mayo de 2006.

El citado «derecho preferente de los expropiados en cuanto titulares del derecho de reversión para recuperar el bien expropiado» aparecía constituido en la inscripción 1.^a de la finca 12.392-A de Miño, extensa, de donde resultaba el proyecto de expropiación forzosa, como finca de origen, que dio lugar, entre otras, a la 13.885, y, tras la correspondiente obra nueva y división horizontal, a la 14.043, a las cuales se arrastraba el citado derecho derivado de la inicial expropiación, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa.

II

Presentada el día 9 de febrero de 2022 dicha instancia en el Registro de la propiedad de Pontedeume, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación del precedente documento, presentado el día 9 de febrero de 2022, bajo el asiento 214 del Diario 87, de acuerdo con los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria y los pertinentes del Reglamento Hipotecario para su ejecución, en base a los siguientes Hechos y Fundamentos de Derecho:

a. Hechos.

Se presenta en este Registro de la Propiedad una instancia firmada por don A. M. B., administrador único de la sociedad “Puerto Rodas, SL”, titular de la finca 14.043 del Ayuntamiento de Miño, por la que solicita la cancelación del “derecho preferente de reversión para recuperar el bien expropiado que pesa sobre dicha finca”, por haberse “cumplido y ejecutado el fin para el que se efectuó” la expropiación de la que deriva el citado derecho.

La finca 14.043 (...) forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal, construido sobre la finca 13.885, gravada, por procedencia, “con el derecho preferente de los expropiados en cuanto titulares del derecho de reversión para recuperar el bien expropiado”.

Dicha finca 13.885 es una parcela resultante “de un Proyecto de expropiación forzosa elaborado por la entidad mercantil ‘Fadesa Inmobiliaria, SA’, como titular registral único de toda la superficie incluida en el ámbito que fue generado por la gestión, a través del sistema de expropiación por el procedimiento de expropiación conjunta de bienes y derechos, necesarios para la ejecución del Plan Parcial del Sector R.D. en (...), delimitado en el Plan General de Ordenación Municipal, aprobado definitivamente por el Ayuntamiento de Miño en sesión plenaria de fecha ocho de agosto de dos mil dos, y cuyo proyecto de expropiación forzosa fue aprobado definitivamente por la Junta de Gobierno del Ayuntamiento de Miño, en sesión celebrada con fecha veinticinco de febrero de dos mil cuatro”, según resulta de la Inscripción primera de dicha finca 13.885, de fecha veinte de mayo de dos mil seis.

El citado “derecho preferente de los expropiados en cuanto titulares del derecho de reversión para recuperar el bien expropiado” aparece constituido en la inscripción primera de la finca 12.392-A de Miño, extensa, de donde resulta el proyecto de expropiación forzosa, como finca de origen, que dio lugar, entre otras, a la 13.885, y, tras la correspondiente obra nueva y división horizontal, a la 14.043, a las cuales se arrastra el citado derecho derivado de la inicial expropiación, y de conformidad con lo previsto en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa.

b. Fundamentos de Derecho.

La cancelación del citado derecho no puede llevarse a efecto por los siguientes motivos:

1.º De los documentos presentados, no resulta haberse cumplido y ejecutado el fin para el que se efectuó la expropiación que dio origen al derecho de reversión objeto de esta calificación, tal y como se afirma en la instancia calificada.

Como regla general en nuestro Derecho, solamente con el consentimiento de los titulares registrales (o, en su caso, resolución judicial firme) se puede lograr la cancelación de los derechos inscritos. En este sentido se pronuncia el art. 82 de la Ley Hipotecaria, según el cual:

“1.º Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su

consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

2.º Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

3.º Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.”

Si bien es cierto que esta norma general que exige el consentimiento del titular registral (de manera voluntaria o a través de procedimiento judicial) para la cancelación presenta excepciones y matizaciones en nuestro Derecho (p.ej. las recogidas en el citado art. 82.2.º LH, o en el art. 210 LH), las mismas han sido abundantemente tratadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) para casos esencialmente idénticos al presente, con igual resultado negativo.

En este sentido es muy ejemplificativa la Resolución de 30 de marzo de 2016. cuyos argumentos jurídicos (en relación a la cancelación del derecho de reversión) se reproducen a continuación, como fundamento de la presente calificación negativa:

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

Este Centro Directivo, antes de la entrada en vigor de la reforma acaecida por Ley 13/2015, ha mantenido una doctrina uniforme en sede de cancelación de asientos reiterando que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los Tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria), y que, con carácter general, los mismos no pueden ser cancelados más que con el consentimiento de su titular o por medio de resolución judicial obtenida en procedimiento entablado contra todos aquellos a los que el asiento reconozca algún derecho (artículos. 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria). El hecho de la prescripción no es una cuestión que pueda ser apreciada directamente por el registrador; cuestión distinta es que se establezcan legalmente procedimientos especiales para facilitar la liberación de cargas, como el prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, introducido mediante la disposición adicional vigésima séptima de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, referida exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía del precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria (cfr. Resolución de 26 de abril de 2006).

En este sentido la Resolución de 5 de septiembre de 2013, para el supuesto de cancelación de una cláusula de reversión, afirma que: ‘no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria. Tampoco se pactó plazo alguno para el ejercicio de la reversión o resolución de la cesión, por lo tanto, la ausencia de una cláusula que contuviese esta limitación temporal de la facultad resolutoria que habría determinado que del propio Registro se desprendiese, una vez transcurrido el tiempo pactado, la extinción del derecho inscrito, impide que sean de aplicación las normas relativas a la caducidad de los asientos como consecuencia de la limitación convencional del plazo para el ejercicio de las correspondientes acciones (artículo 82.2, in fine, de la Ley Hipotecaria y 177 de su Reglamento). Por último, tampoco puede cancelarse conforme al párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera ipso iure, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de

este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada'.

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

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

En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes: a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos; b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio, y c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.

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

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

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

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

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

Si se atiende al plazo de veinte años establecido en el citado artículo 54.3.a), ha de tenerse en cuenta, que al igual que ocurría con el establecido en el artículo 55 de dicha Ley en la redacción anterior, que se consideraba por la jurisprudencia como de caducidad (Sentencia de 14 de abril de 2005, que cita otras), se configura como el período de tiempo en el que los interesados pueden ejercitar tal derecho, reiterando tanto la doctrina científica como la jurisprudencia como regla general la no interrupción de los plazos de caducidad, aunque admiten algunas excepciones, como cuando se da una situación de fuerza mayor o cualquier otra causa independiente de la voluntad de los interesados –cfr. Sentencia de 19 de febrero de 2008–.

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

De este modo, ni la Ley de Expropiación Forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, más la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del

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

A la vista de la doctrina jurisprudencial expuesta, cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–.

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

Y sobre otros modos de cancelación del derecho de reversión (concretamente la renuncia y el expediente de liberación de cargas del art. 210 LH para un caso de sistema de compensación –no de expropiación como el presente expediente–), se pronuncia el Fundamento Jurídico 9.º de la citada Resolución de 30 de marzo de 2016:

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

En primer lugar, cabe plantearse si es posible la renuncia o, en términos generales, la extinción voluntaria del derecho de reversión, como título hábil que justifique la cancelación registral. La jurisprudencia ha sido claramente favorable a la renuncia, así, la Sentencia del Tribunal Supremo de 16 de septiembre de 1997 admite la renuncia del derecho de reversión, incluso de forma tácita, al declarar su voluntad favorable a los efectos de la expropiación después de haberse modificado la ‘causa expropriandi’. Por su parte, la Sentencia de 19 de septiembre de 1998 dice que ‘como expresa el Tribunal a quo en la sentencia recurrida, el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, es susceptible de negociación y transmisión con anterioridad, incluso, a que se produzcan los supuestos contemplados por los citados artículos 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 de su Reglamento, que dan lugar al nacimiento del mismo, y así lo reconoce el propio artículo 54 de dicha Ley y el artículo 65 de su Reglamento, al facultar para su ejercicio bien al primitivo dueño bien a sus causahabientes, con lo que prevén la transmisibilidad *inter vivos* o *mortis causa* del citado derecho’, la citada Sentencia añade que ‘si la facultad de pedir la reversión, cuando se den los presupuestos legales para ello, es transmisible, no existe razón alguna para considerar irrenunciable aquélla en aplicación del artículo 6.2 del Código Civil, que sólo impide la renuncia a los derechos reconocidos en la ley cuando es contraria al interés o al orden público o perjudica a terceros, como también lo estimó desde antiguo la jurisprudencia de esta Sala, que ya en su Sentencia de 13 noviembre 1971, declaró la renunciabilidad de este derecho potestativo legal, y más recientemente en sus Sentencias de 9

octubre 1991 y 18 abril 1997 ha admitido la renunciabilidad del derecho de reversión con anterioridad a que concurran los supuestos para su ejercicio, si bien en estas dos últimas se llega a la conclusión de que no cabe considerar renunciado el mismo por no ser clara, cierta e inequívoca la renuncia'.

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

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

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

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

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

El artículo 210.1 dispone que 'el titular registral de cualquier derecho que registralmente aparezca gravado con cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso podrá solicitar la cancelación registral de los mismos, a través de expediente de liberación de cargas y gravámenes'. La regla octava, por su parte, establece que 'no obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos

convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento. Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía. Del mismo modo, a instancia de persona con interés legítimo, los asientos relativos a censos, foros y otros gravámenes de naturaleza análoga, establecidos por tiempo indefinido, podrán ser cancelados cuando hayan transcurrido sesenta años desde la extensión del último asiento relativo a los mismos'.

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

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

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

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

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

Sin embargo, como ya se ha señalado, la jurisprudencia viene reiterando que en los supuestos de reversión basados en la inejecución de la obra o la implantación del servicio, supuesto que podemos equiparar al de inejecución de la urbanización, en los no haya mediado notificación alguna por parte de la Administración al expropiado, el artículo 54.3.b) de la Ley de Expropiación Forzosa establece un plazo mínimo de cinco años, diez años para la urbanística, para poder ejercer la acción pero, a diferencia de otros supuestos de reversión, no establece un plazo máximo para su ejercicio,

estableciéndose, a diferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho.

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

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

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

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

En idéntico sentido se pronuncian las Resoluciones de la Dirección General de 19 de abril de 2016, 13 de octubre de 2016, 30 de octubre de 2020 y 4 de febrero de 2021.

Por tanto, al no constar el consentimiento de los titulares del derecho de reversión (o, en su caso, resolución judicial), ni la documentación administrativa aludida en las Resoluciones citadas (en esencia, certificación del Ayuntamiento de Miño sobre las vicisitudes de la expropiación –cumplimiento o no, en su caso, de los fines expropiatorios, realización de las obras necesarias, etc.–, convenientemente notificadas a los titulares del derecho y firmes en vía administrativa y judicial) no se puede proceder a la cancelación solicitada.

En consecuencia, se suspende la práctica de la cancelación solicitada, hasta tanto no se subsanen los defectos expresados.

Contra esta calificación cabe (...)

Pontedeume, 2 de marzo de 2022 (firma ilegible). Fdo.: Luis López Iglesias, Registrador de la Propiedad accidental de Pontedeume.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. M. B., como administrador único de la sociedad «Puerto de Rodas, S.L.», interpuso recurso el día 1 de abril de 2022 en virtud de escrito y en base a las siguientes alegaciones:

«1) Que ha recibido Calificación del Registro de la Propiedad de Pontedeume de fecha 02 de Marzo de 2022 en la que se suspende la práctica de la cancelación solicitada del “derecho preferente de reversión para recuperar el bien expropiado que pesa sobre dicha finca” hasta tanto no se subsanen los defectos expresados.

2) Que atendiendo a la citada calificación y en concreto a la referencia del propio dictamen del Registro ante el que comparezco de que “sí puede estimarse procedente la cancelación –vid. también el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria– del derecho de reversión derivado de esta singular expropiación, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración según se acredite mediante certificación administrativa del acta, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento” adjunta certificado urbanístico acreditativo de la recepción de la urbanización afecta a la parcela denominada VC1 en cuyos límites se incluye el inmueble de referencia catastral 6341701NJ6064S sito en Calle (...), en fecha 13/09/2006.

3) Por tanto, al haber transcurrido el triple de tiempo referido en la calificación (5 años desde la recepción de la urbanización) esta parte considera, dicho esto con todo respeto, que debe procederse sin dilación a la cancelación solicitada.

4) Igualmente, esta parte considera que atendiendo a las sentencias del Tribunal Supremo 2950/2013 de 03-06-2013 y 2088/2008 de 25-01-2012 “el legislador valora de forma distinta los supuestos en los que el fin de la expropiación se ha cumplido, en cuyo caso entiende que el transcurso de un considerable período de tiempo justifica la expropiación y consolida la privación del bien o derecho expropiados haciéndolo irreversible...”

5) Que solicita, de forma complementaria acreditación de las [sic] fecha de la inscripción primera de la finca 12.392 A que no figura en la calificación referida.

6) Que mantiene la representación para los trámites de este escrito y recurso (...)

7) Que este escrito se presenta como complementario al presentado el 09-02-2022 para subsanar los posibles defectos en su contenido y como Recurso gubernativo en tiempo y forma ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública presentado ante la oficina Registral.

Por ello.

Solicita

Se proceda a la calificación en el sentido de cancelar el “derecho preferente de reversión que pesa sobre la finca”.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 19 de abril de 2022, mantuvo su nota de calificación 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 misma ley en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; 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; 5, 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 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo 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; 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 de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 y 4 de febrero de 2021.

1. Se debate en el presente recurso si puede cancelarse por instancia privada un derecho de reversión.

El recurrente entiende que es procedente por haberse cumplido y ejecutado el fin para el que se efectuó la expropiación de la que deriva el citado derecho.

El registrador deniega la cancelación por entender que, de los documentos presentados, no se acredita el cumplimiento y ejecución del fin para el que se efectuó la expropiación que dio origen al derecho de reversión.

2. Como bien señala el registrador en su nota de calificación, recogiendo doctrina reiterada de esta Dirección General (véase Resoluciones citadas en los «Vistos»), la regla general en nuestro Derecho es que solamente con el consentimiento de los titulares registrales (o, en su caso, resolución judicial firme) se puede lograr la cancelación de los derechos inscritos.

En este sentido se pronuncia el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, según el cual:

«Las inscripciones o anotaciones preventivas hechas en virtud de escritura pública, no se cancelarán sino por sentencia contra la cual no se halle pendiente recurso de casación, o por otra escritura o documento auténtico, en el cual preste su consentimiento para la cancelación la persona a cuyo favor se hubiere hecho la inscripción o anotación, o sus causahabientes o representantes legítimos.

Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva.

Si constituida la inscripción o anotación por escritura pública, procediere su cancelación y no consintiere en ella aquel a quien ésta perjudique, podrá el otro interesado exigirla en juicio ordinario.»

Si bien es cierto que esta norma general que exige el consentimiento del titular registral (de manera voluntaria o a través de procedimiento judicial) para la cancelación presenta excepciones y matizaciones en nuestro Derecho (p.ej., las recogidas en el citado artículo 82.2.º de la Ley Hipotecaria o en el 210 de dicha ley), las mismas han sido abundantemente tratadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado (hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) para casos esencialmente idénticos al presente, con igual resultado negativo.

3. En este sentido, la Resolución de 30 de marzo de 2016, en relación a la cancelación del derecho de reversión, reiteró 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).

4. La Resolución de 5 de septiembre de 2013 para el supuesto de cancelación de una cláusula de reversión, afirmó que: «no resulta aplicable el procedimiento prevenido en el párrafo quinto del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, que se refiere exclusivamente a la cancelación de hipotecas y de las condiciones resolutorias establecidas en garantía de precio aplazado a que se refiere el artículo 11 de la Ley Hipotecaria.

Tampoco puede cancelarse conforme al párrafo segundo, inciso primero del artículo 82 de la Ley Hipotecaria para el caso de que el derecho inscrito quede extinguido por declaración de la ley. La prescripción, como regla general no puede ser apreciada sino por vía judicial, ya que a diferencia de la caducidad que opera ipso iure, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapen a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (vid. artículo 1.973 del Código Civil), tanto nuestro ordenamiento hipotecario como la doctrina reiterada de este Centro Directivo establece que la rectificación del Registro, y la cancelación no es sino una modalidad, precisará bien el consentimiento del titular registral, bien resolución judicial firme dictada en el juicio declarativo correspondiente (artículos 1, 38, y 40 de la Ley Hipotecaria) de ahí el carácter ciertamente excepcional del sistema de cancelación previsto en el párrafo 2.º del artículo 82 de la Ley Hipotecaria, precisándose para su operatividad que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa, e indubitada».

5. 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, establece para los supuestos de reversión lo siguiente:

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

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.

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

2. En los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización:

a) Procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido (...).»

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

Particularmente, la jurisprudencia ha seguido una doctrina reiterada –vid. Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 3 de julio de 2007 y 3 de junio de 2013– sobre la correcta interpretación que debería de recibir la previsión legal contenida en el artículo 54 de la Ley de expropiación forzosa, después de la modificación introducida por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999:

«Pues bien, en lo que atañe a los plazos para el ejercicio del derecho de reversión, la Ley establece una regla general para el caso de notificación por la Administración a los interesados del exceso de la expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio, señalando al efecto el plazo de tres meses desde dicha notificación, mientras que a falta de notificación se establecen reglas específicas para los distintos supuestos de reversión y así, en los casos inejecución de la obra o no establecimiento del servicio es preciso para el ejercicio del derecho que hayan transcurrido cinco años desde la toma de posesión (art. 54.3.b), estableciéndose, a deferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho. Esto indica que el legislador valora de forma distinta los supuestos en los que el fin de la expropiación se ha cumplido, en cuyo caso entiende que el transcurso de un considerable periodo de tiempo justifica la expropiación y consolida la privación del bien o derecho expropiados haciéndola irreversible, mientras que, no habiéndose cumplido el fin de la expropiación a la que se destinaba el bien, esta pierde su justificación y permite la recuperación por su primitivo dueño del bien o derecho expropiado, sin esa limitación temporal.»

Si se atiende al plazo de veinte años establecido en el citado artículo 54.3.a), ha de tenerse en cuenta, que al igual que ocurría con el establecido en el artículo 55 de dicha ley en la redacción anterior, que se consideraba por la jurisprudencia como de caducidad (Sentencia de 14 de abril de 2005, que cita otras), se configura como el período de tiempo en el que los interesados pueden ejercitar tal derecho, reiterando tanto la doctrina científica como la jurisprudencia como regla general la no interrupción de los plazos de caducidad, aunque admiten algunas excepciones, como cuando se da una situación de fuerza mayor o cualquier otra causa independiente de la voluntad de los interesados –cf. Sentencia de 19 de febrero de 2008–.

También ha rechazado que en estos casos fuera aplicable el plazo que con carácter general establece el artículo 1964 del Código Civil para la prescripción de las acciones personales –vid. Sentencia de 19 de octubre de 1999– o, el propio sistema general de la prescripción adquisitiva –Sentencia de 7 de febrero de 1989–.

Cuando la Administración notifica la inejecución de la obra o el expropiado se da por notificado de este particular, arranca la acción nacida para solicitarla conforme a los artículos 54 y 55 de la ley y 63 y siguientes del Reglamento de Expropiación Forzosa, por tratarse del plazo procesal de un mes, ahora tres meses, desde que se conoce la inejecución o desafectación de la obra. Cuando tales circunstancias no se producen la Ley no señala límite temporal para hacerlo, porque la Administración puede cortarlo emitiendo un acto que reconozca la desafectación o inejecución de la obra, y trasladando a los particulares la carga de ejercitar la acción en el plazo legal (Sentencias de 29 de

mayo de 1962, 16 de mayo de 1972, 27 de abril de 1964, 20 de febrero de 1978 y 8 de mayo de 1987).

De este modo, ni la Ley de expropiación forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, mas la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del plazo de prescripción genérico de las acciones personales.

7. A la vista de los preceptos citados, de la doctrina de este Centro Directivo, y de la doctrina jurisprudencial expuesta, cabe confirmar la calificación en cuanto a la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–.

8. En el supuesto de hecho de este expediente se aporta en el escrito de recurso una certificación expedida por la secretaria del Concello de Miño donde consta informe del técnico municipal de fecha 22 de marzo de 2022 donde consta que se han recibido las obras de los viales VC-1 (finca en la que se encuentra el edificio del que forma parte la vivienda) el día 13 de septiembre de 2006, pero no del resto de obras.–

Sin perjuicio de que dicha certificación no puede tomarse en consideración en el recurso por no haberse aportado en el momento de la nota de calificación (véase artículo 326 de la Ley Hipotecaria) no acredita plenamente la extinción del derecho de reversión, puesto que no consta la recepción de la totalidad de las obras de urbanización que dieron lugar a la expropiación de la que nació el derecho de reversión a favor de los expropiados, tan solo que los viales que circundan esa parcela fueron recepcionados, por lo que no se puede considerar acreditado el cumplimiento de los requisitos fijados por la doctrina de esta Dirección General que permiten cancelar el derecho de reversión según la doctrina expuesta en la nota de calificación, que debe confirmarse.

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, 29 de junio de 2022.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.