

3. URBANISMO

El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación

*The right of reversion in favor of expropriated
landowners: classification, registration
and conditions for its cancellation
in the Real State Register*

por

EUGENIO-PACELLI LANZAS MARTÍN

Abogado

RESUMEN: En este comentario se analizan las diferentes clases, modalidades y estados del derecho de reversión así como las reglas de su inscripción y cancelación en el Registro de la Propiedad.

ABSTRACT: *Analysis of the different kinds and stages of the right of expropriatory reversion, its registration and cancellation in the Real State Register.*

PALABRAS CLAVE: Reversión. Expropiación. Clasificación. Junta de Compensación. No adhesión. Inscripción. Cancelación.

KEY WORDS: *Reversion. Expropriation. Classification. Compensation Board. Non-adherence. Registration. Cancellation.*

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

SUMARIO: I. RESUMEN DE LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO.—II. COMENTARIOS: 1. CONSIDERACIONES PREVIAS. 2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN. A) *Por la causa de la reversión.* B) *Por su regulación legal.* C) *Por la fase o grado de desenvolvimiento del derecho.* 3. LA CONSTANCIA REGISTRAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN. 4. LA CANCELACIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN POR LOS MEDIOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 82 LH. A) *Mediante la aplicación de las reglas generales del artículo 82.1 LH.* B) *Mediante la regla especial del artículo 82.2 LH.* 5. LA CANCELACIÓN CONFORME AL VIGENTE ARTÍCULO 210 LH, REDACTADO POR LA LEY 13/2015. A) *El expediente de liberación de cargas y gravámenes.* B) *El procedimiento «directo» previsto en el artículo 210.1.8^a LH.* 6. CANCELACIÓN MEDIANTE CERTIFICACIÓN

ADMINISTRATIVA. A) *Fundamento y supuestos de aplicación. B) Requisitos del título para la cancelación; la excesiva exigencia de su doble firmeza.*

I. RESUMEN DE LOS HECHOS Y FUNDAMENTOS DE DERECHO

Dada la inusitada extensión de esta resolución —ocupa 27 páginas del BOE núm. 89 de 13 de abril de 2016—, nos limitaremos en este punto a destacar los extremos más relevantes de sus hechos y fundamentación jurídica a los efectos del presente comentario.

Se presenta en el Registro un Proyecto de Compensación en el que algunas de las fincas de resultado son adjudicadas a la Junta de Compensación en correspondencia con las fincas de origen que, por no haberse incorporado a dicha entidad sus propietarios iniciales, habían quedado inscritas a nombre de la misma por título de expropiación, constando en dichas inscripciones de las fincas de origen el eventual derecho de reversión a favor de los expropiados.

En el Proyecto de Compensación se solicitaba expresamente la cancelación de la inscripción de los derechos de reversión o, dicho de otro modo, que no se trasladasen a las fincas de resultado aquellos derechos que pesaban sobre las fincas de origen expropiadas a favor de la Junta de Compensación.

El registrador inscribe el Proyecto pero califica negativamente la solicitud de cancelación «por no resultar acreditadas, a día de hoy, las circunstancias que determinarían esa cancelación, o la extinción de los derechos de reversión objeto de la misma». Frente a ello, el recurrente sostiene que al ser intrínsecamente contradictorio el reconocimiento de la reversión en el caso de las expropiaciones motivadas por la falta de adhesión a una Junta de Compensación, el derecho a instar su declaración es un derecho vacío de contenido que coherentemente no tiene por qué quedar reflejado en el Registro de la propiedad.

La resolución objeto de este comentario fue objeto de análisis en el número anterior de esta Revista por LASO BAEZA¹, en el que se examinaba la primera de las cuestiones suscitadas en el supuesto por ella contemplado, relativa al tratamiento sustantivo y registral del derecho de reversión surgido en el desarrollo del sistema de compensación como consecuencia de la expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación constituida al efecto. En este caso nos centraremos en otras cuestiones, como son las relativas a la variedad de modalidades de reversión, a su inscripción en el Registro de la Propiedad y a los modos posibles de obtener su cancelación, para lo cual partiremos de las consideraciones vertidas por la resolución, que contiene una interesante exposición del derecho de reversión en general, su naturaleza, su régimen jurídico y las posibles formas de su cancelación registral.

Sobre la naturaleza, régimen jurídico e inscripción registral del derecho de reversión, se afirma que la expropiación forzosa es una limitación del dominio, y, como dice la doctrina más autorizada, la causa de la misma es la utilidad pública o el interés social. Dicha causa afecta al objeto expropiado (cfr. art. 9 de la Ley de Expropiación Forzosa) e incide continuadamente sobre dicho bien, por lo que la persona expropiada tiene el derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa. En concreto, este derecho a resolver la expropiación, o derecho de reversión según la denominación acogida por la ley, surge en los casos de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como en aquellos casos en que hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, y opera en favor del

primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar en su virtud la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (cfr. art. 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa).

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. Sin embargo, con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, el derecho de reversión no constituía objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo.

Fue la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación la que modificó los artículos 54 y 55 de la de Expropiación Forzosa, estableciendo desde entonces el primero de ellos 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 reversiónistas 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».

Superando la confusión anterior, no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en ese estado latente, que es el propio del momento en el que aún no se han producido los eventos determinantes de su ejercicio, 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 ineffectuación latente de la titularidad adquirida por la expropiación.

Finalmente, la resolución dedica sus Fundamentos de Derecho 7, 8 y 9 a la cancelación del derecho de reversión, en los términos a los que nos referiremos más adelante.

II. COMENTARIOS

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

El supuesto de hecho de la resolución que comentamos trata de una modalidad muy concreta del derecho de reversión: el derivado de la expropiación de suelos de los propietarios no adheridos a una Junta de Compensación. Sin embargo, se realiza en ella una interesante exposición de la naturaleza, categorías y régimen jurídico de este derecho en general, por lo que vamos a ampliar nuestro objetivo para examinarlo desde un punto de vista global, sin perjuicio de descender ocasionalmente al detalle de algunos supuestos concretos.

En términos generales, puede decirse que el derecho de reversión es aquel que corresponde al titular de un bien que ha sido expropiado, consistente en la posibilidad de recuperarlo en el caso de que el mismo no haya servido al fin que justificó la expropiación.

Pese a la transcendencia de este derecho, que incluso se concibe inicialmente como una excepción al principio de fe pública registral², lo cierto es que es objeto

de una regulación dispersa, existiendo junto al régimen general de la legislación de expropiación forzosa normas específicas para algunos supuestos concretos, como los regulados por la legislación del suelo.

Además, como se ha dicho, la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación realizó una profunda modificación de los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa. Esta reforma generó un señalado contraste entre esta y su Reglamento, ya que este no fue modificado de forma paralela a pesar de lo establecido por la Disposición Final 3^a de la Ley de Ordenación de la Edificación, según la cual «el Gobierno, en un plazo de seis meses, adaptará la sección 4.^a del capítulo IV del Título II del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa a lo dispuesto en esta Ley», mandato que no se llegó a cumplir. En consecuencia, la aplicación de este Reglamento debe realizarse de forma muy cautelosa y con las debidas adaptaciones al nuevo marco legal, al haber resultado tácitamente derogado en algunos de sus extremos.

Tras la indicada modificación, la Ley de Expropiación Forzosa determinó la necesidad de inscripción registral del derecho de reversión para que pudiera surtir efectos contra terceros. Se echa en falta una regulación adecuada de la inscripción del derecho de reversión en la legislación hipotecaria, ya que se ha generado cierta nebulosa en torno a diversos aspectos de la misma, como por ejemplo en lo referente a su cancelación registral, que es el tema central al que se enfrenta la resolución objeto de comentario y cuya importancia demandaría el establecimiento de un régimen jurídico claro dadas las peculiaridades de este derecho. No debe perderse de vista que el Real Decreto 1093/1997, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento Hipotecario en materia de inscripción de actos de naturaleza urbanística es dos años anterior a aquella modificación y no alude a la reversión.

Por todo ello nos parece de interés tratar de identificar los diferentes supuestos del derecho de reversión y las reglas por las que se han de regir su constancia registral y en particular su cancelación.

2. CRITERIOS DE CLASIFICACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN

Este derecho presenta diferentes supuestos y modalidades que podrían sistematizarse según los criterios que se exponen a continuación.

A) *Por la causa de la reversión*

La causa genérica de la reversión es, como se ha visto, la falta sobrevenida del fin justificativo de la expropiación. La Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, que contempla el derecho de reversión en sus artículos 54 y 55³, desdobra esta causa genérica en tres supuestos diferentes:

- a) En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación.
- b) En el caso de producirse un exceso de expropiación, es decir, cuando hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados.
- c) En el caso de desafectación del fin que justificó la expropiación sin que simultáneamente tenga lugar una nueva afectación a otro fin de utilidad pública o interés social.

B) Por su regulación legal

Desde esta perspectiva cabría distinguir dos categorías:

- a) El derecho de reversión sujeto al régimen general de la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento.
- b) El sometido a algún régimen especial. Esta posibilidad es contemplada por la resolución cuando afirma en su Fundamento 5.^º que «*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*».

Por tanto, dentro de esta segunda categoría se encuentra el derecho de reversión procedente de las expropiaciones urbanísticas, sometido a las especialidades reguladas en la legislación de esta naturaleza y que en el momento de la calificación registral objeto de la resolución comentada se contenían en el artículo 34 del Texto Refundido de la Ley de Suelo de 2008, cuyo contenido es reproducido hoy por el artículo 47 del vigente Texto Refundido de 2015.

Teniendo en cuenta esta regulación y prescindiendo de las especialidades recogidas en la legislación autonómica, cabe distinguir, a su vez, dentro del derecho de reversión urbanístico, entre:

- b.1) el motivado por la alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística, bajo determinadas condiciones,
- b.2) y el derivado de la ejecución de una actuación de urbanización, siempre que hubieran transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido.

La resolución comentada sostiene la procedencia del derecho de reversión en todos los supuestos de expropiaciones urbanísticas. No obstante, un sector doctrinal pone en duda la contundencia de esta afirmación, al entender que hay modalidades de expropiación en las que debe entenderse inexistente este derecho dadas las peculiares características que presentan, y entre ellos se encontraría el supuesto concreto de la expropiación de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación⁴.

C) Por la fase o grado de desenvolvimiento del derecho

La jurisprudencia y la doctrina de la Dirección General distinguen los siguientes estados, manifestaciones o acepciones conceptuales del derecho de reversión⁵:

- a) El derecho de reversión en estado latente o expectante. Este derecho nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma y 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 Re-

- glamento 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.
- b) Derecho de reversión pleno, activo o actual. Es el que surge una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes legales antes citados, en cuyo momento el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real y oponible frente a terceros. A su vez, según expresa la resolución de 19 de abril de 2016, este estado se desdobra en dos fases: la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior al mismo, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho (cfr. art. 54, apartado 4, de la Ley sobre expropiación forzosa). En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 2006 afirma que el reconocimiento del derecho de reversión por la Administración «hace que este cobre la plenitud e integridad de su contenido económico». Se trata, pues, de un desenvolvimiento del derecho latente, que deviene ejercitable, efectivo y pleno.
- c) Derecho de reversión consumado. Es 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 expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio.

El derecho de reversión es susceptible de reflejo registral en cada uno de los tres estados precedentes, incluido por tanto el primero de ellos, como derecho latente o expectante, lo que se confirmó tras la modificación de la Ley de Expropiación Forzosa por la de Ordenación de la Edificación, y así lo entiende también el Centro Directivo.

3. LA CONSTANCIA REGISTRAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN

Como se ha adelantado, el artículo 54 de la ley de Expropiación Forzosa, redactado por la de Ordenación de la Edificación de 1999 introdujo la constancia registral del derecho de reversión disponiendo 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, 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».

La reforma introduce una norma de gran transcendencia práctica, en primer término porque a partir de ella la constancia registral del derecho de reversión se extiende a sus tres fases, incluida la latente, en la que tiene lugar igualmente de forma explícita y autónoma. Como señala la Dirección General en sus resoluciones de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, hasta entonces normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, constaba en el Registro solo de manera implícita, pues en la inscripción

de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente.

En segundo lugar, la resolución comentada, reiterando otra de 8 de febrero de 2012 extrae la siguiente conclusión de la nueva norma: «Ello supone una clasificación no solo 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 [RJ 1995, 8801] 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. art. 36 núm. 1 de la citada Ley)».

En tercer lugar, y en cuanto a la necesidad de que tenga lugar tal constancia registral para que el derecho de reversión pueda oponerse a terceros, se supera con ello la norma contenida en el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa que ya en su día dio lugar a una viva discusión doctrinal e incluso jurisprudencial sobre si se extralimitaba de su rango reglamentario por implicar o no que la reversión no inscrita constituía una excepción al principio de fe pública registral⁶.

En relación con esta novedad de la Ley sobre la necesaria constancia del derecho de reversión en el Registro como condición para que pueda oponerse a terceros adquirentes, LASO MARTÍNEZ⁷ advierte que «tan concluyente circunstancia, gramaticalmente de dudosa corrección, no resiste de manera suficiente su crítica. En este sentido, la introducción directa por ministerio de la ley de una reserva, que además no es constitutiva por sí misma de una certeza futura pues, como veremos, una cosa es que potencialmente se dé el derecho de reversión y otra que este concurra de hecho en el tiempo hábil, sin perjuicio de que su omisión sea causa determinante de responsabilidad del Registrador, no puede decirse de modo tan terminante que excluya la oponibilidad a terceros de la reversión, como igualmente, a la inversa, su constancia no será suficiente para la cancelación de los asientos contradictorios como si de una anotación preventiva de demanda se tratase. Es decir, la no constancia de la reserva legal no puede impedir la oponibilidad de la reversión si consta inscrita la causa de la adquisición por expropiación, dado que la reversión, según hemos visto, despliega institucionalmente los efectos de ella desde el título de adquisición y no desde la reserva (...). Recíprocamente la mera constancia de la reserva no atribuye al beneficiado por ella un derecho absoluto frente al tercero, pues si este no es parte en el proceso, salvo la anotación, no podrá cancelarse su derecho por el mero hecho de la oponibilidad sino que será imprescindible su audiencia para no causarle indefensión».

En cuanto a la forma de practicar la inscripción, la Dirección General señala en su resolución de 8 de febrero de 2012 que, 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, núm. 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.

4. LA CANCELACIÓN REGISTRAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN POR LOS MEDIOS PREVISTOS EN EL ARTÍCULO 82 LH

A) Mediante la aplicación de las reglas generales del artículo 82.1 LH

La regla general en materia de cancelaciones es la contenida en el párrafo primero del 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».

Al ser esta la regla general, los medios de cancelación en ella recogidos son los citados en primer lugar por la resolución, para luego examinar las posibles excepciones y reglas especiales.

Por tanto, entre los posibles medios para obtener la cancelación registral del derecho de reversión se cita en primer lugar esta regla general por la resolución comentada invocando el artículo anterior junto al 1, al 40 y al 220, también de la Ley Hipotecaria.

Como manifestación concreta de la regla general de cancelación con el consentimiento del titular registral, la resolución también considera posible obtener, con base en la jurisprudencia, la cancelación del derecho de reversión en virtud de la renuncia de su titular, incluso con anterioridad a que se produzcan los supuestos contemplados por el citado artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, que dan lugar al nacimiento del mismo. Esta renuncia —añade— podrá ser expresa y aun tácita, pero en todo caso clara, cierta e inequívoca. No obstante, siendo una posibilidad teórica, que parte del carácter de la reversión como derecho subjetivo patrimonial aun en la fase de latencia. La renuncia pura y simple no será muy frecuente en la práctica y puede ser fuente de abusos mediante la exigencia de una contraprestación.

A falta del consentimiento del titular registral, la regla general se contempla exigiendo la presentación de una sentencia que reúna los requisitos expresados.

B) Mediante la regla especial del artículo 82.2 LH

El párrafo segundo del mismo artículo 82 establece una primera regla especial al disponer que las inscripciones y anotaciones preventivas «podrán,

no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». Se prescinde en estos casos, por tanto, del consentimiento del titular y de la resolución judicial firme.

Son dos los supuestos especiales contemplados aquí, respecto de los cuales la resolución comentada niega rotundamente la admisibilidad de su aplicación como medio de obtener la cancelación de la reversión.

a) El primero de los supuestos previstos en ese párrafo permite la cancelación prescindiendo de los requisitos generales cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley. Respecto de este supuesto, la resolución señala que no resulta aplicable al derecho de reversión, lo que parece basar en que la prescripción, como regla general, no puede ser apreciada sino por vía judicial pues, a diferencia de la caducidad, que opera *ipso iure*, en la prescripción pueden existir supuestos de interrupción de la misma que escapan a la calificación registral por no tener reflejo en el Registro (*vid. art. 1973 del Código Civil*).

Estamos de acuerdo en cuanto a la inaplicabilidad de esta regla especial al derecho de reversión, al menos en principio o de forma directa, pero no por la razón apuntada por la resolución, ya que, el plazo legalmente establecido para el ejercicio del derecho de reversión en algunos casos⁸ no es de prescripción, sino de caducidad, como ha reconocido reiteradamente la Dirección General en otras resoluciones y así lo ha confirmado el Tribunal Supremo⁹. El derecho de reversión es un derecho potestativo, por lo que el transcurso del plazo legal sin que se haya ejercitado determina la extinción del derecho, que ya no podrá ejercitarse después; se trata de un plazo preclusivo. Pero esta forma de extinción del derecho por determinación legal no significa que pueda cancelarse automáticamente el asiento una vez transcurrido aquel plazo, ya que puede darse el caso de haberse ejercitado a tiempo sin que este hecho haya accedido al Registro de la propiedad; el registrador carece de medios para constatar un hecho negativo como es la falta de ejercicio del derecho en plazo.

Ahora bien, en nuestra opinión, sí sería admisible la cancelación del derecho de reversión por el transcurso del plazo legal, cuando lo haya, siempre que se acreditará fehacientemente la falta de ejercicio del derecho de reversión dentro del mismo¹⁰. El artículo 55.3 de la Ley de Expropiación Forzosa habla expresamente de la caducidad del derecho de reversión si no se ejerce mediante el pago del importe correspondiente en el plazo de tres meses desde su determinación en vía administrativa.

Lo mismo puede decirse de otros supuestos no sujetos a plazo legal, como serían los de reversión por falta de ejecución de la obra (es el caso de las modalidades previstas en el primer inciso del artículo 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa y el de la reversión urbanística del artículo 47.2 del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015); en estos casos puede entenderse que la terminación de las obras lleva consigo la extinción del propio derecho de reversión también por disposición de la Ley al no poder tener lugar el presupuesto previsto por ella para su ejercicio¹¹, por lo que cabría plantearse la posibilidad de obtener su cancelación siempre y cuando se acreditará cumplidamente el fin de las obras con base en el transcrito inciso primero del párrafo segundo del artículo 82. En el apartado 6 de este comentario veremos cuál podría ser la forma adecuada para acreditar al registrador los extremos antes apuntados.

b) El segundo supuesto especial previsto por el mismo artículo 82, párrafo segundo, inciso final, es la posibilidad de cancelación sin que concurran los requisitos generales ya vistos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por resultar así «del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva». La resolución niega la posibilidad de su aplicación ante la ausencia en el título de una cláusula que contenga un plazo convencional para el ejercicio del derecho de reversión y —añadimos nosotros— en que se haya pactado la forma de cancelación, pues de lo contrario el no ejercicio del derecho sería un hecho negativo que escapa de la posibilidad de calificación registral, como sucedía también en el caso que vimos previamente.

5. CANCELACIÓN CONFORME AL VIGENTE ARTÍCULO 210 LH, REDACTADO POR LA LEY 13/2015

A) *El expediente de liberación de cargas y gravámenes*

La resolución admite abiertamente la procedencia del expediente de liberación de cargas y gravámenes regulado en el artículo 210 de la Ley Hipotecaria, que tras la redacción dada por Ley 13/2015 ha pasado a ser de tramitación registral, como medio para obtener la cancelación de la constancia del derecho de reversión en general, ya que su apartado 1 permite acudir a este expediente para cancelar cualesquiera «cargas o derechos que hayan quedado legalmente extinguidos por prescripción, caducidad o no uso».

Ninguna especialidad reseñable se produce a estos efectos en el caso del derecho de reversión, por lo que para obtener la cancelación se seguirían las reglas normales de tramitación del expediente contenidase en aquel precepto.

B) *El procedimiento «directo» previsto en el artículo 210.1.8^a LH*

A partir de lo hasta aquí expuesto, la resolución parece tomar conciencia de la inexistencia de normas específicas de cancelación del derecho de reversión y hace un esfuerzo para tratar de llenar la laguna legislativa, con soluciones innovadoras pero que en nuestra opinión son discutibles en algún extremo e insuficientes en otros, como veremos en este apartado y en el siguiente.

En primer lugar, se plantea la posibilidad de aplicar al derecho de reversión la regla octava del citado artículo 210.1 de la Ley Hipotecaria. Esta regla establece en su primer párrafo 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».

Respecto de esta forma de cancelación «directa», la resolución distingue varios supuestos, considerando aplicable la regla solo en algunos de ellos pero no en otros, como pasamos a exponer:

a) El primer supuesto es la cancelación del derecho de reversión en los casos en que «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», casos en los que considera que «debe estimarse procedente su aplicación». Con ello está pensando, por ejemplo, en el plazo de 20 años establecido en el artículo 54.3.a) de la Ley de Expropiación Forzosa, a contar desde la toma de posesión de la finca expropiada, para los supuestos de reversión por desafectación o por resultar un exceso o terreno sobrante, pues no cabe su ejercicio si hubiera transcurrido el expresado plazo. Lo mismo cabría entender respecto del transcurso del plazo de tres meses desde la notificación por la Administración del exceso de expropiación, la desafectación del bien expropiado o su propósito de no ejecutar la obra (en cuyo caso no puede ejercitarse la reversión pasados tres meses desde dicha notificación (art. 54.3, párrafo primero, de la Ley de Expropiación Forzosa).

Con esta generosa interpretación de la citada regla octava se está admitiendo la cancelación de la reversión cuando hayan transcurrido cinco años desde la expiración del plazo «legal» de su ejercicio si no consta ninguno de los asientos previstos por el precepto.

Sin embargo, no compartimos esta interpretación de la Dirección General por las siguientes razones: 1º.— El precepto se refiere al plazo de ejercicio del derecho «según el Registro» y no al previsto por la Ley, como sería el caso del derecho de reversión en los supuestos en que así se haya establecido. 2º.— La citada regla octava constituye una excepción a la regla general del artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria y, como tal norma excepcional, no puede aplicarse a supuestos diferentes «de los comprendidos expresamente en ella», conforme al artículo 4.2 del Código Civil, por lo que solo se extiende al término en que, «según el Registro», pudo ejercitarse el derecho, según literalmente expresa dicha regla, como acabamos de ver, pero no a los plazos legales. 3º.— Esta norma legal reproduce, tras la reforma de 2015, la que ya contenía el Reglamento Hipotecario en su artículo 177.1, que igualmente restringe su aplicación a los «derechos que tuviesen un plazo de vigencia para su ejercicio convenido por las partes», por lo que no resulta aplicable a los plazos legales, los cuales no constan en el Registro. 4º.— Si el transcurso del plazo legal determina la extinción del derecho por caducidad, el cauce apropiado para obtener la cancelación sería otro: el del expediente de liberación de cargas y gravámenes, cuyo ámbito de aplicación, como vimos, es ese: la extinción del derecho por caducidad (a la que cita expresamente junto a la prescripción y el no uso como presupuesto para su aplicación), o bien mediante su acreditación mediante certificación administrativa en los términos que luego veremos.

b) El segundo supuesto que contempla la resolución es el específico del derecho de reversión procedente de una expropiación urbanística dentro de un proceso de equidistribución por compensación, que es el supuesto de hecho al que se refiere el caso por ella contemplado. Para este supuesto, la resolución niega la aplicabilidad de esta cancelación «directa» apoyándose en la jurisprudencia que 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 que 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 del artículo 47.2.a) del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015, 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 aquellos de la inejecución, terminación o desaparición de la obra o servicio público para así emplazarles a que insten la reversión 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.

Por lo expuesto, para el concreto supuesto de derecho de reversión procedente de una expropiación en un sistema de actuación urbanística por compensación, 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. En el apartado siguiente veremos que la resolución no cierra del todo la puerta para este caso concreto, si bien exige un requisito adicional.

c) En fin, la resolución contempla también una hipótesis concreta, consistente en una variante de la anterior, referida a la reversión en la expropiación urbanística de propietarios no adheridos a una Junta de Compensación, que se encuadraría dentro del citado artículo 47.2.a) del vigente Texto Refundido de la Ley del Suelo, como reversión urbanística causada por la falta de conclusión de las obras de urbanización cuando el suelo fuera expropiado para ejecutar una actuación de urbanización. Para este caso, la resolución «inventa» un modo un tanto forzado a nuestro entender para obtener la cancelación mediante una suerte de aplicación analógica o combinada de la regla octava del artículo 210.1 de la ley Hipotecaria, antes citada, al afirmar que «sí puede estimarse procedente la cancelación —vid. también el art. 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 —continúa afirmando la resolución— 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. art. 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid—».

Por lo tanto, la resolución considera admisible esta solución inventada para la reversión a favor de quien fue expropiado por no adherirse a una Junta de Compensación en general, si bien, atendidas las circunstancias concretas concurrentes en el caso enjuiciado, concluye para este que «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».

Nos apartamos también en este punto de la solución ofrecida por la resolución, por varias razones: 1^a.— Por suponer igualmente una interpretación extensiva de la reiterada regla octava del artículo 210.1, frente al carácter claramente excepcional de la misma, ya aludida, incluyendo nuevas fechas de inicio del plazo de cinco años completamente ajenas a su redacción. 2^a.— Porque para admitir la cancelación añade un requisito más, también extraño al precepto, consistente en la aportación de una certificación administrativa acreditativa del acta de recepción de las obras, de la que, por cierto, no exige firmeza ni siquiera en vía administrativa. 3^a.— Porque si esta certificación administrativa no fuera firme, no acreditaría la extinción del derecho, mientras que si lo fuera, ya la acreditaría por sí sola, por lo que no sería necesario esperar al plazo de cinco años previsto en la regla octava, según justificamos en el siguiente apartado.

6. CANCELACIÓN MEDIANTE CERTIFICACIÓN ADMINISTRATIVA

Por último, la resolución introduce una forma más de cancelación de la mención de reversión, consistente en la presentación de 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».

A) *Fundamento y supuestos de aplicación*

El fundamento de esta forma de cancelación se encuentra en que la acreditación fehaciente de la desaparición de los presupuestos necesarios para el ejercicio de la reversión determina su extinción por imposibilidad y debe tener igualmente acceso al Registro mediante la oportuna cancelación para mantener la concordancia entre el registro y la realidad jurídica extraregistral.

Se trata, por tanto, de la cancelación del derecho de reversión en virtud de una resolución administrativa, documentada por medio de la correspondiente certificación, con los requisitos que enseguida veremos, acreditativa de la inexistencia o extinción del derecho por falta de los presupuestos establecidos por la ley para su ejercicio¹².

La resolución objeto de este comentario refiere esta forma de cancelación al supuesto concreto por ella contemplado: el de los propietarios de los no adheridos a la Junta de Compensación. Sin embargo, nosotros consideramos que esta vía

sería aplicable en principio a cualquier otro supuesto o modalidad de reversión, siempre y cuando la certificación declarara la imposibilidad objetiva del ejercicio del derecho de reversión por no concurrir los requisitos legales exigidos para ello en cada uno de tales supuestos o modalidades concretas.

La razón de ser de esta cancelación puede ser tanto la falta de nacimiento del derecho de reversión (como sucedería en los casos antes citados de expropiación que, según algunos autores, no generan derecho de reversión) como la posterior extinción del mismo, lo que puede suceder, a su vez, por el transcurso del plazo para su ejercicio o por imposibilidad sobrevenida de que se den sus presupuestos, como el de la terminación y recepción de la urbanización en los términos del citado artículo 47.2 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, o el transcurso de los plazos establecidos para algunas de las modalidades de la reversión, como ya se ha indicado.

Esta forma de cancelación no supone una aplicación extensiva ni analógica de una norma excepcional, ya que se enmarca de manera directa dentro de la previsión del artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria cuando regula la posibilidad de cancelación de derechos sin los requisitos generales del párrafo primero, «cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Ley», ya que es la propia Ley la que determina la extinción del derecho de reversión cuando se den determinadas condiciones, como las ya aludidas del transcurso del plazo legalmente establecido en algunos casos para su ejercicio o, en las expropiaciones urbanísticas, la recepción de las obras de urbanización, la cual, según el artículo 7.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015, presupone la conclusión de las obras urbanizadoras de conformidad con los instrumentos que las legitiman, habiéndose cumplido los deberes y levantado las cargas correspondientes, y determina la terminación de las actuaciones de urbanización. En tal caso se produce por determinación legal la extinción del derecho de reversión previsto en el artículo 47.2 del mismo Texto, referido a «los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización», en los cuales «procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido», por lo que, una vez concluida, ya no procederá la reversión. Lógicamente, la realidad de la extinción del derecho debe acreditarse ante el Registrador, para lo que es suficiente la certificación del acto que así lo determine por aplicación de la Ley (por ejemplo, por el transcurso del plazo legal aplicable sin haberse ejercitado, por haberse terminado las obras de urbanización, ...).

Otro precepto en el que se fundamenta esta forma de cancelación es el artículo 79.2 de la Ley Hipotecaria, conforme al cual podrá pedirse y deberá ordenarse la cancelación «cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado». Y el artículo 173 del Reglamento Hipotecario añade que «Para practicar la cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho, o en que se declare la nulidad del título inscrito o de la inscripción».

B) Requisitos del título para la cancelación; la excesiva exigencia de su doble firmeza

El título para la cancelación sería, pues, la certificación administrativa del acto administrativo por el que se declare la inexistencia o la extinción o, en definitiva, la imposibilidad de ejercicio del derecho de reversión por no concurrir

los requisitos legales exigidos para ello en cada supuesto concreto. En el caso contemplado por la resolución objeto de este comentario, el de los propietarios no adheridos a la Junta de Compensación, el supuesto de hecho estaría constituido por la falta de conclusión de la urbanización en el plazo de diez años desde la expropiación, como se deduce del citado artículo 47.2.a del Texto Refundido de la Ley del Suelo, de tal modo que, una vez terminadas las obras, carecería de fundamentación legal el reconocimiento del derecho y no tendría sentido el mantenimiento de su constancia registral.

La certificación administrativa expresiva de los extremos expuestos es suficiente para considerar extinguido el derecho, como se desprende de la propia resolución comentada (Fundamento 7) y en la de 5 de septiembre de 2013, siempre «que la extinción del derecho inscrito resulte de manera clara, precisa e indubitable».

La certificación administrativa ha de reunir todos los requisitos exigidos por la legislación hipotecaria para la práctica de los asientos, como los formales establecidos en el artículo 3 de la Ley y 33 y 34 de su Reglamento, identificándose las fincas registrales concretas sobre las que debe practicarse la cancelación de acuerdo con el artículo 21 de la misma Ley.

Por su parte, el acto administrativo certificado debe cumplir todas las condiciones establecidas para este tipo de actos por la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común para su ejecutividad, concretamente en su Título V, destacando entre ellos la necesidad de su notificación a los interesados en los términos de sus artículos 58 y 59.

La resolución afirma que «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». Con ello añade a los requisitos generales el de la firmeza del acto, tanto en vía administrativa como en la jurisdiccional.

El requisito de la firmeza en vía administrativa¹³ de las certificaciones de esta naturaleza en cuanto título inscribible es lógico porque evita causar indefensión. Por ello se exige dicha firmeza por el Real Decreto 1093/1997 en su artículo 2.1.b¹⁴ para la práctica de asientos mediante certificación administrativa.

Sin embargo, la resolución exige su firmeza no solo en vía administrativa, sino también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa. La resolución afirma que este requisito es exigible «de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997».

A nuestro juicio, esta exigencia es infundada y excesiva por varios motivos: 1º.— El artículo 2.1.b del Real Decreto 1093/1997 establece que «salvo los casos en que la legislación establezca otra cosa, los actos administrativos se inscribirán mediante certificación de la misma naturaleza que cumpla los siguientes requisitos: (...) b) Que exprese que el acto ha puesto fin a la vía administrativa, salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados (...»). Por tanto, sienta una regla general (que el acto ponga fin a la vía administrativa) y una excepción («salvo lo dispuesto en este Reglamento para acuerdos determinados»), sin que pueda como pretende la resolución generalizar la excepción ni

siquiera por él camino de la analogía. 2º.— La firmeza en vía administrativa es suficiente a estos efectos dado el carácter ejecutivo de los actos administrativos y la presunción de validez y eficacia de los mismos conforme a los artículos 56 y 57, respectivamente, de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas. 3º.— De ser admisible acudir a la analogía, el mejor candidato para su invocación sería el artículo 20 del Real Decreto 1093/1997, en cuanto se refiere a la cancelación de la afección urbanística recayente sobre las fincas resultantes de un Proyecto de Reparcelación, contemplando como título al efecto la certificación administrativa sin constituir ninguna excepción a la regla general del artículo 2.1.b) del mismo cuerpo reglamentario, por lo que le es plenamente aplicable dicha regla general y basta por tanto con la firmeza en vía administrativa. 4º.— Si se interpusiera recurso contencioso-administrativo contra el acto declarativo de la extinción del derecho, no por ello se suspendería la ejecutividad del mismo, que seguiría a pesar del recurso surtiendo sus efectos y siendo ejecutivo. No obstante, podría solicitarse y obtenerse del juez la declaración de suspensión como medida cautelar. 5º.— En el mismo caso de interposición de recurso contencioso-administrativo tras la cancelación del derecho de reversión, podría evitarse la aparición de un tercer adquirente que por aplicación del artículo 34 de la Ley Hipotecaria quedara a salvo de una eventual sentencia estimatoria mediante la oportuna anotación preventiva. 6º.— La exigencia de la firmeza en vía jurisdiccional lo que determinaría es la imposibilidad de obtener la cancelación por esta vía de la certificación administrativa, pese a ser expresamente aceptada en varias resoluciones como vía alternativa a la regla general del artículo 82.1 de la Ley Hipotecaria: en efecto, esta exigencia supone re conducir la cancelación a dicha vía general, al resultar en tal caso la extinción del derecho de una sentencia judicial firme, dejando vacía de contenido esta otra forma de cancelación mediante certificación administrativa (basada en el artículo 82.2 y 79 de la misma y 173 de su Reglamento); es un contrasentido admitir una vía de cancelación al mismo tiempo que imposibilitar su aplicación, al ser necesario acudir a otra vía diferente como es la de la resolución judicial, que constituye la expresada regla general. 7º.— Frente a ello, esta forma de cancelación mediante certificación ha sido admitida por la Dirección General en otras resoluciones, como las de 11 de enero de 1999, la de 12 de noviembre de 1999, o la reciente de 19 de abril de 2016, en las que, por cierto, el acto era firme en vía administrativa y en ningún momento se alude a la necesidad de la firmeza en vía jurisdiccional.

En suma, nos parece injustificada la exigencia de la firmeza jurisdiccional que fue meramente insinuada por el registrador en su nota de calificación pero taxativamente impuesta por la resolución sin justificación alguna a nuestro juicio. Basta, por ello, en nuestra opinión con que el acto haya alcanzado firmeza en vía administrativa por no haberse interpuesto los recursos administrativos procedentes o, cuando habiéndose interpuesto, hayan sido desestimados o inadmitidos, procediendo en tales casos la cancelación con independencia de que se hubiera interpuesto recurso contencioso-administrativo, interposición que por sí no suspende la eficacia y ejecutividad del acto, sin perjuicio de que pueda solicitarse ante el órgano judicial como medida cautelar la propia suspensión o la anotación preventiva correspondiente.

NOTAS

¹ LASO BAEZA, Vicente, La doctrina de la Dirección General sobre la reversión en la expropiación de suelos de propietarios no adheridos a una Junta de Compensación, *RCDI* núm. 754.

² En los términos del artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa, cuya legalidad fue puesta en entredicho por la doctrina, dado el carácter meramente reglamentario que formalmente revestía esta excepción.

³ En su redacción dada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Se encuentran desarrollados por los artículos 63 a 70 del Reglamento de Expropiación Forzosa, algunos de los cuales han quedado superados tras la indicada modificación de la Ley.

⁴ LASO MARTÍNEZ, J. L., Reversión de expropiaciones. Transmisión del derecho de reversión. Oponibilidad a terceros y protección registral, *RCDI* núm. 681, 2004, pp. 385-395; LASO BAEZA, V., en el citado comentario a la resolución objeto de estas páginas en la *RCDI* núm. 754 y en el artículo Matizaciones a la constancia registral de la reversión en la inscripción de las expropiaciones urbanísticas, *RCDI* núm. 700, 2007, 874-881; DÍAZ FRAILE, J. M., El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad, *RCDI* núm. 727, 2011, 2471-2504.

⁵ Cabe citar en este sentido las sentencias del Tribunal Supremo de 29 de mayo de 1962, 27 de abril de 1964 y 7 de mayo de 1971 y 7 de noviembre de 1971, así como las resoluciones de la Dirección General de 26 de noviembre de 2001 y 30 de marzo de 2016.

⁶ El precepto establecía que «Cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión, procederá esta, 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». Como señala la resolución de 8 de febrero de 2012, «parte de la doctrina más autorizada entendió que el Reglamento de Expropiación Forzosa no constitúa 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».

⁷ LASO MARTÍNEZ, J. L., Previsiones y conjecturas en las relaciones del urbanismo con el sistema registral, *RCDI* núm. 657, año 2000, 893 y sigs.

⁸ Como sucede cuando la Administración notifica el exceso de expropiación, la desafectación del bien expropiado o su propósito de no ejecutar la obra (en cuyo caso no puede ejercitarse la reversión pasados tres meses desde dicha notificación (art. 54.3, párrafo primero, de la Ley de Expropiación Forzosa), así como en los supuestos de exceso de expropiación o de desafectación del bien o derecho expropiados, en los que no cabe la reversión si han transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquellos (cfr. art. 54.3.a de la misma Ley).

⁹ Por ejemplo, las resoluciones de 8 de febrero de 2012 y 19 de abril de 2016 y en la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2000.

¹⁰ Así lo entiende también la resolución de 19 de abril de 2016.

¹¹ Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 2000.

¹² La resolución de 19 de abril de 2016 admite como título un oficio administrativo del que resulte la extinción.

¹³ Un acto es firme en vía administrativa cuando contra el mismo ya no cabe recurso ordinario alguno ante la Administración, es decir de alzada o reposición (ya sea porque no exista la posibilidad de recurso ya porque haya transcurrido el plazo para interponerlo).

¹⁴ Aunque no lo exigen ni la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones públicas ni la legislación estatal del suelo.