

### **Sobre los requisitos para cancelar una anotación del derecho de reversión.**

Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de 13 de octubre de 2016 (BOE de 2 de noviembre de íd).

#### **Antecedente normativo**

Cita:

-Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa.

-Ley Hipotecaria.

## **1. Introducción**

Una Administración presenta ante el Registro de la Propiedad una instancia mediante la que solicita la cancelación del derecho de reversión, a favor de los expropiados, sobre una finca registral; la instancia se acompaña de una certificación administrativa en la que se manifiesta que la obra que justificó la expropiación se terminó hacía ya diez años y que se ejecutó sobre la totalidad de los terrenos expropiados, sin que, en ningún caso, exista sobrante en metros. Al tiempo, aporta copia del acta de recepción de las obras.

El Registrador emite nota de calificación negativa, en la que pone de manifiesto que se solicita la cancelación del derecho de reversión expectante que consta inscrito en la finca. Es un derecho que proviene o procede de las fincas de origen que, incluidas en un proyecto de reparcelación, dieron lugar como finca de resultado la finca registral sobre la que se anotó el derecho de reversión. Afirma que la expropiación que originó el derecho expectante de reversión es anterior y distinta de la reparcelación posterior.

Además, considera que la cancelación de *“la constancia registral del derecho de reversión expectante derivado de expropiación forzosa es cuestión que carece de regulación sistemática”*, y se remite a los criterios enunciados por la Dirección General de Registros y del Notariado en la Resolución de 30 de marzo de 2016, para un supuesto de expropiación urbanística en sede de un procedimiento de compensación, cuyas conclusiones, a la vista de las circunstancias concurrentes, podrían resultar de aplicación.

Así, advierte que se trata de una expropiación ordinaria y que la cancelación del derecho de reversión sin el consentimiento de sus titulares registrales se fundamenta en el transcurso del plazo de diez años desde la terminación de la obra y la inexistencia de terrenos sobrantes. En este supuesto, la doctrina de la Dirección General es contraria a la cancelación solicitada porque todavía está *“vigente el plazo de caducidad de 20 años desde la toma de posesión, más el plazo de seguridad de 5 años impuesto por el artículo 210 de la Ley Hipotecaria.”*

Del contenido de esta Resolución parece esencial la falta de notificación prevista en el artículo 54.3 de la Ley de Expropiación Forzosa que motiva la aplicación del último término final posible de ejercicio del derecho de reversión: 20

años desde la toma de posesión al que se ha de sumar el plazo de seguridad de cinco años antes referido. Esta decisión se justifica ante la posibilidad de que *“naciera todavía el derecho de reversión por exceso de expropiación, o por desafectación la obra realizada, circunstancias cuya concurrencia no pueden ser descartadas por la mera afirmación en contrario del titular registral”*.

La alternativa propuesta para proceder a la cancelación del derecho de reversión anterior en el tiempo es la siguiente:

-aportar la cancelación consentida en escritura pública por sus titulares registrales o sus causahabientes acreditados, de acuerdo con el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

-acudir al expediente de liberación de cargas y gravámenes previsto en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, tras haber transcurrido el plazo de 20 años de caducidad desde la toma de posesión.

-presentar certificado del acto administrativo firme *“que, con audiencia de todos los interesados (titulares registrales del derecho de reversión), declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa.”*

La Administración titular de la finca interpuso el recurso correspondiente en el que alega, entre otras cosas, que la calificación negativa se bases en los criterios de una Resolución de la Dirección General que se sientan sobre un supuesto de reversión diferente del planteado; en efecto, se concretan las reglas para los supuestos de reversión del artículo 54.3 de la LEF, cuando el supuesto planteado se regula en el artículo 54.2 de la misma Ley.

El artículo 54 de la referida Ley regula el derecho de reversión. Así dispone:

*“1. En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.*

*2. No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:*

*a) Cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previstos.*

*b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la*

*terminación de la obra o el establecimiento del servicio.*

*3. Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.*

*En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:*

*a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.*

*b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.*

*c) Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.*

*4. 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.*

*5. 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, 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.”*

## **2. Consideraciones jurídicas de la Dirección General**

La Dirección General, para resolver el recurso, se centra, en primer lugar, en concretar el concepto y fases del derecho de reversión (a) para, en segundo lugar, detenerse en la cancelación de la anotación del derecho de reversión (b).

### *a) Derecho de reversión: concepto y fases*

Advierte la Dirección General que la expropiación forzosa es una limitación del dominio, trae causa en la utilidad pública o el interés social, de forma que afecta al bien expropiado de forma continuada, por lo que la persona expropiada “*tiene el derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa*”.

El derecho de reversión surge cuando no se ejecuta la obra o no se establece el servicio que motivó la expropiación; también cuando hubiera parte sobrante de los bienes expropiados o desapareciera la afectación. Opera a favor

de los primitivos dueños o sus causahabientes (artículo 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa).

Advierte, sin embargo, que la expresión “*derecho de reversión*” no es unívoca, “*encierra varios sentidos*”, lo que provoca “*confusión en cuanto a la precisa delimitación de su contenido y alcance*”.

Según reconoce la Dirección General, “*son tres los hitos del iter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad del 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*”.

Añade que se han de diferenciar otras tantas acepciones conceptuales correlativas a las tres etapas o fases del derecho de reversión:

-derecho de reversión en estado latente o expectante, que nace de la propia expropiación y de forma simultánea a ella.

-derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real y oponible frente a terceros; nace una vez producido el hecho o presupuesto habilitante previsto en el art. 54.1 de la LEF, y 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 (art. 54.4 LEF).

-derecho de reversión consumado: aquel en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización en los términos previstos en el art. 55 LEF; se consuma mediante la adquisición o readquisición del dominio. En este 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*”.

En todas estas fases, el derecho de reversión es susceptible de acceso registral.

#### *b) Cancelación de la anotación registral del derecho de reversión*

Respecto al modo de cancelar la anotación registral del derecho de reversión expectante o reconocido, que es la cuestión que se plantea en el recurso interpuesto, la Dirección General recuerda que, si bien la regla general para proceder a esta cancelación es bien la existencia del consentimiento del titular, bien la existencia de la pertinente resolución judicial, existen excepciones importantes; una de ellas es cuando el derecho inscrito se ha extinguido por imperativo del propio título inscrito o por disposición directa de la Ley.

Así sucedió en el supuesto planteado pues, a través del oportuno expediente administrativo se acreditó que el derecho de reversión había incurrido en causa de caducidad automática y extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 de la LEF. Por ello, se estimó suficiente para cancelar este derecho, la presentación de un oficio y de la resolución dictada por la Administración titular

registral de la finca, acompañado de la certificación de los trámites esenciales del procedimiento. La resolución declaró la caducidad del derecho de reversión al amparo de lo previsto en el artículo 55.3 de la LEF, pues los reversionistas no habían ingresado el justiprecio en el plazo de tres meses establecido en la Ley, ampliado a cuarenta y cinco días en virtud de lo establecido en el artículo 49 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico y del procedimiento administrativo común.

A juicio de la Dirección General, se puede distinguir este supuesto de caducidad automática por transcurso de un plazo legal, de los supuestos del artículo 54 de la LEF que exigen tanto la concurrencia de los supuestos de hecho, como *“la virtualidad de un término inicial o final, según los casos, sin perjuicio del supuesto particular citado para la cancelación de derecho de reversión derivado de la expropiación urbanística, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración.”*

Así, al margen de otras posibilidades, y desde la necesaria conciliación entre el régimen general respecto la cancelación de asientos relativos a derechos antes expuesto (que exige consentimiento de su titular o sentencia judicial en proceso en que éste 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, la Dirección General sostiene que la cancelación registral al amparo del artículo 54 de la LEF, exige certificación del acto administrativo firme, adoptado con audiencia del interesado que declare la extinción del derecho de reversión; este acto administrativo ha de haber adquirido firmeza, también, en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa.

La exigencia de firmeza en vía administrativa y judicial obedece al hecho de que la calificación registral de los documentos que pretenden acceder al Registro de la Propiedad, se extiende *“en todo caso a la competencia del órgano, a la congruencia de la resolución con la clase de expediente o procedimiento seguido, a las formalidades extrínsecas del documento presentado, a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento, a la relación de éste con el titular registral y a los obstáculos que surjan del Registro.”* Se enmarca, así, en los límites de la función calificadora respecto de los documentos administrativos que corresponde al registrador, que alcanza, entre otros extremos, a *“la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro.”*

### **3. Conclusiones de la Dirección General**

La Dirección General, tras recordar que existen en el ordenamiento jurídico, distintos supuestos en los que el acto administrativo firme tiene virtualidad por sí solo de alterar el contenido de los asientos registrales, incluso con alcance cancelatorio, sin perjuicio de que los titulares inscritos afectados ejerciten las acciones que consideren pertinentes en defensa de sus derechos, y tras recordar la regla general que exige el consentimiento del titular o la pertinente resolución judicial y las importantes excepciones y matizaciones a ésta, concluye que en el

caso concreto planteado en el que se pretende la cancelación del asiento relativo a un derecho subjetivo patrimonial, no puede apreciarse *“de su régimen jurídico singular, la existencia de norma especial cancelatoria o la concurrencia de un supuesto que determine directamente su extinción, y que por ello permita excepcionar la regla general del artículo 82 de la ley Hipotecaria, como podría ser una causa objetiva de resolución o el transcurso de un plazo de caducidad.”*

Por lo que concluye *“se considera que el medio oportuno para cancelar la mención registral del derecho de reversión, es la certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa, cuyo fundamento legal deriva directamente de los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria. Ello sin perjuicio de la viabilidad de otros medios estudiados como la renuncia o el expediente de liberación de gravámenes.”*

*www.lasclavesdelderecho.es*