

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14749** *Resolución de 30 de octubre de 2020, 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 Madrid n.º 15, por la que se deniega la cancelación de una nota marginal de reversión.*

En el recurso interpuesto por don A.L.M., Director Gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 15, don Eugenio Rodríguez Cepeda, por la que se deniega la cancelación de una nota marginal de reversión.

#### Hechos

##### I

Se recibe por correo y se presenta a las 15:30 horas del día 12 de abril de 2019 un oficio suscrito por el Subdirector General Técnico y de Enajenación del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, fechado el 3 de abril de 2019 en el que se solicita la cancelación de nota marginal relativa al derecho de reversión latente sobre las fincas 3564 y 421 del Aeródromo de Cuatro Vientos, en Madrid, en virtud de sentencia de 13 de julio de 2007 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 4.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid. Se acompaña dicha sentencia y otros documentos complementarios. Dicha presentación motiva el asiento 1428 del diario 108.

La finca 3564 aparece inscrita en dominio a favor del Estado-Ministerio del Aire, pero solo en cuanto a un resto de 19.973 metros cuadrados. Los otros 27.027 m<sup>2</sup> fueron expropiados por el Ayuntamiento de Madrid, dando lugar a la registral 80496, que forma parte del «Viario estructurante distribuidor oeste M-40». Con anterioridad a la segregación por la citada expropiación se hizo constar por nota marginal el derecho de reversión latente respecto de una tercera parte indivisa de esta finca a favor de la sociedad «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.». Consta asimismo una anotación preventiva de demanda a favor de don J. C. M. sobre el 50 por 100 del derecho de reversión latente sobre una tercera parte. Por último, según la inscripción 2.ª, el derecho de reversión latente sobre la tercera parte indivisa fue aportado por la sociedad «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.» a la sociedad «Hoteles Altozano 2000, S.L.».

En cuanto a la finca 421 resulta que también aparece inscrita en dominio a favor del Estado-Ministerio del Aire. Consta igualmente el reflejo registral por medio de nota marginal del derecho de reversión latente sobre una tercera parte indivisa a favor de «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.», la anotación de demanda sobre el 50 por 100 del derecho de reversión latente sobre la tercera parte indivisa a favor de don J. C. M. y la aportación social de dicho derecho de reversión latente sobre la tercera parte indivisa a «Hoteles Altozano 2000, S.L.».

##### II

La documentación anterior fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Fundamentos de Derecho. Parece incontestable que el posible derecho de reversión sobre las dos fincas comprendidas en el documento calificado –una vez reconocido a través de sentencia de 13 de julio de 2007 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, sección 4.ª, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid– incurrió en caducidad, conforme al artículo 55.3 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 en su

redacción dada por la disposición adicional 5.<sup>a</sup> de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, porque los reconocidos como titulares de la reversión no ingresaron en tiempo y forma el justiprecio y sus intereses legales, una vez que la resolución de caducidad adquirió firmeza al no haber sido recurrida. 2.—Ahora bien, esta caducidad —que en buena lógica provocaría la cancelación de la constancia registral del derecho de reversión latente en dichas fincas— no puede ser absoluta sino relativa, esto es, afecta únicamente a quienes tuvieron intervención o audiencia —u oportunidad de una u otra— en el expediente administrativo de reversión y su caducidad. No, en cambio, respecto de la sociedad mercantil que actualmente tiene en el Registro inscrito el derecho latente de reversión sobre una tercera parte indivisa de las fincas, esto es, la mercantil «Hoteles Altozano 2000, S.L.». 3.—Está bien traída al caso por el Instituto solicitante la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de abril de 2016, en la que se revocó una calificación de una registradora precisamente porque, pretendida por el mismo Instituto la cancelación de la constancia registral del derecho de reversión por caducidad en determinada finca, la registradora la suspendió en aplicación de los artículos 177 del Reglamento Hipotecario y 82 de la Ley Hipotecaria. Esta resolución, en su fundamento de derecho 4 dice lo siguiente: "4. Ciertamente, 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 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 (art. 82 de la Ley Hipotecaria). Y eso es precisamente lo que ha ocurrido en el supuesto sometido a consideración en este expediente. Como se ha señalado en anteriores apartados, a través del oportuno expediente administrativo, y sin que la registradora haya planteado dudas sobre la intervención en el mismo de todos los que reúnen la condición de causahabientes de los que en su momento fueron titulares registrales de la finca expropiada, ha quedado acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa. Por tanto, ha de considerarse suficiente para la cancelación del mencionado derecho la presentación del oficio y de la resolución librada por el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, titular registral actual de la finca a la que se acompaña la certificación comprensiva de los trámites esenciales del procedimiento". 4.—La diferencia, por tanto, es que en esta calificación, el registrador que suscribe sí plantea dudas —mejor dicho, certezas— sobre la necesidad de intervención en el expediente de todos los que reúnen la condición de causahabientes de los que en su momento fueron titulares de la finca expropiada, lo que lleva a suspender las cancelaciones pretendidas en tanto no se acredite que la mercantil Hoteles Altozano 2000, S.L. tuvo oportunidad de ser oída en el expediente de caducidad del derecho de reversión. En virtud de lo cual, he acordado suspender la inscripción del documento arriba reseñado por el defecto expresado en el fundamento de derecho anterior. Contra esta calificación podrá (...). Madrid a 8 de septiembre de 2020. El Registrador, Fdo. Eugenio Rodríguez Cepeda.

III

Contra la anterior nota de calificación, don A.L.M., Director Gerente del Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, interpone recurso en virtud de escrito de fecha 15 de septiembre de 2020 al objeto de que se dicte nueva calificación favorable a la cancelación del derecho de reversión que —según el recurrente— consta inscrito sobre una tercera parte indivisa a favor de la mercantil «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.»; en base a los siguientes argumentos: Antecedentes de hecho. I. En virtud de Sentencia de fecha 13 de julio de 2007 de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 4a, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid (documento n.º 3 del expediente remitido al Registro), se estimó parcialmente el recurso contencioso

administrativo interpuesto por don C. E. C. actuando en su propio nombre y en beneficio de la comunidad hereditaria de la que forma parte y el recurso interpuesto por don J. C. M., contra la Resolución de 9 de mayo de 2002 del Ministerio de Defensa que se anuló por no ser conforme a Derecho en el pronunciamiento relativo a las fincas n.º 3.564 y 421 del Aeródromo de Cuatro Vientos, respecto de las cuales se reconoció el derecho de los demandantes a su reversión sobre el 100% de titularidad, desestimando el resto de sus pretensiones. Dicha Sentencia devino firme por Sentencia de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo de fecha 21 de junio de 2011, aclarada por Auto de la misma Sala del Tribunal Supremo de fecha 18 de julio de 2011. En ejecución de dicha Sentencia, con resolución del Secretario de Estado de Defensa por delegación del Ministro de Defensa, de fecha 23 de febrero de 2012 (documento n.º 12 del expediente), se declaró la desafectación al fin público y su alienabilidad del siguiente bien inmueble, «Las fincas 3564 y 421 DEL C.D.S.C. Barberan. Ubicadas en la base aérea de Cuatro Vientos, Madrid, con exclusión de los terrenos desafectados por Resolución del Ministro de Defensa de 22 de julio de 1991, para las obras de la M-40». Según consta en la certificación registral las fincas citadas fueron expropiadas en 1951 por el Estado-Ministerio del Aire, a sus propietarios doña C. R. G., don J. M. E. R. y doña C. E. R. En la inscripción de la finca n.º 421 consta expresamente que sus tres propietarios adquirieron la finca por adjudicación y herencia, por terceras partes indivisas. Se significa que el matrimonio formado por doña C. R. G. y don J. E. S., los dos fallecidos, designaron como únicos herederos a partes iguales a sus dos hijos, doña C. E. R. y don J. M. E. R., también fallecidos, habiéndose adjuntado el árbol genealógico al expediente como documento n.º 21. II. Por resolución de la Dirección General de Carreteras de fecha 6 de noviembre de 1990 se aprobó el proyecto del trazado de «Distribuidor Oeste enlace (...)», y por Real Decreto-Ley 3/1988 de 3 de junio, se declaró la urgente ocupación de los bienes afectados de expropiación forzosa como consecuencia de la ejecución de las obras comprendidas en el Plan General de Carreteras 1984/1991. Como consecuencia de dicho proyecto, en el año 1990 se expropió una superficie de 27.027 metros cuadrados que afectaba a cinco fincas registrales del aeródromo de Cuatro Vientos y, por error, dicha superficie se segregó únicamente de la finca registral 3564 inscrita en dicho Registro de la Propiedad al tomo 64, folio 206, pasando a formar la finca registral 80496. Con fecha 29 de junio de 2015 se presentó en el Registro de la Propiedad de Madrid n.º 15, acta de ocupación y pago de dicha finca de fecha 16 de diciembre de 1990 firmada por don E. V. P. en representación de «El Estado-Ministerio del Aire» y «El Estado-Ramo de Guerra»- como expropiados y don P. A. T. en representación del AYUNTAMIENTO DE MADRID como expropiante y beneficiario de la expropiación. Al objeto de subsanar el error detectado, y en cumplimiento de lo interesado en el documento de calificación del Registrador de la Propiedad de fecha 31 de mayo de 2017, según el cual la inexactitud en el Registro resulta de error en el título pudiendo subsanarse, conforme al artículo 40 d) de la Ley Hipotecaria, con la conformidad de los interesados, en este caso, el Ministerio de Defensa y el Ayuntamiento de Madrid, como expropiado y expropiante, o, en su defecto, resolución judicial; el INVIED O.A. y el Servicio de Gestión de Suelo del Ayuntamiento de Madrid están trabajando en la elaboración de un documento conjunto que sirva para regularizar registralmente las cinco fincas afectadas por la expropiación realizada por el Ayuntamiento de Madrid. III. Según el fundamento de derecho primero de la Sentencia de fecha 13 de julio de 2007 del Tribunal Superior de Justicia de Madrid precitada (documento n.º 3 del expediente), y en relación a los documentos presentados por don C. E. C. se expone literalmente «De tos citados documentos se desprende, a diferencia de lo afirmado por la parte demandada, la debida acreditación por el demandante de la condición de heredero de su padre, abuelo y abuela, por lo que el derecho de retracto ejercitado en beneficio propio y de la comunidad de herederos de la que forma parte en relación con la mitad indivisa de las fincas objeto de este recurso, resulta debidamente acreditada. Durante la sustanciación de este recurso compareció y se le tuvo como parte demandante, sin objeción alguna al respecto, a D. J. C. M., en virtud de acuerdo

transaccional debidamente homologado judicialmente, de fecha 13 de julio de 2006, en virtud del cual el citado Sr. C. en el año 1.996 había adquirido los derechos hereditarios de que fue titular D. J. C. S. E. primo del demandante, en la herencia de su madre y de su abuela) y aquí recurrente devenían titulares por mitades indivisas, o sea, al 50% en la herencia de doña C. R. G. De este modo queda acreditada la titularidad por parte del Sr. C. del 25% y del demandante por otro 25%, que sumado al 50% por el que se inició este procedimiento, alcanza una titularidad del 75%. Ahora bien, respecto a estos últimos porcentajes de titularidad, su reconocimiento en este proceso se efectúa a los meros efectos prejudiciales (art. 4.2 LJCA), por lo que no surtirá efectos fuera de este proceso y no vinculará al orden jurisdiccional correspondiente.» IV. Mediante escrito de fecha 2 de septiembre de 2013 (documento n.º 41 parcial del expediente), el abogado don J. M. M., actuando en representación de los hermanos don C. M., don E. M., doña M. C., don A. M., don A. M. y don A. M. S. M., nietos de la antigua copropietaria expropiada fallecida doña C. E. R., solicitó la reversión del 50 % proindiviso de las fincas registrales n.º 3.564 y 421 de la propiedad reseñada. Asimismo, con escrito de fecha 20 de noviembre de 2013 (documento n.º 43 del expediente), el abogado don J. M. M. S., actuando en nombre y representación de la mercantil «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.» y basándose en documentos en los que se transmitían los derechos de reversión no reconocidos por el Ministerio de Defensa sobre fincas afectadas al dominio público entre las que se encuentran las n.º 3.564 y 421 citadas, así como en certificaciones del Registro de la Propiedad n.º 15 de Madrid de fecha 7 de mayo de 2013 en las que consta la inscripción de los derechos latentes de reversión sobre una tercera parte indivisa de dichas fincas (documento n.º 80 del expediente), manifestó que los derechos de reversión solicitados por los hermanos S. M. eran propiedad de la entidad «José Carlos Sánchez Esquerdo S.L.» V. Con escrito de fecha 27 de febrero de 2014 (documento n.º 48 del expediente), don J. C. M. habiendo tenido conocimiento que tanto los hermanos S. M. como la mercantil José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L. pretendían atribuirse derechos sobre las fincas n.º 3564 y 421, hizo constar que mediante escritura pública de fecha 2 de mayo de 1996. cuya copia se adjuntó al expediente remitido al Registro, adquirió de don J. C. S. E. el pleno dominio de los derechos hereditarios y de reversión de las fincas expropiadas, relativos a las herencias de su madre doña C. E. R. y su abuelo materno don J. E. S. siendo por tanto ineficaces todas las escrituras posteriores a la suya. en las que se venden derechos de reversión, por carecer el vendedor de facultades de disposición.

Por otra parte, don C. E. C. presentó escrito de fecha 12 de marzo de 2014 (documento n.º 49 del expediente), con el que, teniendo conocimiento de que se habían presentado distintas personas solicitando los derechos de reversión de las fincas n.º 421 y 3564, declaró que los citados derechos correspondían: un 50% a los herederos de don J. M. E. R. (hermanos E. C.), un 25% a don J. C. M. por acuerdo transaccional con el firmante sancionado judicialmente el 13 de julio de 2006, y el restante 25% a él mismo por derecho de retracto ejercitado en beneficio propio a la venta de los derechos hereditarios de J. C. S. E. a don J. C. M. el 2 de mayo de 1996. Asimismo, manifestó que don J. C. S. E. realizó otras ventas, pero bien por caducidad, por posterioridad o por defectos en el objeto a transmitir, ninguna de ellas tiene validez jurídica. En cuanto a los hermanos S. M., manifiesta que perdieron todos sus derechos al vender su padre en 1996 (Don J. C. S. E.) todos sus derechos hereditarios. VI. A la vista de lo expuesto, considerando las manifestaciones y documentación aportada por los hermanos S. M., la mercantil «José Carlos Sánchez Esquerdo SL.», don J. C. M. y don C. E. C., y siendo necesario continuar con el procedimiento de reversión en su fase de comunicación del justiprecio, con nota interior de fecha 18 de mayo de 2014 (documento n.º 50 del expediente), se solicitó informe a la Asesoría Jurídica de este Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa sobre a quién le correspondía la titularidad del 50% del derecho de reversión reconocido judicialmente sobre las fincas n.º 3.564 y 421 del aeródromo de Cuatro Vientos, en Madrid, derivada de la herencia de doña C. R. G. y doña C. E. R. Según la sentencia precitada, don J. C. M. había adquirido los

derechos (expectantes) de reversión sobre dichas fincas a DON J. C. S. E. derivados de la herencia de su madre (C. E. R.) y de su abuela (C. R. G.), que son los mismos derechos que ahora han sido solicitados tanto los hermanos S. M., como la mercantil José Carlos Sánchez Esquerdo S.L. El 75% restante es de titularidad de los hermanos E. C., hijos del antiguo copropietario expropiado fallecido don J. M. E. R. La Asesoría Jurídica emite informe de fecha 22 de julio de 2014 (documento n.º 54 del expediente), según el cual, de conformidad con la Sentencia de fecha 13 de julio de 2007 del TSJ de Madrid, don J. C. M. adquirió los derechos de reversión sobre las fincas del expediente a DON J. C. S. E. derivados de la herencia de su madre (Doña C. E. R. y de su abuela (Doña C. R. G.) en los propios términos que establece el fallo judicial. Cualquier otro tipo de interpretación distinta a la contenida en el fallo judicial, o cualquier otro negocio jurídico privado al margen del precitado fallo judicial, deberá ser esgrimido ante el respectivo orden jurisdiccional competente (que vinculará a este Organismo Autónomo) no pudiendo constituirse este último, hasta entonces, en dirimente de negocios jurídicos privados. VII. Por tanto, con oficios del INVIED de fecha 13 de agosto de 2014 (documentos n.º 55 y 56 del expediente), se dictaron las correspondientes resoluciones desestimando las solicitudes presentadas por don J. M. M., actuando en representación de los hermanos S. M., y por don J. M. M. S., actuando en nombre y representación de la mercantil José Carlos Esquerdo S.L. Asimismo, con oficio de fecha 9 de septiembre de 2014 (documento n.º 57 del expediente), se reconoció el derecho de reversión sobre las fincas 3564 y 421 a don C. E. C. y hermanos E. C. y a don J. C. M., como únicos titulares acreditados, comunicándoles la valoración efectuada por este Organismo y que ascendió a 3.433.464,36 €. La mercantil José Sánchez Esquerdo. S.L. interpuso recurso contencioso-administrativo n.º 449/2014 ante el Tribunal Superior de Justicia de Madrid, contra la desestimación de la solicitud efectuada de que el derecho latente reversión de las fincas 3564 v 421 pertenecía a la citada sociedad mercantil (documento n.º 68 del expediente), comunicándose emplazamientos al resto de los interesados (documentos n.º 69, 70 y 71 del expediente). En dicho procedimiento recayó Sentencia n.º 580/2016. de fecha 15 de diciembre de 2016. de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, dictada en el Procedimiento Ordinario n.º 449/2014 (documento n.º 94 del expediente), en cuyo fundamento de derecho cuarto manifiesta que «Ciertamente, las cuestiones planteadas en la demanda y aquí discutidas, se refieren todas ellas a la cuestión sucesoria y al derecho de propiedad del que derivarla el derecho de reversión, cuestionándose no sólo lo acordado en la sentencia del TSJ que da origen a la resolución aquí recurrida (sentencia que se pronunció únicamente a los meros efectos prejudiciales –art. 4.2 LJCA–), sino que además se pretende por esta vía invalidar una resolución jurisdiccional del orden civil – el Auto citado del Juzgado de Primera Instancia– cuya firmeza permitió que la sala se pronunciara a esos meros efectos prejudiciales. Pues bien, lo cierto es que el propio recurrente, en su escrito de conclusiones, manifiesta textualmente: «estamos de acuerdo en el sentido de que han dejado pasar diez años sin haber intentado inscribir su derecho en el registro civil o anular las transmisiones legales». Dicha sentencia acuerda finalmente declarar la inadmisibilidad del recurso contencioso-administrativo interpuesto por José Sánchez Esquerdo. S.L. adquiriendo firmeza. VIII. Tras diversos trámites administrativos y judiciales, con oficio del INVIED de fecha 18 de mayo de 2018 (documento n.º 123 del expediente), se solicitó a los reversionistas acreditados el ingreso del justiprecio reversional en la cantidad total de 3.517.157,16 € (3.354.224,55 € principal + 162.932,61 € intereses), concediéndose un plazo de TRES MESES para efectuarlo bajo pena de caducidad del derecho de reversión, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Expropiación Forzosa. Dado que la notificación a C. E. C. es devuelta hasta en tres ocasiones por ausente de reparto, se publicó dicha notificación en el BOE n.º 153, de 25 de junio de 2018 (documento n.º 127). Asimismo, a J. C. M. se le notificó con fecha 2 de agosto de 2018. Finalmente se dictó resolución de caducidad y archivo de actuaciones de fecha 8 de noviembre de 2018. remitida a los interesados con oficio de fecha 13 de noviembre de 2018 (documento n.º 135 del expediente). Con

fecha 19 de noviembre de 2018 se notificó a C. E. C., al haber solicitado expresamente que se le notificaran las resoluciones que pudieran recaer en el expediente. Dado que las notificaciones efectuadas en dos ocasiones a J. M. C. y C. E. C. fueron devueltas por ausente de reparto, se publicó la resolución de caducidad en el BOE n.º 311 de fecha 26-12-2018 (documento n.º 141 del expediente), notificándose a los dos. Dicha resolución de caducidad adquiere firmeza al no haber sido recurrida en plazo. IX. A la vista de todo lo expuesto y de la documentación adjunta, en aplicación de los artículos 77, 79.2, 82, 86 y concordantes de la Ley Hipotecaria, considerando el contenido de la resolución de 19 de abril de 2016 de la Dirección General de Registros y del Notariado, y habiéndose tramitado el procedimiento de reversión de las fincas n.º 3.564 y 421, del Aeródromo de Cuatro Vientos, en Madrid, en ejecución de Sentencia judicial firme v con todas las garantías legales: mediante oficio de este organismo autónomo de fecha 3 de abril de 2019, notificado con fecha 12 de abril de 2019, se interesó del Registrador de la Propiedad n.º 15 de Madrid la cancelación de la nota marginal existente en las fincas registrales n.º 3564 y 421 en la que se hace constar el derecho de reversión latente respecto de una tercera parte indivisa de cada finca a favor de la sociedad «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.», con C.I.F. (...), por haber decaído la citada mercantil en dicho derecho y haber caducado el mismo, extinguiéndose por completo para las fincas referidas. X. Con escrito de fecha 8 de septiembre de 2020, con entrada en este INVIED O.A. de fecha 9 de septiembre de 2020. y cuya copia se adjunta como anexo I. el Registrador del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 15 ha acordado suspender la cancelación de la nota marginal relativa al derecho de reversión latente sobre las fincas 3564 y 421 del Aeródromo de Cuatro Vientos, en Madrid, al manifestar que según la inscripción 2.ª de la finca 3564, el derecho de reversión latente sobre la tercera parte indivisa fue aportado por la sociedad «José Carlos Sánchez Esquerdo S.L.» a la sociedad «Hoteles Altozano 2000, S.L.», al plantear «dudas–mejor dicho certezas– sobre la necesidad de intervención en el expediente de todos los que reúnen la condición de causahabientes de los que en su momento fueron titulares de la finca expropiada, lo que lleva a suspenderlas cancelaciones pretendidas en tanto no se acredite que la mercantil Hoteles Altozano 2000 S.L. tuvo oportunidad de ser oída en el expediente de caducidad del derecho de reversión. » FUNDAMENTOS DE DERECHO.

Primero.–Procede la interposición de recurso gubernativo en el plazo de un mes desde la fecha de la notificación, efectuada con fecha 9 de septiembre de 2020, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 324 y ss. de la Ley Hipotecaria.

Segundo.–Es competente para interponer el recurso el Director Gerente del organismo autónomo Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, por ostentar la representación del mismo, según lo dispuesto en el artículo 16 del Real Decreto 1080/2017, de 29 de diciembre, por el que se aprueba el Estatuto de dicho Organismo Autónomo.

Tercero.–La calificación impugnada se fundamenta en las dudas o certezas que plantea el Registrador de la Propiedad del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 15, sobre la necesidad de intervención en el expediente de todos los que reúnen la condición de causahabientes de los que en su momento fueron titulares de la finca expropiada, considerando que debe acreditarse que la mercantil Hoteles Altozano 2000 S.L. tuvo oportunidad de ser oída en el expediente de caducidad del derecho de reversión.

Cuarto.–En el presente supuesto ha quedado acreditado administrativa y judicialmente (documentos n.º 55, 68, 69, 70, 71 y 94 del expediente), que la mercantil José Sánchez Esquerdo, S.L. no ostenta derecho de reversión alguno sobre las fincas n.º 3564 y 421 referidas, habiéndose reconocido el derecho de reversión judicialmente sobre las mismas a don C. E. C. y a don J. C. M., y finalizando el procedimiento con resolución firme de caducidad y archivo de actuaciones de fecha 8 de noviembre de 2018 (documentos n.º 135 y 141 del expediente).

Quinto.–A efectos ilustrativos, resulta necesario reiterar la cronología del expediente:

– En virtud de sentencia de la Sala de lo Contencioso–Administrativo, Sección 4a del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, de fecha 13 de julio de 2007 (documento n.º 3

del expediente), el derecho de reversión se reconoció a los demandantes don C. E. C. actuando en su propio nombre v en beneficio de la comunidad hereditaria de la que forma parte, v a don J. C. M.

– En ejecución de dicha Sentencia, con resolución del Secretario de Estado de Defensa por delegación del Ministro de Defensa, de fecha 23 de febrero de 2012 (documento n.º 12 del expediente), se declaró la desafectación al fin público y su alienabilidad de las referidas fincas 3564 y 421.

– Con escrito de fecha 20 de noviembre de 2013 (documento n.º 43 del expediente), el abogado don J. M. M. actuando en nombre y representación de la mercantil José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L., manifiesta que los derechos de reversión solicitados por los hermanos Sánchez– Esquerdo Martínez son propiedad de la entidad José Carlos Sánchez Esquerdo S.L.

– Con escrito de fecha 27 de febrero de 2014 (documento n.º 48 del expediente), don J. C. M. habiendo tenido conocimiento que tanto los hermanos S. M. como la mercantil José Carlos Sánchez Esquerdo S.L. pretendían atribuirse derechos sobre las fincas n.º 3564 y 421, hizo constar que mediante escritura pública de fecha 2 de mayo de 1996. cuya copia se adjunta de nuevo por su interés como anexo II. adquirió de DON J. C. S. E. el pleno dominio de los derechos hereditarios v de reversión de las fincas expropiadas, relativos a las herencias de su madre doña C. E. R. v su abuelo materno don J. E. S. siendo por tanto Ineficaces todas las escrituras posteriores a la suya en las que se venden derechos de reversión, por carecer el vendedor de facultades de disposición.

– Por otra parte, don C. E. C. presentó escrito de fecha 12 de marzo de 2014 adjuntando también copia de la escritura pública de fecha 2 de mayo de 1996 (documento n.º 49 del expediente), con el que, teniendo conocimiento de que se hablan presentado distintas personas solicitando los derechos de reversión de las fincas n.º 421 y 3564, declaró que los citados derechos corresponden: un 50% a los herederos de don J. M. E. R. (hermanos E. C.), un 25% a don J. C. M. por acuerdo transaccional con el firmante sancionado judicialmente el 13 de julio de 2006, y el restante 25% a él mismo (C. E. C.) por derecho de retracto ejercitado en beneficio propio a la venta de los derechos hereditarios de J. C. S. E. a don J. C. M. el 2 de mayo de 1996. Asimismo, manifestó que DON J. C. S. E. realizó otras ventas, pero bien por caducidad, por posterioridad o por defectos en el objeto a transmitir, ninguna de ellas tiene validez jurídica. En cuanto a los hermanos S. M., manifestó que perdieron todos sus derechos al vender su padre (D. J. C. S. E.) todos sus derechos hereditarios.

– Con oficios del INVIED de fecha 13 de agosto de 2014 (documentos n.º 55 y 56 del expediente), se dictaron sendas resoluciones desestimando las solicitudes presentadas por don J. M. M., actuando en representación de los hermanos S. M., y por don J. M. M. S., actuando en nombre y representación de la mercantil José Carlos Esquerdo S.L. Se hace constar que una vez recurrida dicha resolución por la mercantil José Carlos Esquerdo S.L., el recurso se inadmitió en virtud de sentencia n.º 580/2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, de la Sala de lo Contencioso–Administrativo, Sección Cuarta, del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la cual adquirió firmeza al no haber sido recurrida en plazo.

– Con oficio de fecha 9 de septiembre de 2014 (documento n.º 57 del expediente), se reconoció el derecho de reversión sobre las fincas 3564 y 421 a don C. E. C. v hermanos E. C. v a don J. C. M., como únicos v exclusivos titulares del derecho de reversión sobre las mismas. comunicándoles la valoración efectuada por este Organismo y que ascendió a 3.433.464,36 €.

– Según certificación registral de fecha 22 de septiembre de 2015 relativa a las fincas 3564 y 421, expedida por don Antonio Javier Tornel García, Registrador de la Propiedad Accidental del número quince de Madrid, cuya copia se adjunta como anexo III. consta inscrito el derecho de reversión latente respecto de una tercera parte indivisa de la finca 3564 a favor de la sociedad «JOSÉ CARLOS SANCHEZ ESQUERDO S.L.», mediante anotación marginal de fecha 18 de septiembre de 2013. Es decir, que, a la

fecha de la expedición de la certificación citada, esto es 22 de septiembre de 2015, no constaba la transmisión del derecho latente de reversión a favor de la mercantil 'Hoteles Altozano 2000. S.L.'. Además, ya se habla dictado resolución administrativa por el INVIED O.A. 113-08-2014) desestimando la solicitud de reversión efectuada por la sociedad «JOSÉ CARLOS SANCHEZ ESQUERDO, S.L.», desestimándose posteriormente el recurso contencioso-administrativo presentado por la referida sociedad en virtud de sentencia n.º 580/2016, de fecha 15 de diciembre de 2016, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Cuarta, ¡de! Tribunal Superior de Justicia de Madrid, la cual adquiere firmeza al no haber sido recurrida en plazo.

Por tanto, la mercantil «José Carlos Sánchez Esquerdo S.L.», no puede transmitir unos derechos latentes de reversión que no son suyos al haberlos transmitido previamente DON J. C. S. E. con escritura pública n.º 866, de fecha 2 de mayo de 1996. otorgada en Villajoyosa ante el Notario del Ilustre Colegio de Valencia don Luis Martínez Pertusa, obrante en los documentos 48 y 49 del expediente y cuya copia se adjunta como anexo III. al reversionista acreditado don J. C. M. Asimismo es necesario poner de manifiesto que la transmisión de unos presuntos derechos latentes de reversión a otra mercantil como es «Hoteles Altozano 2000, S.L.», de la cual este organismo autónomo nunca ha tenido constancia, posterior a la desestimación en vía administrativa de la solicitud de reversión de las fincas 3564 y 421 del aeródromo de Cuatro Vientos, efectuada por la mercantil «José Carlos Sánchez Esquerdo, S.L.», resulta, cuando menos, fraudulenta y no puede considerarse a efectos de suspender la cancelación interesada por este organismo autónomo.

Ha quedado acreditado administrativa y judicialmente (documentos números 48, 49, 55, 68, 69, 70, 71 y 94 del expediente), que la mercantil José Carlos Sánchez Esquerdo. S.L. nunca ha ostentado derecho de reversión alguno sobre las fincas n.º 3564 y 421 referidas, no teniendo, al parecer, capacidad legal ni para inscribir unos derechos latentes de reversión cuya titularidad no ostenta por haber sido transmitidos en el año 1996 por DON J. C. S. E. a don J. C. M., ni mucho menos para transmitir dichos derechos latentes de reversión a la mercantil «Hoteles Altozano 2000, S.L.», transmisión de la cual este Instituto nunca ha tenido constancia, y menos después de haberse dictado una resolución administrativa denegando la solicitud de reversión planteada por José Carlos Sánchez Esquerdo S.L. sobre dichas fincas; habiéndose reconocido el derecho de reversión judicialmente sobre las mismas a don C. E. C. y a don J. C. M., y finalizando el procedimiento con resolución firme de caducidad y archivo de actuaciones de fecha 8 de noviembre de 2018 (documentos n.º 135 y 141 del expediente).

Sexto.-Según el artículo 82 de la Ley Hipotecaria, la cancelación ha de practicarse con consentimiento del titular registral del derecho de reversión o resolución judicial. Sin embargo, hay que resaltar que el párrafo segundo de dicho artículo dice literalmente que las inscripciones o anotaciones preventivas «Podrán, no obstante, ser canceladas sin dichos requisitos cuando el derecho inscrito o anotado quede extinguido por declaración de la Lev o resulte así del mismo título en cuya virtud se practicó la inscripción o anotación preventiva. En el presente caso, el derecho de reversión inscrito se ha extinguido por resolución de caducidad del derecho de reversión reconocido a sus únicos titulares, dictada con fecha 18 de mayo de 2018, la cual devino firme al no haber sido recurrida en plazo, habiéndose dictado en aplicación del artículo 55.3 de la vigente Lev de Expropiación Forzosa: y todo ello después de haber tramitado el correspondiente procedimiento de reversión en el que han intervenido debidamente notificados los causahabientes de los antiguos propietarios expropiados fallecidos reconocidos por sentencia judicial firme, habiéndose dictado, además, las correspondientes resoluciones inadmitiendo las solicitudes de reversión, entre otros, de la mercantil «José Carlos Sánchez Esquerdo S.L.», las cuales han sido confirmadas en sede judicial.

Séptimo.-La caducidad es una institución jurídica por el cual un acto o el ejercicio de un derecho potestativo se sujeta a un plazo prefijado y de perentoria observancia, que para el caso de no ser ejecutado determina la extinción del derecho. También hay que decir que la caducidad es aquella institución por la que un derecho se extingue o, si se



quiere, muere a consecuencia del transcurso del plazo legalmente establecido para su ejercicio sin que éste se hubiera ejercitado. Tiene declarado el Tribunal Supremo que la caducidad es un modo de extinción de un derecho por el mero transcurso del tiempo señalado por la ley; se trata de un derecho que nace con un plazo de vida y que, pasado éste, se extingue; es un derecho de duración limitada" (en sentencias de 11 de octubre de 1985 o 12 de junio de 1997), o, simplemente, que «la caducidad de la acción es el fenómeno o instituto por el que, con el transcurso del tiempo que la ley o los particulares fijan para el ejercicio de un derecho, éste se extingue, quedando el interesado impedido para el cumplimiento del acto o ejercicio de la acción» (en sentencia de 26 de diciembre de 1970). Si bien 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 (arts. 1,40 y 82 de la Ley Hipotecaria), 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 Ley Hipotecaria y artículo 55.3 Ley Expropiación Forzosa). Es decir, que no es necesario el consentimiento de quienes ya no son titulares del derecho de reversión inscrito de forma preventiva antes de que concluyese el procedimiento de reversión, tramitado conforme a los preceptos de la vigente Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento de aplicación. Para cancelar un derecho de reversión inscrito, es necesaria la constatación fehaciente de que dicho derecho ha caducado, algo que la administración ha demostrado con la tramitación, observando todas las garantías legales, del correspondiente expediente de reversión, que ha revestido especial complejidad, y que ha concluido con una resolución de caducidad de dicho derecho de reversión, la cual ha adquirido firmeza al no haber sido recurrida. De no admitirse la cancelación, podría darse el caso de que los antiguos titulares del derecho de reversión, ya extinguido, bloquearan una propiedad simplemente por no prestar su consentimiento al levantamiento de la carga que supone la anotación del derecho de reversión, algo del todo arbitrario y no ajustado a Derecho.

Octavo.—Según el artículo 79 de la Ley Hipotecaria, «Podrá pedirse y deberá ordenarse, en su caso, la cancelación total de las inscripciones o anotaciones preventivas: 2.º.—Cuando se extinga también por completo el derecho inscrito o anotado.", y el artículo 173 del Reglamento Hipotecario dispone que, «Para practicarla cancelación total de las inscripciones y anotaciones preventivas, en los casos a que se refiere el artículo 79 de la Ley, será necesario presentar en el Registro los títulos o documentos que acrediten la extinción de la finca o derecho,...» En el caso que nos ocupa, el derecho de reversión está extinguido y así lo ha demostrado documentalmente la Administración, sin perjuicio de que se recabe la aportación de más documentación, fijándose a efectos de adverbación los archivos del INVIED.

Noveno.—En el seminario de Derecho Registral, celebrado en Madrid en febrero de 2014, coordinado por doña I. M. J., y recogido en la página [www.registradoresdemadrid.org](http://www.registradoresdemadrid.org). según copia que se adjunta como anexo IV para evitar el efecto perturbador que supondría mantener un derecho de reversión de difícil o imposible realización, la mayoría de los Registradores participantes se muestran partidarios de admitir la cancelación.

Décimo.—Por otra parte, la resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (documento n.º 142 del expediente), en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 16 a cancelar un derecho de reversión en un caso análogo, pone de manifiesto en el Hecho III, que «...no es necesario el consentimiento de quienes ya no son titulares del derecho de reversión inscrito de forma preventiva antes de que concluyese el procedimiento de reversión, tramitado conforme a los preceptos de la vigente Ley de Expropiación Forzosa y de su Reglamento de aplicación. Para cancelar un derecho de reversión inscrito, es necesaria la constatación fehaciente de que dicho derecho ha caducado, algo que la administración ha demostrado con la tramitación, observando todas las garantías legales del correspondiente expediente de reversión, que ha revestido especial complejidad

dada la cantidad de causahabientes de los antiguos propietarios expropiados fallecidos, y que ha concluido con una resolución de caducidad de dicho derecho de reversión, la cual ha adquirido firmeza al no haber sido recurrida.», y en el Fundamento de Derecho 4, que «Ciertamente, 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 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 (art. 82 de la Ley Hipotecaria). Y eso es precisamente lo que ha ocurrido en el supuesto sometido a consideración en este expediente ha quedado acreditado que el derecho de reversión ha incurrido en causa de caducidad y extinción de conformidad con lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley sobre expropiación forzosa. Por tanto, ha de considerarse suficiente para la cancelación del mencionado derecho la presentación del oficio v de la resolución librada por el instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa, titular registral actual de la finca a la que se acompaña la certificación comprensiva de los trámites esenciales del procedimiento. En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación de la registradora...»

Undécimo.–Por último, la Dirección General de los Registros y Notariado, se ha manifestado favorablemente a la cancelación del derecho de reversión cuando el mismo está extinguido. Así citamos, por todas, la reciente Resolución de 26 de octubre de 2015 (BOE n.º 280, de 23 de noviembre), en el recurso interpuesto contra la negativa de la Registradora de la propiedad de Sevilla n.º 5 a cancelar determinado asiento registral. En virtud de lo expuesto, se solicita la cancelación del derecho de reversión latente que consta inscrito sobre las fincas registrales n.º 3564 y 421, a favor de la sociedad «José Carlos Sánchez Esquerdo SL.» con C.I.F. (...), notificada al INVIED O.A. con fecha 9 de septiembre de 2020, y dándole el pertinente curso legal, dicte nueva calificación favorable a la cancelación del referido derecho de reversión, al haberse extinguido el mismo mediante resolución firme de caducidad del derecho de reversión de fecha 8 de noviembre de 2018, por directa aplicación del artículo 55.3 de la Ley de Expropiación Forzosa.

#### IV

El registrador emitió informe el día 24 de septiembre de 2020, mantuvo la nota de calificación y elevó el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 20, 34, 40 y 82 de la ley hipotecaria; artículos 99 y 177 de su reglamento y las resoluciones de este Centro Directivo 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; 30 de marzo y 19 de abril de 2016.

1. Se debate en el presente recurso si es posible cancelar una nota marginal de un derecho de reversión, en virtud de expediente de caducidad del ejercicio de tal derecho, que ha sido confirmado en sentencia firme, cuando en el Registro aparece transmitido por el reversionista inscrito a favor de otra sociedad mercantil. El recurrente entiende que procede la cancelación al haberse extinguido el derecho, una vez finalizado el expediente de reversión con resolución firme de caducidad, mientras que el registrador, aun estando conforme con que se haya podido producido la caducidad, entiende que este procedimiento debía haber sido dirigido también contra el actual titular registral del derecho de reversión. Entiende el organismo recurrente que la transmisión de unos presuntos derechos latentes de reversión a otra mercantil de la cual nunca el organismo expropiante ha tenido constancia, posterior a la desestimación en vía administrativa de la solicitud de reversión de las fincas resulta, cuando menos, fraudulenta y no puede

considerarse a efectos de suspender la cancelación interesada por este organismo autónomo.

2. 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.

3. 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.

4. Lo cierto es que el caso que nos ocupa no se acredita que el actual titular registral del derecho de reversión inscrito haya sido oído en el expediente administrativo de caducidad que determina la extinción del derecho. Y como señalan las resoluciones anteriores es obligación del registrador exigir la acreditación de ese trámite de audiencia, manifestación no sólo del cumplimiento del principio de tracto sucesivo sino también del principio constitucional de tutela judicial efectiva.

No se puede aceptar el argumento del organismo expropiante que la transmisión del derecho de reversión es fraudulenta. Se trata de una cuestión que escapa a la calificación registral, debiendo partirse de la salvaguarda judicial de los asientos (artículo 1 de la ley hipotecaria) de manera que sólo en procedimiento adecuado dirigido contra el titular registral podrá acreditarse esa circunstancia (cfr. artículo 40 y 82 LH). Por otra parte, si se hubiera anotado preventivamente la incoación del expediente de caducidad del derecho de reversión, se hubiera podido evitar la aparición de un eventual tercer adquirente protegido por la fe pública registral (artículo 34 LH).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado la desestimación del recurso y la confirmación de 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, 30 de octubre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.