

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5098 *Resolución de 20 de noviembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Logroño n.º 2, por la que se suspende la cancelación del derecho de reversión respecto de dos fincas expropiadas.*

En el recurso interpuesto por don D. A. D., técnico superior de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Logroño número 2, don Felipe Marcos Fernández, por la que se suspende la cancelación del derecho de reversión respecto de dos fincas expropiadas.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita con fecha 31 de julio de 2025 por doña E. G. B., ingeniera jefa de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, se solicitaba que «en el apartado de cargas de las inscripciones registrales de las parcelas descritas en el primer párrafo a favor de la Administración adquirente al amparo del artículo 23 de la LEF no conste mención alguna al derecho de reversión». Concretamente, se relacionaban las parcelas 2 y 5 del polígono 15 del término municipal de Nalda, alegando que los titulares expropiados solicitaron que la expropiación se ampliara a la totalidad de la finca por el carácter antieconómico de la expropiación parcial, pretensión que resultó estimada por la Administración expropiante.

Se incorporaban al expediente notas simples de las fincas registrales número 2.171 y 8.238 del término municipal de Nalda, parcelas catastrales 2 y 5 del polígono 15 respectivamente, inscritas a favor de la Administración General del Estado, Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, y gravadas con el derecho de reversión a favor de don A. U. P. y doña M V. I. R. A su vez, se acompañaban copias de las actas previas a la ocupación, actas de ocupación y actas de adquisición por mutuo acuerdo referidas a tales fincas por la que estimaba la solicitud de sus titulares de la expropiación total de las mismas.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Logroño número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documentos presentados:

Documento: administrativo.

Asiento: 3408. Diario: 2025. N.º Entrada: 7460 de 2025.

Fecha de entrada: 01/08/2025.

Autorizante: oficina de registro de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja; Fecha del documento: 31/07/2025; Identificador (...)

Calificación negativa.

Previo examen y calificación de los documentos presentados y de lo que resulta de los mismos, suspendo la inscripción solicitada:

En cuanto a los Hechos: Conforme al artículo veintitrés de la Ley de Expropiación forzosa la adquisición por parte de la Administración de aquella parte de la finca no expropiada inicialmente, cuando resulte antieconómico para el propietario la conservación de la misma, se realiza a través del procedimiento de expropiación forzosa, que comprende la totalidad de la finca, por lo que está sujeta al derecho de reversión a favor del expropiado. Una vez practicada la inscripción del derecho de reversión a favor del expropiado se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales, por lo que su cancelación requiere consentimiento del beneficiario de tal derecho o bien una resolución judicial firme que ordene la cancelación. Artículo 23 LEF, artículo 1, y 20 ley hipotecaria.

Fundamento de Derecho: Artículo 23 LEF, artículo 1, y 20 Ley Hipotecaria. Artículo 100 Reglamento Hipotecario [sic].

La anterior nota de calificación negativa podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Felipe Marcos Fernández registrador a titular de Registro de la Propiedad de Logroño n.º 2 a día veinte de agosto del dos mil».

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. A. D., técnico superior de la Demarcación de Carreteras del Estado en La Rioja, interpuso recurso el día 20 de agosto de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Esta Demarcación de Carreteras recibió información del Registro de la Propiedad de Logroño n.º 2 sobre las inscripciones con Identificador de Solicitud: (...) en base al interés legítimo por titularidad del 100 % del pleno dominio por título de expropiación de la parcela rústica con referencia catastral 26104A015000050000MK, parcela 5 del polígono 15 del T.M. de Nalda, y del 100 % del pleno dominio por título de expropiación de la parcela rústica con referencia catastral 26104A015000020000MF, parcela 2 del polígono 15 del T.M. de Nalda.

En dicha información registral se incluyó en el apartado de cargas, un derecho preferente de reversión en ambas parcelas a favor de los expropiados.

Posteriormente, con fecha de 31/07/2025 (...) esta Demarcación de Carreteras realizó la solicitud al Registro de la Propiedad de Logroño n.º 2 de que no conste mención alguna a dicha carga, por entender que no ha lugar a ese derecho de reversión en base a la Ley y Reglamento sobre Expropiación Forzosa, a o Informe de Abogacía del Estado n.º 242/2009, y a la jurisprudencia existente al respecto.

Finalmente, con fecha de 20/08/2025 (...) se recibe calificación negativa del Registro de la Propiedad sobre la anterior solicitud.

Por lo expuesto,

Solicita:

Que mediante este escrito y modelo de solicitud específico anexo, se tenga por presentado este recurso potestativo dentro del plazo establecido y sea atendida su solicitud contra la calificación negativa del Registro de la Propiedad de Logroño n.º 2 ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Y en su lugar, se reconozca e inscriban en el Registro de la Propiedad ambas parcelas sin esa carga».

IV

El registrador de la propiedad emitió informe el día 28 de agosto de 2025 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

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, y, respecto de esta última, su disposición adicional quinta, disposición transitoria segunda, disposición derogatoria segunda y disposiciones final cuarta; los artículos 63 y siguientes 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, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, 15 de abril de 2008, 30 de septiembre de 2011, 8 de febrero de 2012, 5 de septiembre de 2013, 26 de octubre y 2 de diciembre de 2015 y 30 de marzo de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020.

1. El presente expediente tiene por objeto determinar si resulta procedente la cancelación del derecho de reversión inscrito en favor de los titulares expropiados, en un supuesto de «expropiación total», mediante la presentación de una instancia de solicitud por parte de la Administración expropiante. Son hechos relevantes debidamente acreditados la solicitud por parte de los titulares registrales de la expropiación total de las fincas en base a lo dispuesto en el artículo 23 de la Ley sobre expropiación forzosa, pretensión que resultó estimada por la Administración actuante, quedando por tanto la totalidad de las fincas debidamente inscritas en favor de la Administración y, consecuentemente, gravadas con el derecho de reversión en favor de los titulares expropiados, pese a la «generación de restos cuya ocupación no resulta necesaria para la Administración».

2. Presentada la anterior documentación en el Registro, el registrador suspende la cancelación solicitada al entender que «una vez practicada la inscripción del derecho de reversión a favor del expropiado se encuentra bajo la salvaguarda de los tribunales, por lo que su cancelación requiere consentimiento del beneficiario de tal derecho o bien una resolución judicial firme que ordene la cancelación».

3. El recurrente viene a sostener, por el contrario, que debe reconocerse e inscribirse en el Registro de la Propiedad ambas parcelas sin dicha carga ya que el derecho de reversión «se concreta en la facultad de recuperar el bien o derecho expropiado en caso de que concurra alguna de las circunstancias normativamente previstas genéricamente caracterizadas por la desaparición de la causa que motivó la expropiación», presupuesto éste que no concurre en los «restos cuya ocupación no resulta necesaria» y son objeto de expropiación a instancia de sus titulares. Solicita, por tanto, la cancelación del derecho de reversión objeto de la inscripción 4.^a de la registral 2.171 y de la inscripción 1.^a de la registral 8.238 de Nalda.

4. Es doctrina de este Centro Directivo (*vid.*, por todas, la Resolución de 30 de marzo de 2016), respecto a la naturaleza y régimen jurídico del derecho de reversión regulado en la legislación general de expropiación forzosa, que debe realizarse las siguientes consideraciones. La expropiación forzosa es una limitación del dominio, y, como dice la doctrina más autorizada, la causa de la misma es la utilidad pública o el interés social. Dicha causa afecta al objeto expropiado (cfr. artículo 9 de la Ley sobre expropiación forzosa) e incide continuamente sobre dicho bien, por lo que la persona expropiada tiene el derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa. En concreto, este derecho a resolver la expropiación, o derecho de reversión según la denominación acogida por la ley, surge en los casos de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como en aquellos casos en que hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación,

y opera en favor del primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar en su virtud la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (cfr. artículo 54.1 de la Ley sobre expropiación forzosa). Pero la expresión de «derecho de reversión» no es unívoca, sino que encierra varios sentidos, siendo dicha polisemia terminológica el origen y causa de cierta confusión en cuanto a la precisa delimitación de su contenido y alcance.

Este Centro Directivo ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001) que son tres los hitos del íter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. Precisando más cada una de estas etapas o hitos, cabe diferenciar otras tantas acepciones conceptuales correlativas a las tres etapas o fases del derecho de reversión. La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente –o «causas legitimadoras de la reversión» en la terminología del artículo 69 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa– (los ya citados de no afectación, sobrantes o exceso de expropiación y desafectación), ha sido considerado como un derecho condicional o eventual. Ahora bien, la reforma del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa operada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad. Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-administrativo) de 8 de febrero de 2006 que al definir el contenido del derecho de reversión, afirma que «como hemos expresado en sentencias de 26 de mayo de 1998 y 19 de septiembre de 1998, y reiteramos en la de 29 de mayo de 2003, el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, resulta susceptible de negociación y transmisión, incluso con anterioridad a que se produzca en los supuestos contemplados en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa como determinantes del nacimiento del mismo. En definitiva, pues, y como ya afirmó la sentencia de 24 de enero de 2002, el derecho de reversión es un derecho de naturaleza autónoma transmisible por actos “intervivos” y “mortis causa”».

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

Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el

derecho de reversión se agota y extingue de forma simultánea a la incorporación en el patrimonio de reversionista de un derecho de propiedad sobre el mismo bien inicialmente expropiado.

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

Conforme a los artículos 53 de la Ley sobre 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 la Ley de Expropiación Forzosa establece que en el título de adquisición del beneficiario de la expropiación debe figurar la afectación del bien al fin público (obra o servicio) que justificó la expropiación, circunstancia que deberá figurar en la propia inscripción registral, pues, conforme a lo previsto en los artículos 9, número 2, de la Ley Hipotecaria y 51.6.^a de su Reglamento, en la inscripción deberá constar la naturaleza del derecho inscrito, su extensión, así como las condiciones suspensivas o resolutorias que le afecten.

Sin embargo, a pesar de su calidad de condición que determina la naturaleza y extensión del derecho, aquella afectación al fin público o vinculación de destino del bien adquirido por título de expropiación, y correlativo derecho de resolución o reversión para el caso de no cumplirse tal destino o afectación, tal condición y derecho no constituía con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo. En la doctrina se había venido entendiendo que la razón de ello estaría, para unos autores, en la asimilación del derecho de reversión, en su fase latente, a una suerte de acción resolutoria que resultaría de una causa (la expropiación) que consta en el Registro o, para otros, en su analogía con la figura de los retractos legales, supuestos en los que la propia legislación hipotecaria atribuye efectos frente a terceros inscritos a las respectivas acciones resolutoria y de retracto (cfr. artículo 37, números 1 y 3, de la Ley Hipotecaria). Por tanto, sería la propia constancia en la inscripción practicada a favor de la Administración expropiante o beneficiario del título expropiatorio, en virtud del cual se opera la correlativa adquisición, lo que impediría el surgimiento de un tercero protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria. Aun con todo, esta conclusión tendría en su contra el hecho de que el artículo 7 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de cualquier derecho de transcendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, «modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles», condición que no puede negarse respecto de derecho de reversión latente, siendo así que la fe pública registral no se extiende a las menciones que figuren en el título relativas a derechos susceptibles de inscripción separada (cfr. artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), en correlación con la regla de que cualquier

derecho o carga real y limitación del dominio, para que surtan efecto frente a terceros «deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan» (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria). El artículo 69, apartado 1, del Decreto de 26 de abril de 1957, por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, estableció, en norma de discutida legalidad, que «cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión, procederá ésta, aun cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de repetición de los mismos contra quien proceda por los daños y perjuicios ocasionados». En su apartado 2 el mismo artículo reconocía a estos terceros adquirentes el derecho a ser oídos en el expediente de reversión para aportar los datos y alegaciones que consideren oportunos en contra de la misma. Este precepto suscitó en la doctrina interpretaciones encontradas. Para unos se trataba de una norma que entraba en contradicción con la Ley Hipotecaria, en tanto que para otros tal norma reglamentaria encontraba amparo en el citado artículo 37, número 1, de la misma Ley Hipotecaria. En la jurisprudencia también se produjeron vacilaciones en la exégesis del transcrito artículo 69, pues frente a sentencias que lo interpretaron en un sentido literal como una suerte de excepción del principio de fe pública registral, el Tribunal Supremo pronunció otras que en presencia de un tercero inscrito protegido por dicho principio, y habiendo sufrido la finca alteraciones sustanciales (v.gr. por la ejecución de construcciones acabadas), entendían que el principio de fe pública debía prevalecer, de forma que la reversión no procedía en especie, debiendo ser sustituida por una indemnización de daños y perjuicios. Este fue el caso de las Sentencias de 28 de abril de 1995 y de 12 de febrero de 1996. Pero, incluso aceptando que el artículo 69 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa tuviera cobertura en el artículo 37, número 1, de la Ley Hipotecaria por entender el derecho de reversión como una condición resolutoria que consta en el Registro de la Propiedad (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1989), aquel precepto resultaba defectuoso técnicamente pues en tal caso no podía hablarse en rigor de «bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria» pues este último precepto no ampara frente a las causas de resolución que constan en el Registro. Por ello, parte de la doctrina más autorizada entendió que el Reglamento de Expropiación Forzosa no constituía una excepción a los principios registrales ya que la expropiación consta en el título del beneficiario, y por tanto su inscripción determina también la publicidad del propio derecho de reversión latente.

Pero aun así subsistía el problema de los supuestos de expropiaciones no inscritas en el contexto de una regulación que, si bien partía de la regla general de la inscripción de la expropiación en el Registro de la Propiedad, excluía de la misma aquellos casos en que la finca expropiada hubiere adquirido por virtud de la expropiación la condición de dominio público (cfr. artículo 62, apartado 1 y 2, del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa).

La reforma de la Ley sobre expropiación forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semi-ocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública. Para ello da nueva redacción al apartado 5 del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa y establece que «en las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente»; añadiendo a continuación la consecuencia de la omisión de dicha constancia registral: «sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los

terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria».

Esta constancia del derecho preferente (de adquisición) de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio da lugar a una mención expresa en la propia acta de la inscripción, de forma que ahora aquel derecho del reversionista consta de forma explícita y autónoma (si bien en el mismo asiento registral que el derecho del beneficiario de la expropiación), y no de forma indirecta o implícita como sucedía antes de la reforma. Ello supone una clarificación no sólo del régimen de la publicidad registral del derecho de reversión en su fase de latencia, sino también sobre su naturaleza (sobre la que se habían sostenido distintas tesis: condición resolutoria del derecho del beneficiario, causa de invalidez sucesiva sobrevenida, derecho asimilable a un retracto legal, o derecho real de preferente adquisición innominado y en formación). Superando la confusión anterior, ahora no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1995 y 14 de junio de 1997, entre otras), de obligada inscripción registral –de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación–, y sujeta a los principios hipotecarios de fe pública y oponibilidad, y no como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación. Repárese, además, en que hoy no debe considerarse vigente la exclusión de la inscripción de las expropiaciones, y por ende del mismo derecho de reversión, en el caso de que los bienes expropiados hayan pasado a integrarse en el dominio público de la Administración expropiante, al haber extendido la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la obligatoriedad de la inscripción también a los bienes demaniales (cfr. artículo 36, número 1, de la citada ley).

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

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

Este Centro Directivo 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).

En este sentido, respecto de la cancelación por prescripción del derecho de reversión, la Resolución de 5 de septiembre de 2013, 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).

8. En el mismo sentido se ha pronunciado la Resolución de 30 de octubre de 2020 al disponer que «es doctrina de esta Dirección General (véase resoluciones de 30 de marzo y 19 de abril de 2016 citadas en los vistos) que para la cancelación de un asiento registral se presupone bien el consentimiento del titular del derecho reflejado en dicho asiento, bien la pertinente resolución judicial supletoria. (cfr. arts. 1, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Pero, no es menos cierto que dicha regla tiene importantes excepciones y una de ellas es cuando el derecho inscrito se haya extinguido por imperativo del propio título inscrito, o por disposición directa de la ley (artículo 82 de la Ley Hipotecaria). Eso es lo que ocurre en los supuestos de caducidad del derecho de reversión si, a través del oportuno expediente administrativo, queda acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en la Ley sobre expropiación forzosa.

En los casos de caducidad este Centro Directivo sostiene que la cancelación registral solicitada –cfr. Resolución de 30 de marzo de 2016–, debe pasar por la exigencia de certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado, declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso-administrativa.

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

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

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

De acuerdo con esta doctrina, efectivamente corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificadora de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado

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

9. Por tanto, conforme a la doctrina anteriormente expuesta, el presente recurso debe ser desestimado sin que proceda manifestación alguna por parte de este Centro Directivo respecto de los obstáculos que pudieran surgir para la cancelación pretendida por aplicación del principio registral de especialidad al no haber sido objeto de calificación negativa.

Esta Dirección General ha acordado desestimar recurso y confirmar la calificación impugnada.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 20 de noviembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, P. S. (Real Decreto 204/2024, de 27 de febrero), el Subdirector General del Notariado y de los Registros, Antonio Fuentes Paniagua.