

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

5039 *Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada.*

En el recurso interpuesto por don L. F. R. V., en calidad de presidente de la Junta de Compensación «(...)», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Madrid número 19, doña María Belén Andújar Arias, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita en Madrid el día 18 de octubre de 2023 por don L. F. R. V., presidente de la Junta de Compensación «(...)», las sociedades «Vergara, 12, SL», «La Coherencia, SL», «Roagu, SL», «Roagu 2, SL» y «Anlogi, SL» solicitaban la cancelación de las menciones de reversión que constaban en las fincas registrales número 72.333, 72.431 y 72.477 del Registro de la Propiedad de Madrid número 19. En el apartado sexto de dicha instancia se dice que: «a la vista de la Sentencia n.º 7/2023 de 7 de marzo de 2023 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en los autos de Procedimiento Verbal 37/2022, considerando que ratifica el criterio de la Registradora en el sentido de que es la realización de la urbanización lo que determina la posibilidad de la cancelación de la nota acreditativa de la reversión como elemento fundamental de la mención registral, con independencia de otros criterios personales, se cumplimenta la exigencia del Registro en el sentido de aportar documento suficiente acreditativo de la terminación de la urbanización y del cumplimiento íntegro de las obligaciones por parte de la Junta de Compensación».

Se acompañaba un documento, firmado electrónicamente por don José Luis Infanzón Priore, director general del Espacio Público Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, que transcribía un informe de los servicios técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023 del que resultaba que: «De acuerdo con lo establecido en el convenio entre la Junta de Compensación del APE 18.06-RP “(...)” (UZP 1.04 “(...)”) y el Ayuntamiento de Madrid para sustituir las obras de urbanización pendientes de ejecución en el ámbito por su equivalente económico, firmado el 8 de marzo de 2023, con la realización por parte de la Junta de Compensación del ingreso a favor del Ayuntamiento de Madrid de la cantidad de 33.423,50 euros, se entiende plenamente cumplida por aquella su obligación de urbanizar en relación con la ejecución de la zona verde 5 que constituye la parcela “61” conforme al proyecto de reparcelación aprobado, habiendo finalizado con ello la completa urbanización del ámbito y cumplida su total carga urbanística».

Los derechos de reversión y retasación de la finca 72.333, que recaían sobre una cuarta parte indivisa de la misma, y los derechos de reversión y retasación que afectaban a una participación indivisa de 4,7044 % de la finca registral número 72.477, fueron cancelados por renuncia de los causahabientes del titular registral de dichos derechos, según resulta de la inscripción 2.ª de ambas fincas practicadas el día 17 de enero de 2012 en virtud de acta autorizada en Madrid el día 11 de noviembre de 2011.

Sin embargo, la finca registral 72.431 y el resto de las participaciones de la finca 72.477, continuaban afectadas con derechos de reversión y retasación, cuyo origen

se halla en las expropiaciones de las fincas/o participaciones indivisas de sus fincas de origen –por la no adhesión de los propietarios– que fueron realizadas por estar incluidas en el ámbito de actuación del Suelo Urbanizable Programado 1.04 «(...)».

II

Presentada el día 19 de octubre de 2023 la referida instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Hechos:

Con fecha diecinueve de octubre de dos mil veintitrés, asiento 1120 del diario 120, fue presentada en esta Oficina, instancia suscrita en Madrid, el 18 de octubre de 2023 por don L. F. R. V., Presidente de la Junta de Compensación “(...)”, por la que las sociedades Vergara 12 SL, La Coherencia SL, Roagu SL, Roagu 2 SL y Anlogi SL solicitan la cancelación de las menciones de reversión que constan en las fincas 72.477, 72.431 y 72.333, constando en el apartado sexto de dicha instancia que: “a la vista de la Sentencia n.º 7/2023 de 7 de marzo de 2023 dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 100 de Madrid en los autos de Procedimiento Verbal 37/2022, considerando que ratifica el criterio de la Registradora en el sentido de que es la realización de la urbanización lo que determina la posibilidad de la cancelación de la nota acreditativa de la reversión como elemento fundamental de la mención registral, con independencia de otros criterios personales, se cumplimenta la exigencia del Registro en el sentido de aportar documento suficiente acreditativo de la terminación de la urbanización y del cumplimiento íntegro de las obligaciones por parte de la Junta de Compensación”.

Se acompaña un documento, firmado electrónicamente por don José Luis Infanzón Priore, Director General del Espacio Público Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, que transcribe un informe de los servicios técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023 del que resulta que: “De acuerdo con lo establecido en el convenio entre la Junta de Compensación del APE 18.06-RP ‘(...)’ (UZP 1.04 ‘(...)’) y el Ayuntamiento de Madrid para sustituir las obras de urbanización pendientes de ejecución en el ámbito por su equivalente económico, firmado el 8 de marzo de 2023, con la realización por parte de la Junta de Compensación del ingreso a favor del Ayuntamiento de Madrid de la cantidad de 33.423,50 euros, se entiende plenamente cumplida por aquella su obligación de urbanizar en relación con la ejecución de la zona verde 5 que constituye la parcela “61” conforme al proyecto de reparcelación aprobado, habiendo finalizado con ello la completa urbanización del ámbito y cumplida su total carga urbanística.”

Es de advertir, que los únicos derechos de reversión y retasación de la finca 72.333, que recaían sobre una cuarta parte indivisa de la misma, y los derechos de reversión y retasación que afectaban a una participación indivisa de 4,7044 % de la finca registral número 72.477, fueron cancelados por renuncia de las causahabientes del titular registral de dichos derechos, según resulta de la inscripción 2.ª de ambas fincas practicadas el 17 de enero de 2.012 en virtud de acta autorizada en Madrid el 11 de noviembre de 2.011. Sin embargo, la finca registral 72431 y el resto de las participaciones de la finca 72477, continúan afectadas con derechos de reversión y retasación, cuyo origen se halla en las expropiaciones de las fincas/o participaciones indivisas de sus fincas de origen –por la no adhesión de los propietarios– que fueron realizadas por estar incluidas en el ámbito de actuación del Suelo Urbanizable Programado 1.04 “(...)”

Calificada la precedente instancia, se suspende la cancelación de las menciones de reversión por los siguientes fundamentos de Derecho:

1.º Las firmas de los representantes de las sociedades solicitantes no constan legitimadas notarialmente, ni ha sido firmada en presencia de Registrador/a.

Toda instancia privada con la que se pretenda la modificación del Registro, ha de llevar la firma legitimada notarialmente, o ser firmada en presencia del Registrador. Ello por exigencias del principio de seguridad jurídica, que impone la necesidad de identificar con plena certeza al firmante de la instancia. R. 27-7-2012, BCNR-194, BOE 5-10. Doctrina reiterada en R. 3-7-2017, BCNR-44, BOE 1-8, y R.12-7-22, BCNR-104, BOE 2-8, ref. BOE 13037; ésta última, invocando los artículos 103 Ley Hipotecaria y 166.11.^a y 193.4.^a Reglamento Hipotecario, declara con carácter general que en los casos en que un documento privado puede tener acceso al Registro es necesario que las firmas de los que los suscriben estén legitimadas notarialmente o ratificadas ante el Registrador.

2.º La Sentencia a que se refiere el apartado sexto de la precedente instancia, antes transcrito, fue dictada por el Juzgado de Primera Instancia 100 de Madrid, en el procedimiento Juicio Verbal 37/2022, en recurso interpuesto contra nota de calificación de fecha 20 de mayo de 2022, instando la cancelación de las menciones registrales de los derechos de reversión sobre las citadas fincas 72.477, 72.431 y 72.333.

Dicha Sentencia confirma plenamente la calificación que fue objeto de impugnación por entender que respondía a la doctrina sentada al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones de 30 de marzo de 2016, 30 de octubre de 2016 y 20 de abril de 2021, resoluciones que recogen los posibles modos de cancelación del derecho de reversión.

3.º En las inscripciones primeras de dichas fincas 72.477 y 72.431, practicadas el día 15 de junio de 2.011, se hizo constar la advertencia de que los expresados derechos de reversión y retasación no tendrán lugar en los supuestos contemplados en los párrafos 1 y 3 del artículo 34 de la Ley del Suelo y solamente procederá la reversión en el supuesto previsto en el párrafo 2a de dicho precepto y el de retasación en el supuesto previsto en el párrafo 2b del mismo artículo.

El expediente expropiatorio seguido contra el propietario no adherido voluntariamente a una Junta de Compensación se configura como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo en el seno del sistema de compensación. (Art.º 138 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid). Entre las garantías legales previstas en favor del propietario expropiado se encuentra el derecho de reversión, y su constancia registral prevista en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa. Por ello, siempre que el título inscribible sea el de expropiación se debe hacer constar la reversión, salvo que en el propio título se declare la improcedencia por concurrir alguna excepción legal, lo que no ocurre en este caso. Así resulta de las inscripciones practicadas en las que consta, además, la advertencia de los casos en que podrá ser ejercitado (art.º 34 de la Ley del Suelo vigente en ese momento, hoy art.º 47 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que en su apartado 2) establece: “procede la reversión cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido”).

La resolución de 30 de marzo de 2016 expresa que la jurisprudencia viene reiterando que en los supuestos de reversión basados en la inejecución de la obra o la implantación del servicio, supuesto que podemos equiparar al de inejecución de la urbanización, en los 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 para la urbanística, para poder ejercer la acción, pero, a diferencia de otros supuestos de reversión, no establece un plazo máximo para su ejercicio, estableciéndose, a diferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho.

Entre los medios de cancelación de la mención registral, la citada resolución de 30 de marzo de 2016 prevé lo siguiente: “Así como también, para el concreto supuesto de derecho de reversión procedente de una expropiación en un sistema de actuación

urbanística por compensación, estima procedente la cancelación –vid. también el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria–, del derecho de reversión derivado de esta singular expropiación, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración, según se acredite mediante certificación administrativa del acta, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”, lo que supone, siguiendo la doctrina de la Dirección General, que la cancelación de la mención registral del derecho de reversión en un sistema de actuación urbanística por compensación se podría realizar transcurridos cinco años desde la fecha de recepción de las obras por la Administración, acreditado mediante certificación administrativa del Acta”.

Se aporta un documento complementario, firmado electrónicamente por don José Luis Infanzón Priore, director general del Espacio Público Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, cuyo CSV no se ha podido verificar, por lo que no ha sido posible comprobar su autenticidad. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Dicho documento se limita a la transcripción de un informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023, como ha quedado expuesto en los hechos. Es decir, con la documentación presentada no se puede entender que se dé cumplimiento a la forma de cancelación admitida por la Dirección General antes relacionada, ya que para ello será necesario que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras acreditándose este extremo mediante certificación administrativa del Acta de recepción de obras de forma definitiva (artículo 135 de la Ley /2001 [sic] de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid).

La precedente calificación podrá (...).

Madrid, 13 de noviembre de 2023 La registradora (firma ilegible) Fdo. María Belén Andújar Arias.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don L. F. R. V., en calidad de presidente de la Junta de Compensación «(...)», interpuso recurso el día 14 de diciembre de 2023 en base, entre otros, a los siguientes argumentos:

«Hechos.

1. El presente recurso gubernativo se plantea ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública como consecuencia de la nota de suspensión de la operación de cancelación del derecho de reversión mencionado en las inscripciones de las fincas de resultado 72.477, 72.431 y 72.333.

2. La cancelación de la mención registral referida al derecho preferente del reversionista se interesó con anterioridad en instancia que dio lugar al asiento de presentación 1.495 del Diario de Operaciones 114. Dicha instancia fue calificada negativamente por la Registradora con fecha 20 de mayo de 2022. Contra dicha nota de calificación se interpuso demanda de juicio verbal resuelto por sentencia de fecha, desestimatoria de la demanda.

3. Tanto la calificación recurrida en su día como la sentencia confirmatoria apoyaron su decisión exclusivamente en la doctrina sentada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en resoluciones de fechas 30 de marzo de 2016 y 20 de abril de 2021. Ni la calificación registral, ni la sentencia que la confirma, ni la nueva calificación registral contra la que el presente recurso se interpone (asiento de presentación 1.120 del Diario de Operaciones 120), establecen fundamento jurídico distinto de la remisión al criterio de la citada Dirección General para denegar la práctica de la cancelación interesada. Procede por tanto la interposición del presente recurso por falta de conformidad de la parte

recurrente con la doctrina de la Dirección General contenida en las referidas resoluciones, doctrina que en cuanto no revoca la calificación registral sino que la confirma carece de carácter vinculante para la registradora (cfr. art 327.10 LH) en ulteriores calificaciones, y es, además, susceptible de cambiar o evolucionar, como en relación con otros múltiples supuestos lo ha hecho, a la largo de los años, la doctrina del Centro Directivo.

Dados los hechos expuestos, el presente recurso se apoya en los siguientes

Fundamentos de Derecho:

Se discute en el presente recurso el criterio, sostenido por la DGSJFP en la Res. De 30 de marzo de 2016 y posteriores, por el que concluye que el régimen del derecho de reversión resultante de una expropiación por falta de adhesión del propietario a la Junta de Compensación se ha de regir por lo previsto para tal derecho en las expropiaciones que tienen por objeto la realización de una actuación de urbanización, por lo que les es de aplicación lo previsto en el artículo 47.2a del TRLS, que establece que en los casos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, “procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido”.

A juicio de esta parte recurrente, tal precepto no puede entenderse de aplicación a la expropiación realizada por falta de adhesión del propietario a la Junta de compensación, en la que el fin para el que la expropiación se produce no es el de urbanizar, sino el de posibilitar la ejecución del planeamiento a través del sistema de compensación, del que es presupuesto la adhesión a la Junta de la totalidad de los propietarios de fincas incluidas en el ámbito, de tal forma que aquella adquiera la disponibilidad de los terrenos y pueda, como entidad urbanística colaboradora que integra en su actuación la voluntad de tales propietarios, formular el proyecto de compensación y de urbanización. Debe por tanto entenderse que la aprobación definitiva de tales proyectos supone el cumplimiento del fin para el que la expropiación se produjo, –en palabras del artículo 54.1 LEF, supone la realización de la obra o la prestación del servicio para el que se produjo la expropiación–, lo que excluye, desde que tiene lugar, toda posibilidad de reversión. Reversión únicamente prevista por la ley para aquellos diversos casos en que la finalidad para la que la expropiación se produjo no haya tenido lugar.

Ante el silencio legal acerca del régimen reversional en las expropiaciones por falta de adhesión del propietario a la Junta de Compensación, y frente a determinadas posturas doctrinales que consideran que en tales expropiaciones no existe derecho de reversión, –ya porque estamos ante expropiaciones sanción, cuyo hecho determinante es el incumplimiento por el propietario de sus deberes en el procedimiento de transformación del suelo, ya porque estamos ante una expropiación que encuentra su causa en una decisión voluntaria del expropiado–, esa Dirección General entiende, en términos con los que estamos de acuerdo, que la expropiación por falta de adhesión genera, como garantía básica del cumplimiento del fin de la expropiación, derecho de reversión a favor del propietario expropiado o sus causahabientes. Frente a ello, en lo que esta parte recurrente no puede coincidir con el Centro Directivo, es en considerar que tal silencio legal queda cubierto por el art'. 47.2 a), por el solo hecho de estar dentro de las competencias de la Junta de Compensación la de llevar a cabo la urbanización del ámbito, por las siguientes razones:

1. Como ya se argumentó en el escrito de recurso que dio lugar a la RDGRN de 30 de marzo de 2016, en términos no tomados en consideración ni contestados por la resolución, el supuesto previsto por el artículo 47.2a) del TR 7/2015 debe entenderse referido solo a las expropiaciones realizadas dentro de un sistema de actuación expropiatorio. Dicho precepto procede, en su redacción vigente, de la del artículo 29.2a) de la Ley 8/2007, y recoge un modelo de reversión coincidente en lo sustancial con los previamente contemplados en la Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, según resulta de la Exposición de Motivos de esta última, que señalaba

que “En materia de expropiación forzosa, se recogen sustancialmente las mismas reglas que ya contenía la Ley sobre Régimen del Suelo y Valoraciones, traídas aquí por razones de técnica legislativa, para evitar la dispersión de las normas y el fraccionamiento de las disposiciones que las recogen. En materia de reversión y de responsabilidad patrimonial, los supuestos de una y otra se adaptan a la concepción de esta Ley sobre los patrimonios públicos de suelo y las actuaciones urbanizadoras, respectivamente, manteniéndose también en lo demás los criterios de la Ley anterior”. Criterios éstos contenidos en el artículo 40.4 de la citada Ley 6/1998, de 13 de abril, de Régimen del Suelo y Valoraciones, que establecía que “procederá la reversión en los supuestos de terrenos incluidos en un ámbito delimitado para su desarrollo por el sistema de expropiación, cuando hubieren transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se hubiera concluido”.

En los comentarios al artículo 34.2 a) del TRIS 2/2008, de idéntico texto que el vigente artículo 47.2 a) del TR 7/2015, A. C. M., –en el momento de la aprobación de la norma Subdirectora General de Urbanismo del Ministerio de la Vivienda, lo que atribuye cierto carácter auténtico a su interpretación– después de poner de manifiesto que el precepto “hace referencia a la expropiación sistemática, es decir, a la que ejecuta actuaciones de urbanización de acuerdo con la Ley,” señala que “la finalidad de este supuesto consiste en impedir que pueda convertirse en un beneficio para la administración su propia inactividad” 1. Señala la autora citada que “consecuentemente con lo expuesto, el artículo 34,2 regula el único supuesto que sí es posible en la expropiación como sistema, es decir, cuando se aplica “para ejecutar una actuación de urbanización” en cuyo caso la reversión se liga exclusivamente a la falta de ejecución de las obras por la administración en plazo, el cual queda fijado directamente por la ley en diez años. Obsérvese que dicho supuesto reversorio coincide exactamente con el procedente de la legislación estatal anterior, que manejaba idéntico plazo de diez años desde la expropiación, sin que la urbanización hubiese sido concluida a través de este sistema de actuación íntegramente público.”

2. Resulta evidente que el artículo 47.2 a) TRLS no puede ser de aplicación a expropiaciones cuya finalidad es precisamente la contraria a la de las expropiaciones realizadas en un sistema de actuación expropiatorio: no se trata de que la administración adquiera con carácter forzoso el suelo, a fin de poder realizar la obra de urbanización sino, por el contrario, de que sean los propietarios del ámbito dispuestos a cumplir sus deberes urbanísticos, integrados en la Junta de Compensación, los que adquieran la disponibilidad del suelo, a fin de poder formular la reparcelación y ejecutar la urbanización. Así, cuando es la administración la que en régimen de gestión directa está obligada a ejecutar la actuación de urbanización, y no lo hace en el plazo que le fija la Ley, es razonable que los propietarios a quienes se excluyó de la gestión urbanística para quedar sustituidos en su titularidad dominical por la administración puedan, a través de la reversión, recuperar aquella, y finalizar, en su caso, a través de un sistema de gestión privada, la urbanización inacabada. Frente a ello, cuando son los propietarios los que, organizados en Junta de compensación, ejecutan el planeamiento, y para poder hacerlo se ven obligados a adquirir por precio la titularidad dominical de quien decide no incorporarse a la actuación, no cabe entender que un retraso en la terminación de la obra de urbanización pueda provocar, mediante la reversión, la reincorporación del propietario disidente a la misma actuación urbanística de la que prefirió salir.

3. La inaplicabilidad del artículo 47.2 a) TRIS a la expropiación del propietario por falta de adhesión a la Junta es más fácilmente entendible si tomamos en consideración las consecuencias que resultarían de su aplicación. Así, en primer lugar, considerar que el propietario expropiado por falta de adhesión a la Junta de Compensación puede ejercitar un derecho de reversión cuando, una vez firme la aprobación definitiva de la reparcelación, han transcurrido más de diez años sin que la urbanización haya concluido, supone hacer posible que dicho propietario, que en su día decidió no incorporarse a la Junta y, con ello, separarse del proceso de transformación urbanística y sustituir su participación en aquél por un justiprecio, pueda ahora, a través de la reversión,

reincorporarse a dicho proceso, como propietario de una finca de resultado sujeto al cumplimiento de las obligaciones de urbanización pendientes, obligaciones tanto de hacer, en cuanto a través de la Junta deberá completar la urbanización, como de dar, en cuanto habrá de atender las derramas pendientes por gastos todavía no satisfechos de urbanización. Y ciertamente, no cabe pensar que el ejercicio del derecho de reversión pueda servir, precisamente para, dicho en términos bíblicos, recibir al hijo pródigo, aceptando su reincorporación al sistema y al conjunto de derechos y obligaciones que resultan del mismo y del que, voluntariamente, decidió en su día mantenerse al margen. Y es que debe tenerse en cuenta que el ejercicio de un derecho de reversión que pudiera ser reconocido a favor del propietario no adherido y expropiado, una vez aprobada la reparcelación y por no haber sido finalizada la urbanización en plazo de diez años desde la expropiación, en caso alguno detendría ni impediría la continuación de la actuación urbanizadora que esté desarrollando en ese momento la Junta de Compensación, actuación de urbanización no solo referida a la finca procedente de la expropiada, sino a todo el ámbito.

Debe tenerse en cuenta, en segundo lugar, que la aplicación del artículo 47.2a) al caso de la expropiación del propietario no adherido supondría hacer a la Junta de Compensación de peor condición en lo referente al plazo dentro del cual ha de terminar la urbanización para no padecer el ejercicio de derechos de reversión. Y es que, a diferencia de lo que ocurre en aquellos casos en que es la administración la que adquiere la propiedad de la totalidad del ámbito en un sistema de gestión expropiatorio, y puede con carácter inmediato iniciar la obra de urbanización, en el caso de las expropiaciones por falta de adhesión la Junta de Compensación no puede proceder al desarrollo pleno de su actuación urbanizadora en tanto no tenga lugar la firmeza de la aprobación definitiva del proyecto de compensación. Y ello, en la medida en que hasta no concurra tal circunstancia (1) no existen todavía las fincas ajustadas en su configuración física a la obra de urbanización y (2) no está aprobada la cuota correspondiente a cada uno de los propietarios en la cuenta de liquidación de los gastos de la urbanización. Y por todos conocido es que entre la fecha de la expropiación del propietario no adherido y la fecha de aprobación definitiva de la reparcelación pueden pasar varios años.

4. Existe una falta de correspondencia entre el recinto territorial respecto del que ha de llevarse a cabo la obra de urbanización, constituido por la totalidad de la unidad de actuación, y recinto constituido por la finca expropiada. En efecto, es perfectamente posible que la Junta de Compensación haya podido finalizar dentro del plazo de diez años previsto en el art. 47.2 a) –la obra de urbanización de la finca de resultado que se corresponde, por razón del principio de subrogación real, con la finca expropiada, pero que esté pendiente de terminar parte de la urbanización de otra parte de la unidad de actuación. De nuevo, la improcedencia de aplicar la reversión prevista en el citado precepto a la expropiación por falta de adhesión del propietario queda de manifiesto: de darse la situación expuesta, ¿podría ejercitar el propietario expropiado o su causahabiente el derecho de reversión por no haber finalizado la urbanización completa del ámbito pese a haber sido completada dentro del plazo de diez años la de la finca que le hubiera correspondido de no ser expropiado?

5. La aplicación del criterio establecido por la Dirección General, en cuya virtud el dominio de las fincas de resultado que por subrogación real se corresponden con las expropiadas por falta de adhesión de su propietario quedan gravadas con la mención registral del derecho preferente del reversionista, produce efectos muy violentos sobre el derecho gravado, en la medida en que dificulta su incorporación al tráfico y prácticamente impide su oferta como objeto de garantía hipotecaria. Debe por tanto aplicarse, a la interpretación de las normas de las que pueda resultar dicha carga, un principio de interpretación no restrictiva pero sí, al menos, estricta, sin aplicar regulaciones pensadas para un supuesto concreto (en este caso la expropiación como sistema de actuación) a otro con el que puede guardar alguna semejanza pero que,

como se ha explicado, responde a una finalidad totalmente distinta (expropiación por falta de adhesión).

De lo hasta aquí expuesto resulta, como ya se afirmó en la demanda de juicio verbal en su día interpuesta contra la primera calificación de la Registradora, que es criterio de esta parte recurrente que el derecho de reversión que pueda surgir de la expropiación por falta de adhesión, –y decimos que pueda porque ante el silencio de la ley parte de la doctrina considera que no surge derecho de reversión alguno–, en todo caso queda extinguido con la firmeza del acuerdo de aprobación definitiva del proyecto de compensación, en cuanto dicho acto administrativo, que una vez inscrito publica el Registro, completa la reorganización jurídica para para posibilitar la cual se llevó a cabo la expropiación forzosa. Así, siendo el fin determinante de la expropiación el evitar que la negativa de un propietario impida la continuación de un sistema de actuación privada (compensación) en el desarrollo del expediente de gestión urbanística, debe considerarse tal fin realizado una vez se produce la aprobación definitiva del proyecto de compensación, sin necesidad de que, posteriormente, se lleve a cabo dentro de un plazo determinado la obra de urbanización. Y ello, en la medida en que la falta de finalización de la obra en un plazo determinado no provoca la ineficacia del acuerdo de aprobación definitiva del expediente de gestión urbanística, cuyos efectos jurídicos subsisten y, con ellos, los actos que la integran, entre ellos las expropiaciones por falta de adhesión. Sólo una posterior actuación de reparcelación inversa, ya regulada en algunas legislaciones urbanísticas, podría dejar sin efecto la reparcelación aprobada por falta de posterior ejecución de la urbanización o edificación, siendo en su seno en el que procedería la reversión de lo expropiado. Frente a lo anterior, sí podría ejercitarse el derecho de reversión en caso de que, una vez expropiado el derecho, no se llegara a formular por la junta un proyecto de compensación, o éste no llegara a ser aprobado, quedando frustrado el fin para el que la expropiación se llevó a cabo.

Dado que la pretensión de esta parte apoyada en los fundamentos expuestos no fue atendida ni por la registradora en una primera calificación ni por la sentencia dictada en resolución del recurso verbal interpuesto contra dicha calificación, –pues ambas acogieron de forma completa la doctrina de la Res. de 30 de marzo de 2016 que aquí se discute–, esta parte ha intentado obtener la cancelación de la mención reversional indebidamente consignada en los folios de las fincas de resultado con la presentación de una segunda instancia ante la misma registradora, aportando certificación administrativa firmada por el Director General del Espacio Público, Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, del que resulta, que “De acuerdo con lo establecido en el Convenio entre la Junta de Compensación del APE 18.06RP ‘(...)’ (UZP 1.04 ‘[...]’) y el Ayuntamiento de Madrid para sustituir las obras de urbanización pendientes de ejecución en el ámbito por su equivalente económico firmado el 8 de marzo de 2023, con la realización por parte de la Junta de Compensación del ingreso a favor del Ayuntamiento de Madrid de la cantidad de 33.423,50.–€, se entiende plenamente cumplida por aquella su obligación de urbanizar en relación con la ejecución de la zona verde 5 que constituye la parcela ‘61’ conforme al proyecto de reparcelación aprobado, habiendo finalizado con ello la completa urbanización del ámbito y cumplida su total carga urbanística.”

Con la aportación de tal documento se pretende acreditar que la Junta de Compensación ha ido cumpliendo las obligaciones para las que se constituyó, lo cual, en realidad, supone el reconocimiento municipal de que los propietarios, representados por la Junta, han cumplido los deberes urbanísticos que en las actuaciones de transformación les impone, como contenido estatutario de su derecho de propiedad, la legislación de suelo. Es decir, que para mayor tranquilidad de la registradora, se acredita que el desarrollo del ámbito a través de un sistema de actuación privada, –en la que el propietario expropiado no quiso participar–, se ha completado por todos los demás. Es por tanto literalmente imposible que durante su tramitación se haya podido ejercitar derecho alguno de reversión por dicho propietario disidente, pues en caso alguno se ha dado la situación prevista en el artículo 54.1 LEF, presupuesto del ejercicio de cualquier

pretensión reversional: la de que la finalidad para la que se produjo la expropiación no haya quedado cumplida.

Es a partir de lo expuesto que se interesa de esa Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública la revisión de su doctrina sobre la aplicación de lo previsto en el artículo 47.2 a) a las expropiaciones por falta de adhesión de propietarios a la Junta de Compensación, sin necesidad de excluir tal garantía reversional en dichas expropiaciones, –pues ninguna norma así lo prevé de forma expresa–, pero sí ajustando la configuración doctrinal de dicha garantía reversional a las características de la actuación de transformación urbanística para la que sirve la expropiación en que tiene su origen, actuación privada en la que en caso alguno cabe entender que un retraso en la ejecución de la obra de urbanización por la entidad que integra y representa a todos los propietarios, y que es financiada por ella, pueda provocar que aquél a quién hubo de expropiarse para evitar que su disidencia impidiera la continuación del sistema de gestión privada pueda de nuevo integrarse en el mismo.

Y a tal fin estime el presente recurso, declarando la procedencia de la cancelación interesada, por falta de adecuación a derecho de la mención reversional en su día recogida en la inscripción de las fincas de resultado, sin necesidad de un acto expreso del Ayuntamiento que así lo declare, en la medida en que (1) la extinción del derecho de reversión surgido de la expropiación resulta de forma indubitada del contenido del propio Registro, en el que consta inscrito el proyecto de reparcelación, y (2) para el caso de que no se entendiera así, porque ha sido acreditado que la Junta de Compensación ha cumplido la totalidad de las obligaciones impuestas por el sistema de actuación seguido, sin que sea necesario esperar los cinco años previstos en la resolución de esa DG por aplicación de lo previsto en el artículo 210.8 LH, toda vez que a diferencia de lo que ocurre con los derechos reales potestativos o de modificación jurídica a los que se aplica dicha norma, ningún derecho de reversión pudo ejercitarse por el propietario expropiado por falta de adhesión una vez firme el acuerdo de aprobación definitiva de la reparcelación».

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 29 de diciembre de 2023, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistas las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de marzo y 30 de octubre de 2016, y la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de abril de 2021.

1. Mediante instancia privada se solicita la cancelación de las menciones de los derechos de reversión que constan en tres fincas registrales 72.333, 74.431 y 72.477. Los derechos de reversión, cuya cancelación se solicita en la referida instancia, derivan del expediente expropiatorio seguido contra los propietarios no adheridos voluntariamente a la Junta de Compensación del U.Z.P. 1.04 «(...)» y en las inscripciones de las fincas de resultado gravadas con el derecho de reversión se hizo constar la advertencia de que procedería la reversión en el supuesto previsto en el párrafo 2.a) del artículo 34 de la Ley del Suelo –hoy artículo 47 de la Ley del suelo vigente–, y el de retasación en el supuesto previsto en el párrafo 2.b) del mismo artículo.

La cancelación de los referidos derechos de reversión ya fue solicitada mediante otra instancia suscrita por los mismos interesados el día 19 de abril de 2022 motivando el asiento 1495 del Diario 114 de ese Registro, cancelación que se suspendió en virtud de nota de calificación de fecha 20 de mayo de 2022.

Con fecha 2 de noviembre de 2022, entrada número 2022/8.354, se recibió en el Registro cédula, de fecha 27 de octubre de 2022, de notificación y emplazamiento remitida por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, procedimiento de

juicio verbal número 37/2022, materia: recursos contra la calificación del registrador, a instancia de las sociedades «La Coherencia, SL» y «Roagu-2, SL», acompañándose decreto de igual fecha del que resulta que se acuerda admitir a trámite la demanda interpuesta por ambas sociedades sobre la impugnación de la calificación registral desfavorable emitida por la registradora y que se sustanciará por las reglas del juicio verbal.

Con fecha 7 de marzo de 2023, doña María del Carmen Fernández Luis, magistrada del Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid, dictó la sentencia número 7/2023 desestimando la demanda interpuesta, absolviendo a la demandada de los pedimentos formulados en su contra y confirmando plenamente la calificación que fue objeto de impugnación, por entender que respondía a la doctrina sentada al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones de 30 de marzo y 30 de octubre de 2016 y 20 de abril de 2021, Resoluciones que recogen los posibles modos de cancelación del derecho de reversión.

2. En instancia suscrita en Madrid el día 18 de octubre de 2023 por el nombrado presidente de la Junta de Compensación «(...)», que fue presentada en el Registro con fecha 19 de octubre de 2023, bajo el asiento 1120 del Diario 120, las mismas cinco sociedades «Vergara 12, SL», «La Coherencia, SL», «Roagu, SL», «Roagu 2, SL» y «Anlogi, SL», solicitaron nuevamente la cancelación de las menciones de reversión que constan en las mismas tres citadas fincas 72.333, 72.431 y 72.477, haciendo constar ahora que, a la vista de la referida sentencia número 7/2023, de 7 de marzo, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 100 de Madrid en los autos de procedimiento verbal número 37/2022, cumplimentan la exigencia del Registro en el sentido de aportar documento suficiente acreditativo de la terminación de la urbanización y del cumplimiento íntegro de las obligaciones por parte de la junta de compensación.

El documento que acompañan, firmado electrónicamente por el director general del Espacio Público Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, transcribe un informe de los servicios técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023 del que resulta que: «De acuerdo con lo establecido en el convenio entre la Junta de Compensación del APE 18.06-RP “(...)” (UZP 1.04 “(...)”) y el Ayuntamiento de Madrid para sustituir las obras de urbanización pendientes de ejecución en el ámbito por su equivalente económico, firmado el 8 de marzo de 2023, con la realización por parte de la Junta de Compensación del ingreso a favor del Ayuntamiento de Madrid de la cantidad de 33.423,50 euros, se entiende plenamente cumplida por aquella su obligación de urbanizar en relación con la ejecución de la zona verde 5 que constituye la parcela “61” conforme al proyecto de reparcelación aprobado, habiendo finalizado con ello la completa urbanización del ámbito y cumplida su total carga urbanística».

3. Dicha instancia fue calificada negativamente por, entre otros, los siguientes fundamentos:

«2.º La Sentencia a que se refiere el apartado sexto de la precedente instancia, antes transcrito, fue dictada por el Juzgado de Primera Instancia 100 de Madrid, en el procedimiento Juicio Verbal 37/2022, en recurso interpuesto contra nota de calificación de fecha 20 de mayo de 2022, instando la cancelación de las menciones registrales de los derechos de reversión sobre las citadas fincas 72.477, 72.431 y 72.333.

Dicha Sentencia confirma plenamente la calificación que fue objeto de impugnación por entender que respondía a la doctrina sentada al respecto por la Dirección General de los Registros y del Notariado, hoy Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en Resoluciones de 30 de marzo de 2016, 30 de octubre de 2016 y 20 de abril de 2021, resoluciones que recogen los posibles modos de cancelación del derecho de reversión.

3.º En las inscripciones primeras de dichas fincas 72.477 y 72.431, practicadas el día 15 de junio de 2.011, se hizo constar la advertencia de que los expresados derechos de reversión y retasación no tendrán lugar en los supuestos contemplados en los párrafos 1 y 3 del artículos 34 de la Ley del Suelo y solamente procederá la reversión en

el supuesto previsto en el párrafo 2a de dicho precepto y el de retasación en el supuesto previsto en el párrafo 2b del mismo artículo.

El expediente expropiatorio seguido contra el propietario no adherido voluntariamente a una Junta de Compensación se configura como un supuesto de expropiación forzosa por razón de urbanismo en el seno del sistema de compensación. (Art.º 138 de la Ley 9/2001 de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid). Entre las garantías legales previstas en favor del propietario expropiado se encuentra el derecho de reversión, y su constancia registral prevista en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa. Por ello, siempre que el título inscribible sea el de expropiación se debe hacer constar la reversión, salvo que en el propio título se declare la improcedencia por concurrir alguna excepción legal, lo que no ocurre en este caso. Así resulta de las inscripciones practicadas en las que consta, además, la advertencia de los casos en que podrá ser ejercitado (art.º 34 de la Ley del Suelo vigente en ese momento, hoy art.º 47 del Texto Refundido de la Ley del Suelo, que en su apartado 2) establece: “procede la reversión cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido”).

La resolución de 30 de marzo de 2016 expresa que la jurisprudencia viene reiterando que en los supuestos de reversión basados en la inejecución de la obra o la implantación del servicio, supuesto que podemos equiparar al de inejecución de la urbanización, en los 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 para la urbanística, para poder ejercer la acción, pero, a diferencia de otros supuestos de reversión, no establece un plazo máximo para su ejercicio, estableciéndose, a diferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho.

Entre los medios de cancelación de la mención registral, la citada resolución de 30 de marzo de 2016 prevé lo siguiente: “Así como también, para el concreto supuesto de derecho de reversión procedente de una expropiación en un sistema de actuación urbanística por compensación, estima procedente la cancelación –vid. también el artículo 82.2 de la Ley Hipotecaria–, del derecho de reversión derivado de esta singular expropiación, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración, según se acredite mediante certificación administrativa del acta, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento”, lo que supone, siguiendo la doctrina de la Dirección General, que la cancelación de la mención registral del derecho de reversión en un sistema de actuación urbanística por compensación se podría realizar transcurridos cinco años desde la fecha de recepción de las obras por la Administración, acreditado mediante certificación administrativa del Acta”.

Se aporta un documento complementario, firmado electrónicamente por don José Luis Infanzón Priore, director general del Espacio Público Obras e Infraestructuras del Ayuntamiento de Madrid, cuyo CSV no se ha podido verificar, por lo que no ha sido posible comprobar su autenticidad. Artículo 3 de la Ley Hipotecaria.

Dicho documento se limita a la transcripción de un informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023, como ha quedado expuesto en los hechos. Es decir, con la documentación presentada no se puede entender que se dé cumplimiento a la forma de cancelación admitida por la Dirección General antes relacionada, ya que para ello será necesario que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras acreditándose este extremo mediante certificación administrativa del Acta de recepción de obras de forma definitiva (artículo 135 de la Ley /2001 [sic] de 17 de julio, de Suelo de la Comunidad de Madrid)».

4. Tanto la calificación recaída en su día, como la sentencia confirmatoria y la nota de calificación que ahora se recurre se fundamentan en la doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en Resoluciones de 30 de marzo de 2016 y 20 de abril de 2021, sin que se haya cumplido lo dispuesto en ellas por virtud de la cual la cancelación de los derechos de reversión derivados de expediente expropiatorio seguido contra propietarios no adheridos se podrá realizar una vez se acredite la recepción de las obras, aportando certificación administrativa del acta de recepción de las mismas de forma definitiva (artículo 135 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid) –y no mediante un escrito, del que no ha sido posible comprobar su autenticidad y que se limita a la transcripción de un informe de los Servicios Técnicos de la Subdirección General de Control de la Urbanización de fecha 11 de octubre de 2023, que no da cumplimiento a la forma de cancelación admitida por la Dirección General en las Resoluciones ya expresadas–, y que hayan transcurrido cinco años desde la recepción de las obras.

5. Al no haberse subsanado en la forma prevista en las resoluciones citadas, firmes por haber sido desestimado el recurso verbal interpuesto contra ellas, la admisión de un nuevo recurso sobre la materia significaría reabrir un procedimiento ya cerrado definitivamente, por lo que no procede sino inadmitir el recurso.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la inadmisión del recurso formulado.

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, 15 de febrero de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.