

Expediente 37108/2025

Asunto: Inicio solicitud al Registro de la Propiedad de cancelación de la condición resolutoria de reversión que grava la parcela 102-2-B del Polígono 6, situada en la Avenida de España 229-B (Tomo 3.121, Libro 1.128, Folio 220, Finca 61.959).

Informe no preceptivo

D. Antonio Díaz Calvo, Funcionario Habilitado de Carácter Nacional, Director de la Oficina de Apoyo a la Junta de Gobierno Local de las Rozas, en virtud de las funciones atribuidas por el Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los FHCN, y del artículo 117.2 Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, emito el presente informe:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. Consta en el expediente administrativo incorporación de documentación, entre la que cabe destacar:

- 1.- Copia auténtica del acta de protocolización del proyecto de reparcelación del Plan Parcial de Ordenación Urbana, Casco Urbano y Primer Ensanche de Las Rozas, otorgada el día 13 de febrero de 1980, ante el Notario de Majadahonda, D. Adolfo Bollaín Lirón, nº 167 de su protocolo.
- 2.- Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de junio de 1.978, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Polígono 6 del Plan Parcial de Ordenación Urbana, Casco Urbano y Primer Ensanche de Las Rozas
- 3.- Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 21 de julio de 1994, de aprobación provisional del Plan General de Ordenación Urbana.
- 4.- ORDEN de 12 de diciembre de 1994, de la Consejería de Política Territorial de la Comunidad de Madrid, relativa a la revisión del Plan General de Ordenación Urbana del término municipal de Las Rozas de Madrid. promovida por el Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, aprobada por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, en sesión celebrada el día 1 de diciembre de 1994.
- 5.- Publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de fecha 21 de diciembre de 1994, del acuerdo de aprobación definitiva del Plan General de Ordenación Urbana de Las Rozas de Madrid.
- 6.- Según copia de la documentación que acompaña al expediente, el Ayuntamiento, en el año 1996, tramitó un expediente de rectificación de error material para eliminar la citada condición resolutoria, siendo aprobado inicialmente el 14 de septiembre de 1995 y definitivamente el 14 de marzo de 1996.
- 7.- Según se aporta al expediente, una vez aprobado definitivamente el expediente para la cancelación de la condición resolutoria, por existencia de error material en la



constitución de la misma, la inscripción fue denegada por el Sr. Registrador de la Propiedad de Las Rozas por defecto insubsanable de consentimiento de la totalidad de los titulares, a excepción de aquellos que efectuaron el acta de manifestaciones (cancelación de la condición resolutoria) por las siguientes razones concretas:

- a) Es necesario el consentimiento de todos los aportantes de terrenos a la reparcelación, titulares de los derechos cuyas inscripciones se pretenden cancelar o, en su defecto, resolución judicial. Dicho defecto es insubsanable.
- b) En cuanto a Jonacpar S.A., Torimbía S.A., Promotora del Corredor del Henares S.A., Fuente Barrera S.A. y D. Aniceto Fernández Ordás y D^a María del Carmen Abarca Camellín, indica que el acta de manifestaciones otorgada ante Notario, los poderes con los que actuaron eran insuficientes.

8.- La citada calificación fue recurrida ante el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid que dictó auto del 12 de enero de 1997 confirmando la calificación registral. Dicho auto fue recurrido en apelación a la Dirección General de Registros y del Notariado que desestimó mediante resolución del 11 de enero de 1999 el recurso gubernativo 4/1997 interpuesto por el Ayuntamiento contra la calificación del Registrador de la Propiedad, por lo que mantuvo la denegación de la inscripción registral.

SEGUNDO. Informes que constan en el expediente.

1.- Informe jurídico del Director General de la Asesoría Jurídica número 1702 de fecha 15 de diciembre de 2025, en el que indica “Habiendo sido incluida dicha parcela entre las previsiones de enajenación para el ejercicio 2026 y teniendo en cuenta que el artículo 113 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales dispone que antes de iniciarse los trámites conducentes a la enajenación del inmueble se procederá a depurar la situación física y jurídica del mismo, practicándose su deslinde si fuese necesario, e inscribiéndose en el Registro de la Propiedad si no lo estuviese, es necesario iniciar expediente para la cancelación de la condición resolutoria que grava la misma.”

2.- Informe técnico de arquitecto municipal de fecha 12 de diciembre de 2025 en el que se informa sobre la calificación urbanística de la parcela objeto de condición.

3.- Informe jurídico del Director General de la Asesoría Jurídica número 1746 de fecha 17 de diciembre de 2025 en el que se propone que se adopte acuerdo inicio para la cancelación de la condición resolutoria de reversión que grava la parcela 102-2-B del Polígono 6, situada en la Avenida de España 229-B, de titularidad municipal, inscrita en el Tomo 3.121, Libro 1.128, Folio 220, Finca 61.959, por haber transcurrido más de 30 años desde la fecha de cambio de uso de la parcela (uso residencial en lugar de equipamiento deportivo), plazo de prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles establecido en el artículo 1963 del Código Civil; y, además, haber transcurrido más de 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, correspondiente con la inscripción de agrupación de parcelas el día 19 de enero de 1980.

FUNDAMENTOS DE DERECHO



PRIMERO. El presente informe se emite en el ámbito de las competencias atribuidas por el Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo por el que se regula el régimen jurídico de los FHCN, y del artículo 117.2 Reglamento Orgánico de Gobierno y Administración del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, que si bien, no se disponen de la totalidad de los antecedentes, se considera de relevancia a efectos de la defensa de los intereses del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, en base a la copia de la documentación puesta a disposición en el expediente e informes de la Asesoría Jurídica Municipal.

SEGUNDO. Naturaleza de la reversión letra i) artículo 24 RP 1966.

Según la copia del acta de protocolización del proyecto de reparcelación del Plan Parcial de Ordenación Urbana, Casco Urbano y Primer Ensanche de Las Rozas, otorgada el día 13 de febrero de 1980, ante el Notario de Majadahonda, D. Adolfo Bollaín Lirón, nº 167 de su protocolo.

En el proyecto que tiene acceso al Registro de la Propiedad se indica expresamente la siguiente condición:

“ El Ayuntamiento de Las Rozas, asume la obligación de que están fincas descritas en el apartado 8 queden destinadas a los usos previstos, por lo que se gravan con la condición resolutoria de reversión si se modificara su destino, de acuerdo con lo prevenido en los Artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosas (apartado 2º del artículo 90 de la Ley del Suelo), y en el apartado primero, letra i, del Artículo 24 del Reglamento de Reparcelaciones de 7 de Abril de 1966.”

Lo cierto es que el apartado 8 no corresponde a las fincas que se atribuye al Ayuntamiento, resultando el apartado 12 donde se describen las citadas parcelas, que son las siguientes: 101-1, 102-1, 113-3, 118, 102-4, 101-3 y 102-2, además del resto de finca destinada a viales, cuya descripción y uso se reseñan a continuación en el proyecto.

En primer lugar, se debe acudir al citado artículo 24 apartado i) del Reglamento de Reparcelaciones de 1966, que expone literalmente “Se consignará que el resto de la finca agrupada que no deba quedar en situación jurídica especial conforme a este Reglamento quedará inscrito a favor del respectivo Ayuntamiento, con obligación de dedicarlo al destino previsto en el planeamiento y gravado con la condición resolutoria de reversión si se modificare aquél, en los términos prevenidos por el artículo 90-2 de la Ley del Suelo.”, a juicio del presente, la finalidad del citado debe entenderse como garantía de afectación al planeamiento urbanístico en general, incluidas sus posibles modificaciones y revisiones.

Sin perjuicio de ello, para determinar la naturaleza de la condición que grava la parcela 102-2-B del Polígono 6, situada en la Avenida de España 229-B, sobre el derecho de reversión en estado latente o expectante y que nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma, en el presente caso, se incluye como condición específica en un proyecto de reparcelación que impone esta carga relacionándola, como se puede observar, con el régimen jurídico de la actuación expropiatoria.

El derecho de reversión, constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del



derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente –o «*causas legitimadoras de la reversión*» en la terminología del artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa– (no afectación, exceso de expropiación y desafectación), ha sido considerado como un derecho condicional o eventual.

Ahora bien, la reforma del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, **incluso en esta etapa latente**, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad. Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 8 de febrero de 2006 que, al definir el contenido del derecho de reversión, afirma que «el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, resulta susceptible de negociación y transmisión, incluso con anterioridad a que se produzca en los supuestos contemplados en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa como determinantes del nacimiento del mismo. En definitiva, el derecho de reversión es un derecho de naturaleza autónoma transmisible por actos “intervivos” y “mortis causa”».

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

Se trata, pues, de un desenvolvimiento del derecho latente, que deviene ejercitable, efectivo y pleno, pero a juicio del presente Secretario, su alcance está revestido, también, de los plazos de caducidad y prescripción. Al caso propuesto, se asimila las causas de reversión a la específica condición indicada en la carga de la parcela, es decir, **al cambio de uso**.

Finalmente, el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el derecho de reversión se agota y extingue de forma simultánea a la incorporación en el patrimonio de reversionista de un derecho de propiedad sobre el mismo bien inicialmente expropiado, no aplicable al caso concreto, pero como se justifica en los informes jurídicos obrantes en el expediente, este derecho podría haberse materializado, quedando por concluir los plazos para su ejercicio.



El derecho de reversión, en cada una de sus distintas etapas, es susceptible de reflejo registral, como ha declarado en la Resolución de 26 de noviembre de 2001 la Dirección General de los Registros y del Notariado, si bien hasta la reforma legal operada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente.

Pero es importante subrayar que legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad («rectius», de los derechos asociados a la misma), puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad y eficacia «erga omnes» de todo derecho real, inscripción que, por lo demás, está sujeta a los requisitos legales comunes de todo derecho inscribible, y entre ellos, los de documentación pública, calificación y tracto sucesivo. A partir de la citada reforma legal la constancia registral del derecho de reversión en fase latente tiene lugar de forma explícita y autónoma.

Aunque el origen sea una condición de reparcelación y no de una expropiación como tal, el artículo 7 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de cualquier derecho de transcendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, «modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles», condición que no puede negarse respecto de derecho de reversión latente, siendo así que la fe pública registral no se extiende a las menciones que figuren en el título relativas a derechos susceptibles de inscripción separada (cfr. artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), en correlación con la regla de que cualquier derecho o carga real y limitación del dominio, para que surtan efecto frente a terceros «deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan» (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria).

La reforma de la Ley de Expropiación Forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semiocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, establece en su artículo 54.5 que «en las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente»; añadiendo a continuación la consecuencia de la omisión de dicha constancia registral: «sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria».

Esta constancia del derecho preferente (de adquisición) de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio da lugar a una mención expresa en la propia acta de la inscripción, de forma que ahora aquel derecho del reversionista consta de forma explícita y autónoma (si bien en el mismo asiento



registral que el derecho del beneficiario de la expropiación), y no de forma indirecta o implícita como sucedía antes de la reforma. Ello supone una clarificación no sólo del régimen de la publicidad registral del derecho de reversión en su fase de latencia, sino también sobre su naturaleza (sobre la que se habían sostenido distintas tesis: condición resolutoria del derecho del beneficiario, causa de invalidez sucesiva sobrevenida, derecho asimilable a un retracto legal, o derecho real de preferente adquisición innominado y en formación).

En conclusión, no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo, de obligada inscripción registral -de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación-, y sujeta a los principios y límites hipotecarios.

Dicho esto, cabe observar si el derecho es indefinido en el tiempo, sin límite alcanzable, **sine die**.

TERCERO. PRESCRIPCIÓN/CADUCIDAD DE LA ACCIÓN.

La cancelación por caducidad legal esta regulada en los artículo 82, párrafo quinto, y 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria. En este caso se atenderá a los plazos determinados por la ley cuando no se haya pactado una caducidad convencional. Con relación a estos dos artículos la citada Resolución de la DGSJFP, de 22 de marzo del 2022, recoge que las principales diferencias entre ambos se refieren a lo siguiente:

*“Así, sin pretender ser exhaustivos el **artículo 82, párrafo quinto**, se aplicará a las hipotecas y condiciones resolutorias en garantía del precio aplazado cuando el día en que la prestación cuyo cumplimiento se garantiza debió ser satisfecha en su totalidad según el Registro, cuando haya transcurrido el plazo señalado en la legislación civil aplicable para la prescripción de las acciones derivadas de dichas garantías o el más breve que a estos efectos se hubiere estipulado al tiempo de su constitución, siempre que dentro del año siguiente no resulte del mismo que han sido renovadas, interrumpida la prescripción o ejecutada debidamente la hipoteca.*

*Por el contrario, el **artículo 210.1.8.^a de la Ley Hipotecaria** se aplicará a las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía”.*

Fundamento: El artículo 210 de la Ley Hipotecaria diferencia claramente el régimen de cancelación de las facultades de configuración jurídica de los derechos de garantía real, así establece:

“Octava. No obstante lo dispuesto en los apartados anteriores, podrán cancelarse directamente, a instancia de cualquier interesado y sin necesidad de tramitación del expediente, las inscripciones relativas a derechos de opción, retractos convencionales y cualesquiera otros derechos o facultades de configuración jurídica, cuando hayan transcurrido cinco años desde el día en que



venció el término en que, según el Registro, pudieron ejercitarse, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho, modificado el título o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía”.

Sin embargo, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en caso de no constar éste, una vez transcurridos cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía.

En el ámbito urbanístico, el artículo 47 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre recogiendo sustancialmente, con matices, el régimen de la Ley 6/1998, distingue entre los supuestos en que se produce la alteración del uso que motivó la expropiación de suelo en virtud de modificación o revisión del instrumento de ordenación territorial y urbanística y aquellos en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, si se asimila la condición impuesta en el proyecto de reparcelación a los supuestos de expropiación urbanística.

En el primer supuesto se declara la existencia genérica del derecho, pero se excluye, concurriendo alteración del uso, en los siguientes casos: a) Que el uso dotacional público que hubiera motivado la expropiación hubiera sido efectivamente implantado y mantenido durante ocho años, o bien que el nuevo uso asignado al suelo sea igualmente dotacional público; b) Haberse producido la expropiación para la formación o ampliación de un patrimonio público de suelo, siempre que el nuevo uso sea compatible con los fines de éste; c) Haberse producido la expropiación para la ejecución de una actuación de urbanización; d) Haberse producido la expropiación por incumplimiento de los deberes o no levantamiento de las cargas propias del régimen aplicable al suelo conforme a esta ley, y e) Cualquiera de los restantes supuestos en que no proceda la reversión de acuerdo con la Ley de Expropiación Forzosa.

CUARTO. INFORME DIRECTOR GENERAL DE ASESORÍA JURÍDICA DE FECHA 16 DE DICIEMBRE DE 2025.

En el citado informe se propone aprobar inicialmente la solicitud de cancelación de la condición resolutoria de reversión que grava la parcela 102-2-B del Polígono 6, situada en la Avenida de España 229-B, de titularidad municipal, inscrita en el Tomo 3.121, Libro 1.128, Folio 220, Finca 61.959, por haber transcurrido más de 30 años desde la fecha de cambio de uso de la parcela (uso residencial en lugar de equipamiento deportivo), plazo de prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles establecido en el artículo 1963 del Código Civil; y, además, haber



transcurrido más de 40 años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía, correspondiente con la inscripción de agrupación de parcelas el día 19 de enero de 1980.

Los argumentos jurídicos del informe, entre otros, se pueden destacar los siguiente:

1.- Prescripción de ejercicio de acciones reales:

Según se acredita en el informe jurídico que obra en el expediente, han transcurrido 31 años desde que se produjo el cambio de destino de la parcela 102-2 pasando de equipamiento deportivo a residencial por revisión del PGOU. Por el tiempo transcurrido y por la falta de ejercicio del derecho, es posible proceder a la cancelación registral de la condición resolutoria inscrita, al haberse superado el plazo de 30 años establecido como plazo de prescripción de las acciones reales sobre bienes inmuebles, en el artículo 1963 del Código Civil.

Según se dispone el artículo 1963 del Código Civil *“las acciones reales sobre bienes inmuebles prescriben a los treinta años. Entiéndese esta disposición sin perjuicio de lo establecido para la adquisición del dominio o derechos reales por prescripción”*.

Como se acredita en el expediente, la reversión pudo ser ejercitada desde la fecha de entrada en vigor del Plan General de Ordenación Urbana de 1994, es decir, desde el día 21 de diciembre de 1994, por lo que, a fecha actual, ha transcurrido, sobradamente, el plazo de 30 años fijado para la prescripción de las acciones reales.

2.- Transcurso de plazos de reversión expropiatoria del artículo 54 de la Ley de expropiación forzosa.

Este artículo se refiere a supuestos expropiatorio, y a ellos también se refiere la propia carga del proyecto de reparcelación remite expresamente el artículo 54 de la Ley de expropiación forzosa, norma a la que también se remite la normativa urbanística en caso de expropiaciones urbanísticas.

Por remisión a la citada norma, se indica que cuando se dan sus presupuestos legales, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.

En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:

a) cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o **la desafectación del bien o derecho expropiados** y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos;

b) cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio, y

c) cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación.



3.- Se alega en el informe del Director General de la Asesoría Jurídica la aplicación del artículo 210, apartado 8, de la Ley Hipotecaria, aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946, en la redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria aprobada por Decreto de 8 de febrero de 1946 y del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, dispone que “las inscripciones de hipotecas, condiciones resolutorias y cualesquiera otras formas de garantía con efectos reales, cuando no conste en el Registro la fecha en que debió producirse el pago íntegro de la obligación garantizada, podrán igualmente cancelarse a instancia de cualquier interesado cuando hayan transcurrido veinte años desde la fecha del último asiento en que conste la reclamación de la obligación garantizada o, en su defecto, cuarenta años desde el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía”.

En el presente caso, el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía fue inscrito el día 19 de enero de 1980, por lo que, igualmente, han transcurrido 40 años desde dicha fecha, por lo que es posible la solicitud de cancelación de la condición resolutoria.

COMPETENCIA: La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquella o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, en su caso, titular de los mismos –artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa en la redacción dada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre. De conformidad con los artículos 2 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre Expropiación Forzosa (LEF) y 3.4 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957 (REF), que señala:

“Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación provincial o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles en vía administrativa o contenciosa.

Entendiéndose competencia del Pleno por mayoría simple.”

Por todo ello, queda notoriamente motivado y justificado el inicio del expediente propuesto para solicitar la cancelación de la carga de condición resolutoria al Registro de la Propiedad. que grava la parcela 102-2-B del Polígono 6, situada en la Avenida de España 229-B, de titularidad municipal, inscrita en el Tomo 3.121, Libro 1.128, Folio 220, Finca 61.959.

Conforme lo dispuesto en el artículo 3.4. del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo, donde indica que la emisión del informe del Secretario podrá consistir en una nota de conformidad en relación con los informes que hayan sido emitidos por los servicios del propio Ayuntamiento y que figuren como informes jurídicos en el expediente.



CONFORMIDAD FAVORABLE

El expediente ha seguido la tramitación oportuna cumpliendo la normativa aplicable conforme a lo expuesto en el informe del Director General de la Asesoría Jurídica del Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid número 1746 de fecha 17 de diciembre de 2025, a lo que se da la conformidad de esta Secretaría de acuerdo a lo expuesto en el artículo 3.4. del Real Decreto 128/2018 de 16 de marzo.

En Las Rozas de Madrid, a la fecha de la firma

D. Antonio Díaz Calvo

SECRETARIO - DIRECTOR DE LA OFICINA
DE APOYO A LA JUNTA DE GOBIERNO LOCAL

DOCUMENTO FIRMADO ELECTRÓNICAMENTE

