

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23015** *Resolución de 10 de septiembre de 2024, 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 Alhama de Murcia, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada.*

En el recurso interpuesto por doña P. B. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Minerales Murcia, S.L.U.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia, don David Alejandro Rodríguez Sánchez, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada.

#### Hechos

I

Mediante instancia, firmada electrónicamente el día 10 de abril de 2024 por doña P. B. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Minerales Murcia, S.L.U.», se solicitaba la cancelación de un derecho de reversión sobre determinada finca. Se acompañaba de: a) carta de pago del Impuesto sobre Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados, en unión de instancia de fecha 24 de enero de 2024, de idéntico contenido a la ya citada; b) copia de escritura de poder autorizada el día 3 de junio de 2021 por el notario de Murcia don Antonio Palomero Álvarez-Claro, con el número 1.472 de protocolo, y c) auto librado el día 22 de octubre de 2021 por el magistrado-juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Murcia en el procedimiento Sección V Liquidación número 426/2019.

II

Presentada dicha instancia y documentación anexa en el Registro de la propiedad de Alhama de Murcia, fueron objeto de la siguiente nota de calificación:

«Documento.

Escrito firmado electrónicamente el 10/4/ 2024 por doña P. B. A., en representación de Minerales Murcia S.L.U, presentada telemáticamente el 11/4/2024.

Se acompaña (telemáticamente): 1.–Carta de pago del Impuesto sobre T.P. y A.J.D en unión de instancia de 24/1/2024 de idéntico contenido a la ahora presentada. 2.–Se acompaña copia de escritura de poder autorizada el 3 de junio de 2021 por el Notario de Murcia don Antonio Palomero Álvarez-Claro, protocolo 1.472. 3.–Auto librado el 22 de octubre de 2021 por el Juez/Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Murcia en el procedimiento Sección V Liquidación 426/2019.

Número de entrada 1444/2024. Asiento de presentación 704 del diario 186.

Nota de calificación.

Se efectúa la presente calificación de conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria, sobre la base de los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

1. El precedente documento fue calificado negativamente el 11/7/2023, aportándose telemáticamente el 27/7/2023 liquidación del impuesto modelo 600 y copia de poder de representación procesal, interesando que se entiendan subsanados los defectos alegados y “se nos de traslado de una nueva calificación con nuevo plazo para poder recurrir”.

3. Es calificada negativamente de nuevo el 17/8/2023, esencialmente por el mismo defecto de fondo; no haber lugar a la cancelación solicitada.

4. Con nuevo asiento de presentación 103 del Diario 186 es calificada negativamente de nuevo el 20/2/2024, esencialmente por el mismo defecto de fondo; no haber lugar a la cancelación solicitada.

5. La situación registral de la finca 49.166 de Alhama de Murcia es la siguiente:

a) Inscripción primera: Inscripción de una finca de más de un millón de metros cuadrados con ocasión de segregación y expropiación para la explotación de una concesión directa (por un período de treinta años prorrogables según Resolución de fecha 19 de enero de 2000 del director general de Industria, Energía y Minas) de cantera de pórfido y caliza a favor de Fulsan –concesionaria–, gravada con el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros adquirentes (a favor de don L.G.P.).

b) Inscripción tercera: dominio de la explotación inscrito a favor de Minerales Murcia (adquisición de Fulsan, concursada) en virtud de escritura de catorce de julio del año dos mil veintidós.

c) Inscripción cuarta: transmisión del derecho del reversionista a favor de M. J. G. P y G. J. G. P por título de herencia.

5. El Auto librado el 22 de octubre de 2021 por el Juez/Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Murcia en el procedimiento Sección V Liquidación 426/2019 también estaba incorporado en la propia escritura de compraventa que causó la inscripción a favor de Minerales Murcia.

#### Fundamentos de Derecho:

En cuanto a la solicitud de cancelación del derecho de reversión inscrito a favor de don L. G. P., ahora M. J. G. P y G. J. G. P:

1.º Se indica que el derecho de adquisición preferente deriva de los arts. 54 y 55 LEF de 16/12/1954, que regulan el derecho de reversión para los bienes expropiados de no ejecutarse la obra o establecerse al servicio que motivó la expropiación, como una adquisición preferente en favor del expropiado, considerando que la preferencia descrita ya no es aplicable: A. Porque la obra para la que fue expropiada la finca se realizado, y continúa ejecutándose. B. Porque la unidad productiva no puede ser en parte objeto de venta preferente y en otra parte no, ya que constituye una unidad. C. Porque don L. G. P. no ha ejercitado su derecho. D. Porque el tercero adquirente de la unidad productiva es ajeno a las relaciones jurídicas entre expropiado y beneficiario, 225 TRLC.

Es de reseñar que no hay más explicación, argumentación o relación legal, doctrinal o jurisprudencial que lo reseñado lo que dificulta la calificación de las razones esgrimidas en orden a la cancelación pretendida.

También es de reseñar que exactamente la misma argumentación fue invocada en sede del procedimiento concursal. En concreto, en el Auto librado el 22 de octubre de 2021 por el Juez/Magistrado Juez del Juzgado de lo Mercantil número 2 de Murcia en el procedimiento Sección V Liquidación 426/2019, por el que se autorizó la venta a la sociedad solicitante de la unidad productiva, a que se ha hecho referencia anteriormente.

En el apartado tercero, punto cuarto de los hechos del referido auto se solicitó al Juzgado actuante la cancelación del derecho de adquisición preferente, aduciendo las mismas razones anteriormente expresadas.

En el apartado tercero de los razonamientos jurídicos relativo a la solicitud de cancelación, hizo constar el Juzgado que el titular de dicho derecho, don L. G. P., se opuso a la cancelación por considerar que: – “Podría desaparecer la afección sobre la finca, en caso de que se produjera el cese de actividad de dicha concesión de explotación por cualquier motivo, o bien llegar a existir terrenos sobrantes, lo que habilitaría a mi representado para poder ejercer el derecho de reversión”. “El hecho de que actualmente exista una ‘unidad productiva’ es irrelevante a los efectos del posible ejercicio del derecho de reversión. El hecho de que, en fase de liquidación del concurso, se transmitan un conjunto de bienes como una ‘unidad productiva’, no altera la normativa en materia de expropiación forzosa ni el derecho de reversión reconocido a favor del expropiado.” “El hecho de que mi representado no haya ejercido su derecho de reversión no impide que, en el futuro, pueda hacerlo, si concurrieran las causas legitimadoras para ello.” “Que el artículo 69.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa establece: ‘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’, “Que el derecho de reversión de mi representado sobre esta finca no constituye una carga constituida a favor de créditos concursales, a las que se refiere el artículo 255 TRLC.”

En la parte final de este apartado tercero hizo constar el juez, que “vistas las alegaciones de las partes sobre este punto, y aceptando este juzgador las acertadas razones indicadas por la representación de L. G. P., no puede accederse a la cancelación. Y ello teniendo en cuenta fundamentalmente que no nos encontramos ante una carga constituida a favor de créditos concursales y que la existencia de un nuevo propietario no obsta al mantenimiento del derecho conforme al artículo 69.1 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Sin perjuicio de que, siendo la cuestión de la cancelación ajena al procedimiento concursal, pueda instarse por el nuevo adquirente por otras vías legales fuera del procedimiento concursal”.

En la parte dispositiva del mencionado auto, el juez desestimó la solicitud de cancelación del derecho de reversión en favor de con L. G. P. sobre la finca 49.166 de Alhama de Murcia.

2.º Se solicita la cancelación:

A. Porque la obra para la que fue expropiada la finca se ha realizado, y continúa ejecutándose.

Con esta expresión posiblemente se pretenda invocar la dicción del art. 54.1 de la LEF que señala como uno de los presupuestos del derecho de reversión la no ejecución de la obra o la desaparición de la desafectación, por lo que a sensu contrario, si se ha ejecutado la obra no puede existir derecho de reversión. Conforme al artículo 54.1 de la Ley de Expropiación forzosa que dice que “En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente.”, así como los artículos 63 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, que dice “Procederá la reversión de los bienes o derechos expropiados en los siguientes casos: a) Cuando no se ejecute la obra o no se establezca el servicio que motivó la expropiación. b) Cuando realizada la obra o establecido el servicio quede alguna parte sobrante de los bienes expropiados. c) Cuando desaparezca la afectación de los bienes o derechos a las obras o servicios que motivaron la expropiación.” También contempla el art. 54 LEF modos de tener por extinguido el derecho de reversión según la ejecución o no de las obras, su

afectación, su extensión y la existencia o no de las notificaciones que indica, pero siempre con intervención administrativa.

Respecto de la razón argüida cabe señalar:

1. Que se trata de una mera manifestación realizada sin la menor acreditación documental (que requiere la intervención del órgano administrativo expropiante y configurador de las condiciones de ejercicio de la concesión administrativa). Se exceden también los límites de los limitados elementos calificadorios de los que dispone el Registrador (art. 18 LH).

2. Que en fase de latencia, debe entenderse nacido el derecho de reversión en el mismo momento en que la expropiación se perfecciona. Por contra, el derecho de reversión como derecho de adquisición preferente activo y ejercitable solo nace en el momento en que se produce cualquiera de las tres causas o presupuestos habilitantes que determina el art. 54.1 LEF (desafectación, incumplimiento de la afectación o existencia de sobrantes). Y a este respecto, el TS tiene declarado (STS 25-2-1992, 23-6-1998 y 8-2-2006, entre otras) que el derecho de reversión como derecho de adquisición preferente es un derecho nuevo y autónomo que, aunque nace con el expediente expropiatorio, no es continuación de éste, por lo que se regirá por la legislación vigente en el momento en que se ejercite, aunque el expediente expropiatorio se hubiese incoado bajo una legislación distinta, Resolución de 30 de marzo de 2016 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, doctrina reiterada en Res. 19/4/2016.

Siendo esto así, el titular del derecho de reversión no puede ejercitar tal derecho hasta darse las condiciones que habilitan su ejercicio, condiciones que además de extraregistrales pueden haberse dado/darse, ahora o en el futuro. Cabe recordar que la propia concesión minera es limitada en el tiempo y recae sobre objeto consumible; son derechos temporales sobre materia que desaparece de la finca sin recuperación posible.

B. Porque la unidad productiva no puede ser en parte objeto de venta preferente y en otra parte no, ya que constituye una unidad.

Esta razón resulta irrelevante:

1.º Porque el juez del procedimiento, árbitro del concurso, rechazó la delimitación que de la unidad orgánica pretendía hacer el solicitante.

2.º No puede versar la calificación sobre hechos ajenos a la inscripción registral, que no es sino la inscripción de una compraventa originada en sede concursal en los términos en lo [sic] se redactó que tiene por objeto la finca registral 49.166, sin que pueda considerarse otras circunstancias o consideraciones.

3.º O como indica el abogado de la contraparte y hace suyo el juez: "El hecho de que actualmente exista una "unidad productiva" es irrelevante a los efectos del posible ejercicio del derecho de reversión. El hecho de que, en fase de liquidación del concurso, se transmitan un conjunto de bienes como una "unidad productiva", no altera la normativa en materia de expropiación forzosa ni el derecho de reversión reconocido a favor del expropiado." Y añadido; tampoco altera la situación registral ni la normativa hipotecaria.

C. Porque don L. G. P. no ha ejercitado su derecho. Partiendo de la interpretación del punto A, como se ha indicado, no lo puede ejercitar, hasta que se den los presupuestos legalmente establecidos, momento en el que esa "pendencia de derecho" se convierte en un "derecho reclamable". Naturalmente, también se puede haber ejercitado el derecho de reversión y no solicitar u obtener su inscripción (art. 1, 2 LH, carácter voluntario de la inscripción).

D. Porque el tercero adquirente de la unidad productiva es ajeno a las relaciones jurídicas entre expropiado y beneficiario, 225 TRLC.

Dicho precepto contempla la cancelación de cargas en sede concursal por el decreto o auto correspondiente. Es innecesario profundizar en este defecto toda vez que:

a) Requiere de resolución judicial que declare tal cancelación y tal resolución no existe, toda vez que el propio juez del proceso se ha pronunciado expresamente en contra.

b) Si lo que se pretende es simplemente indicar que el tercer adquirente es un extraño que no puede verse afectado por las relaciones entre expropiado y beneficiario, supone como mínimo, ignorar los efectos del Registro de la Propiedad (por ejemplo, art. 1, 38 y 39 LH).

c) El propio art. 54.5 de la LEF señala la obligatoriedad de la inscripción en el Registro de la Propiedad del dominio el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados (en conexión con el art. 69 REF), reconociéndose así que puede existir un tercero al margen del expropiado y del beneficiario.

3.º Y finalmente, antes de entrar a valorar cómo puede cancelarse registralmente el derecho de reversión, unas consideraciones en materia de cancelación. Del art. 82 LH resulta con carácter general necesario consentimiento del titular registral o resolución judicial para cancelar inscripciones en virtud de escritura pública y del art. 83 resolución judicial para las practicadas por mandamiento judicial. No existe en el caso consentimiento del titular ni resolución judicial para proceder a la cancelación.

4.º Cómo cancelar la mención registral del derecho de reversión.

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 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. art. 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa). Siendo el derecho de reversión una garantía de configuración legal ordinaria, no formando parte del conjunto de garantías que establece el art. 33 de la Constitución –vid. S.T.C. número 67/88–, es posible que ciertas expropiaciones, en su regulación sectorial, lo modulen o excluyan mediante norma con rango de Ley. Este NO es el caso de las expropiaciones mineras.

En cuanto al modo de cancelar la mención registral del derecho de reversión expectante o reconocido, la R. 26-10-2015, 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. arts. 1, 40 y 82 de la L.H.), 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 (art. 82 de la L.H.). Ni la Ley de Expropiación Forzosa ni su Reglamento dicen nada respecto de la existencia de un plazo de prescripción o de caducidad del derecho de reversión, más la jurisprudencia viene entendiendo que no es correcta la aplicación del plazo de prescripción genérico de las acciones personales. Y no se diga que con el sistema vigente la facultad de revertir queda a la omnímoda libertad de los expropiados o sus causahabientes, con la consiguiente indefinición con respecto a la titularidad y

destino del bien sujeto a retrocesión, pues está en manos de la Administración poner fin a tal estado de cosas mediante la notificación directa a aquéllos de la inejecución de la obra, para así emplazarlos a que insten la reversión en el plazo de un mes, hoy tres meses, después del cual sin ejercitar su derecho éste habrá decaído y no podrá ya ejercitarse (ss. 8-5-1987, 21-3-1991, 3-2-1992, 7-10-1994, 5-7-1995, 18-4-1997 y 10-5-1999).

A la vista de la doctrina jurisprudencial expuesta, cabe aceptar como modo de cancelar la mención del derecho de reversión, la certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado (el titular reversionista o sus herederos), declare la extinción del derecho de reversión, siempre y cuando tal decisión haya adquirido firmeza, también en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa, –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–. Vista la Res. DG de 30/10/2016.

Otros modos: la renuncia.

Ninguna duda cabe de que, una vez producidas las circunstancias que legitiman el ejercicio del derecho de reversión, y dado el contenido patrimonial de éste, puede ser renunciado por su titular (de igual manera que puede ser transmitido). La duda se plantea respecto del derecho de reversión en su estado expectante o latente. Al respecto, la jurisprudencia del Tribunal Supremo no es uniforme. Así, en STS 9-10-1991, 18-4-1997 y 16-9-1997 declaró que cabía la renuncia; mientras que en STS 19-9-1998 y 20-5-2012 ha sostenido que, siendo el derecho de reversión un elemento sustancial del proceso expropiatorio, no puede el expropiado renunciar a él, pues, de admitirse tal renuncia, desaparecería cualquier posibilidad de control por parte del propietario o sus causahabientes del cumplimiento de los fines de la expropiación; en otras palabras, la Administración expropiante dejaría de estar vinculada por el fin que legitimó la expropiación, de manera que el procedimiento expropiatorio haría tránsito a una suerte de transmisión voluntaria a modo de venta del propietario a la Administración.

Fallo.

El Registrador abajo firmante ha decidido suspender la inscripción solicitada al haberse observado los indicados defectos.

La presente calificación no prejuzga ni condiciona calificaciones futuras a resultas de la aportación de nuevos documentos y/o subsanaciones del documento calificado.

Ante la presente calificación negativa, el interesado podrá (...).

Alhama de Murcia, a fecha de la firma digital. El registrador.–Fdo.: David-Alejandro Rodríguez Sánchez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David-Alejandro Rodríguez Sánchez registrador/a de Registro Propiedad de Alhama de Murcia a día quince de abril del dos mil veinticuatro».

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora Mercantil y de Bienes Muebles III de Murcia, María de los Ángeles Cuevas Aldasoro, quien, a día 17 de mayo de 2024, confirmó la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia.

## IV

Contra la anterior nota de calificación doña P. B. A., procuradora de los tribunales, en nombre y representación de la mercantil «Minerales Murcia, S.L.U.», interpuso recurso el día 14 de junio de 2024 en base a las siguientes alegaciones:

«Hechos:

I. La finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia fue expropiada por el procedimiento de urgencia en el Expediente 1J04EX0163, con Acta de Ocupación de 22-12-2009, al tratarse de una finca afecta a la Concesión Administrativa de un Aprovechamiento de Recursos de la Sección C), siendo el concesionario "Fulsan S.A.", y el propietario y arrendador del suelo D. L. G. P., quedando inscrita la finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia, a favor de la beneficiaria de la expropiación, la mercantil "Fulsan S.A.", y la afección del derecho de reversión a favor del expropiado D. L. G. P.

II. La mercantil "Fulsan S.A." inició y tramitó procedimiento concursal con el número 426/2019 ante el Juzgado de lo Mercantil Número Dos de los de 3 Murcia, siendo declarada en concurso voluntario por Auto de 24-07-2019 (...).

III. Mediante escritura otorgada ante el notario de Murcia D. José Antonio Pellicer Ballester, de 14-07-2022, "Fulsan S.A." debidamente autorizada por el Juez del concurso transmitió a mi representada "Minerales Murcia S.L.U." varias fincas registrales, entre las cuales se encontraba la número 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia, en ejecución del Auto de 22-10-2021 del Juzgado de lo Mercantil Número Dos de Murcia (...).

IV. Por el Juzgado de lo Mercantil Número Dos de Murcia se dictó Mandamiento de cancelación de la declaración de concurso dirigido al R.P. de Alhama de Murcia, entre otras sobre la finca registral 49.166, el 15-12-2022.

V. Mi representada "Minerales Murcia S.L.U.", solicitó por escrito de 03-05-2024 (...) que el Registrador de la Propiedad de Alhama de Murcia cancelara la inscripción del derecho de adquisición 4 preferente de D. L. G. P., fundamentado en los artículos 54 y 55 de la LEF.

VI. La cancelación fue denegada por el R.P. de Alhama de Murcia el 15-04-2024 por los siguientes motivos (...):

"Autorizada por el Juez del concurso la venta de la unidad productiva, con reconocimiento de la sucesión en la empresa adquiriente 'Minerales Murcia S.L.U.' queda subrogada en los contratos que recoge el plan de liquidación, y la continuidad en la actividad empresarial, subrogándose también en las licencias y autorizaciones administrativas afectas a la continuidad de la actividad empresarial, enumerándose las licencias administrativas y obligaciones fiscales en las que se subroga, artículos 221, 222 y 223 TRLC, y existiendo un derecho de adquisición preferente conforme a los artículos 54 y 55 de la L.E.F., sobre la finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia, no accediendo el juzgador en el Auto de 22-10-2021, a la cancelación del derecho de reversión al no 5 tratarse de una carga a favor de créditos concursales.

Únicamente podría cancelarse la afección registral por reversión según la calificación registral por certificación administrativa que declare la extinción, una vez que hubiese adquirido firmeza, o por renuncia."

VII. La calificación de la Registradora sustitutoria emitida el 17-05-2024, titular del Registro Mercantil y Bienes Muebles III de Murcia, que se recurre es igualmente negativa. Afirma la resolución que la calificación traslada, enuncia y enumera las disposiciones de la L.E.F. y del Reglamento de Expropiación Forzosa, indicando que el derecho de reversión es anterior al concurso y no es un crédito concursal, no gozando de la presunción del artículo 34 LH el tercer adquirente. Y no constando el

consentimiento del titular para la cancelación del derecho de reversión en escritura pública, o sentencia firme ordenando la cancelación no es posible su cancelación.

Razones jurídicas que fundamentan el presente recurso gubernativo:

Primero. Inexistencia de titular de derecho de reversión.

El titular del derecho de reversión fue, hasta su fallecimiento el 24-01-2022, D. L. G. P., y tras su muerte se aportaron al Juzgado de lo Mercantil Número Dos de Murcia, por su albacea numerosa documentación, unida a un escrito del citado albacea de 15-11-2022, tras lo cual se tuvo por herederos a quienes lo eran y se les entregó la suma producto de la venta de la unidad productiva.

Entre los bienes transmitidos a la muerte de D. L. G. P., no se integró en su activo, ni se mencionó, ni valoró, ni adjudicó el derecho de reversión sobre la finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia, por lo que el citado derecho nunca pudo ser objeto de adquisición "mortis causa", por heredero o herederos, y, por tanto, la inscripción del derecho de reversión por transmisión de D. L. G. P., es nula de pleno derecho, ya que no existe titular actual del derecho aludido.

Segundo.

Condición de tercero de buena fe de Minerale Murcia a.—En la venta de la unidad productiva en información sobre la finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia, nunca se hizo constar la existencia de una afección por reversión de la unidad productiva en la que se incluía la finca afecta al citado derecho. En consecuencia, el tercer adquirente, mi representada "Minerale Murcia S.L.U.", desconocía la persistencia del derecho de reversión, hasta tal punto que la Administración Concursal propuso la cancelación de la afección citada, siendo denegada por Auto de 22-10-2021 posterior a la venta en favor de "Minerale Murcia S.L.U." (...) b.—La razón que esgrime el Auto citado de 22-10-2021 declara que no accede a la cancelación de la afección porque no se trata de una carga a favor de créditos concursales, tal afirmación es evidente. El expropiado D. L. G. P. no era titular de un crédito alguno que fuera garantizado con la afección registral del derecho de reversión y nunca existirá. El derecho de reversión no es un crédito.

Por el contrario el derecho de reversión, en tanto, no se den las condiciones para su ejercicio, que son las establecidas en el artículo 54.1 de la L.E.F., no es más que un "derecho ad rem", nunca un "derecho in rem", que depende de que se den las condiciones para su ejercicio: Artículo 54.1 L.E.F.; que no se den las excepciones del artículo 54.2 de La L.E.F.; que únicamente se concreta sobre la parte sobrante artículo 54.1 L.E.F.; que se pague la correspondiente indemnización artículo 54.1; que se ejercite en plazo artículo 54.3 L.E.F.

c. Siendo como es el "ius ad rem", una categoría intermedia entre "ius in rem" y la "obligatio", no puede formar parte del inventario concursal, ni reconocerse como crédito, ni como garantía por la Administración Concursal. Por todo ello, la Administración Concursal cuando anuncia la venta de la unidad productiva no lo menciona. En definitiva, la afección que carece de entidad jurídica material no debe, ni puede impedir el buen fin de un concurso y la pervivencia de una unidad productiva, además "sine die" prácticamente, como es el caso que nos ocupa.

Tercero. Caducidad del derecho de reversión.

A. El objetivo que motivó la expropiación de la denominada Canteras Fulsan, con Acta de Ocupación de 22-12-2009, se viene desarrollando en el Aprovechamiento de la Sección C), en la finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia, desde el año 2000.

En el año 2021 en el que se transmite la unidad productiva la actividad lleva 21 años (hoy 24 años) en funcionamiento.

B. La cantera se encuentra en pleno funcionamiento y se ha ejecutado el fin de expropiación, aún antes de llevarse a efecto esta última.

C. Desde el establecimiento del objeto que motivó la expropiación. "Extracción de minerales mediante el aprovechamiento de aquellos que integran la Sección C) de la Ley de Minas 22/1973, de 21 de 10 julio, artículo 3.1.c), y artículos 43 a 66, se viene realizando como tal Sección C la extracción desde el año 2000. Con anterioridad se realizó como Sección A).

D. El artículo 54,2. b de la Ley de Expropiación Forzosa establece:

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

b) Cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.

e. Por tanto, al día de hoy, la afectación del bien expropiado, finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia esta extinguido el derecho de reversión. Computando desde el establecimiento del servicio en el año 2000, (ya que desde el siglo pasado la mercantil concursada y transmitente "Fulsan S.A.", tenía arrendada la finca registral 49.166 del R.P. de Alhama de Murcia y otras a D. L. G. P.), han transcurrido 24 años, por lo que es de aplicación el artículo 54.2.b) de la L.E.F., que alude a la extinción del derecho de reversión por caducidad, como es el caso, por tal motivo el derecho de reversión desde el año 2010 dejó de existir, concordante todo con lo dispuesto en el artículo 210.8 de la Ley Hipotecaria».

V

El registrador de la Propiedad emitió informe, manteniendo la nota de calificación, y elevó el expediente a este Centro Directivo el 27 de junio de 2024.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución Española; 1, 2, 3, 34, 37 y 82 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 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y respecto de esta última sus disposiciones adicional quinta, transitoria segunda, final cuarta y derogatoria segunda; los artículos 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana; 55, 60 y 69 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; 32 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1989, 28 de abril de 1995, 12 de febrero de 1996, 14 de junio de 1997, 23 de junio de 1998, 8 de febrero de 2006, 23 de marzo y 19 de noviembre de 2010, 14 de octubre de 2011 y 3 de junio de 2013; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, 15 de abril de 2008, 30 de septiembre de 2011, 8 de febrero de 2012, 5 de septiembre de 2013, 26 de octubre y 2 de diciembre de 2015 y 30 de marzo, 19 de abril y 13 de octubre de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 30 de octubre de 2020 y 2 de octubre de 2023.

1. Se plantea en este recurso si es posible cancelar un derecho de reversión en el Registro de la Propiedad en virtud de mera instancia privada. La situación registral de la finca afectada en cuanto afecta al derecho de reversión inscrito es la siguiente:

a) inscripción 1.<sup>a</sup>: inscripción de segregación y expropiación para la explotación de una concesión directa (por un período de treinta años prorrogables según resolución de fecha 19 de enero de 2000 del director general de Industria, Energía y Minas) de cantera de pórfido y caliza a favor de «Fulsan, S.A.» –concesionaria–, gravada con el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros adquirentes (a favor de don L. G. P.).

b) inscripción 3.<sup>a</sup>: dominio de la explotación inscrito a favor de «Minerales Murcia, S.L.U.», adquirida en procedimiento concursal de «Fulsan, S.A.», en virtud de escritura de fecha 14 de julio de 2022.

c) inscripción 4.<sup>a</sup>: transmisión del derecho del reversionista a favor de M. J. y G. J. G. P. por título de herencia.

2. La sociedad «Minerales Murcia, S.L.U.» solicita la cancelación del derecho de reversión por entender que es nula la inscripción de herencia a favor de los herederos del reversionista; que en la venta de la unidad productiva en información sobre la finca registral afectada nunca se hizo constar la existencia de una afección por reversión de la unidad productiva en la que se incluyera la finca afecta al citado derecho y en consecuencia, el tercer adquirente, «Minerales Murcia S.L.U.», desconocía la persistencia del derecho de reversión; que la administración concursal propuso la cancelación de la afección citada, siendo denegada en el procedimiento concursal por auto de fecha 22 de octubre de 2021 posterior a la venta en favor de «Minerales Murcia, S.L.U.» por no tratarse de una carga a favor de créditos concursales; que el derecho de reversión se ha extinguido por caducidad ya que la afectación al fin que justificó se ha prolongado más de diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio.

El registrador entiende que no cabe cancelar el derecho de reversión sino por certificación del acto administrativo firme que, con audiencia del interesado (el titular reversionista o sus herederos), 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.

3. La nota de calificación debe ser confirmada y desestimado el recurso.

Como ya señalaran las Resoluciones de 30 de marzo y 13 de octubre de 2016, para cancelar un derecho de reversión inscrito se precisa 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 cabe cancelación en vía jurisdiccional, por sentencia judicial confirmatoria o por transcurso de los plazos de impugnación ante la jurisdicción contencioso administrativa, lo cual podrá acreditarse por la propia certificación administrativa –de modo análogo al régimen registral de cesiones obligatorias de los artículos 31.4 y 63.1 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre Inscripción en el Registro de la Propiedad de Actos de Naturaleza Urbanística, cuyo fundamento no es otro que los artículos 1, 3 y 82 de la Ley Hipotecaria–.

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

4. Ninguno de los argumentos esgrimidos por el recurrente pueden ser acogidos. Ni se acredita fehacientemente por certificación administrativa la caducidad del derecho de reversión por transcurso del plazo legal de afectación a la finalidad expropiatoria, ni existe consentimiento expreso cancelatorio en escritura pública de los titulares registrales del derecho de reversión.

Tampoco concurre mandamiento judicial firme en procedimiento dirigido contra los titulares registrales que ordene su cancelación, requisito esencial para la cancelación de los derechos inscritos que están bajo la salvaguarda de los tribunales cuando no hay consentimiento expreso cancelatorio (artículos 1 y 82 de la Ley Hipotecaria).

Más bien al contrario, el único pronunciamiento judicial relativo a la cancelación del derecho de reversión se produjo en el seno del procedimiento concursal y fue denegatorio por no afectar al concurso, al no ser crédito concursal.

Y es que en efecto el derecho de reversión no es un derecho de crédito, sino que tiene eficacia real, «erga omnes», y es, por tanto, oponible a la sociedad recurrente, que compró la finca afectada por el derecho de reversión inscrito en el Registro de la propiedad, cuya cancelación además se solicitó en el procedimiento concursal de venta de la finca en el que adquirió la sociedad recurrente, con resultado desfavorable, por lo que no cabe ahora alegar desconocimiento de su existencia.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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

Madrid, 10 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.