



INFORME JURÍDICO

Expediente 37108/2025

Asunto: 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).

Antecedentes:

1º.- 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.

2º.- Acuerdo adoptado por el Pleno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 15 de junio de 1978, aprobó definitivamente el Proyecto de Reparcelación del Polígono 6 del Plan Parcial de Ordenación Urbana, Casco Urbano y Primer Ensanche de Las Rozas

3º.- 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.

4º.- 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.

5º.- 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.

Legislación aplicable:

- Artículos 82 y 210 de la Ley Hipotecaria.
- Artículo 1963 del Código Civil.
- Artículo 24 del Reglamento de Reparcelaciones.
- Artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa.

Fundamentos jurídicos:

Primero.- La Comisión de Planeamiento y Coordinación del Área Metropolitana de Madrid (COPLACO), con fecha 12 de febrero de 1975 aprobó el Plan Parcial de Ordenación Urbana del Casco Urbano y Primer Ensanche de Las Rozas de Madrid.

Con fecha 15 de junio de 1978, en desarrollo del citado Plan Parcial, fue aprobado el Proyecto de Reparcelación que fue protocolizado por escritura pública otorgada el día 13 de febrero de 1980, ante el Notario de Majadahonda, D. Adolfo Bollaín Lirón, nº 167 de su protocolo. La agrupación de fincas correspondiente al proyecto de reparcelación citado, fue inscrita en el Tomo 1.980, Libro 168, Folio 118, Finca 11.273, inscripción 1ª.

En la citada reparcelación, y de acuerdo con las exigencias del Plan Parcial, se adjudicaron al Ayuntamiento de Las Rozas de Madrid, por los titulares de los terrenos incluidos en la reparcelación, las fincas destinadas a equipamientos, zonas verdes y viales públicos. Entre dichas cesiones se encontraba la parcela 102-2 del Polígono 6, destinada a equipamiento





deportivo, con una superficie de 25.485,29 m². Dicha parcela, como el resto de las parcelas de cesión gratuita y obligatoria, quedó gravada 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 Forzosa, apartado 2º del artículo 90 de la Ley del Suelo entonces vigente y apartado primero a) del artículo 24 del Reglamento de Reparcelaciones de 7 de abril de 1966.

La citada condición resolutoria consta actualmente inscrita en el Registro de la Propiedad como carga sobre la parcela 102-2-B (Tomo 3.121, Libro 1.128, Folio 220, Finca 61.959).

Segundo.- El primer Plan General de Ordenación Urbana del municipio fue aprobado por Orden de 4 de agosto de 1988, de la Consejería de Política Territorial, siendo publicada la citada Orden en el Boletín Oficial del Estado de fecha 18 de agosto de 1988, y mantuvo la calificación de equipamiento deportivo público de la citada parcela. En cambio, el Plan General de Ordenación Urbana aprobado por acuerdo de 1 de diciembre de 1994 del Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid, y publicado en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid de fecha 21 de diciembre de 1994, calificó una porción de dicha parcela con uso residencial, bloque abierto, ordenanza 2, modificando, por tanto, la calificación de equipamiento deportivo público, manteniendo el uso de equipamiento deportivo público el resto de dicha parcela.

En la citada parcela 102-2, se han establecido los siguientes servicios:

- Casa-cuartel de la Guardia Civil, mediante cesión gratuita de 12.000 m² acordada por el Pleno de la Corporación, en sesión celebrada el día 6 de junio de 1989 a favor de Patrimonio del Estado. Sobre dicha finca se ha construido la casa-cuartel de la Guardia Civil, mediante licencia de obra mayor otorgada por la Comisión de Gobierno del Ayuntamiento, en sesión celebrada el día 19 de octubre de 1990 y licencia de primera ocupación otorgada por la Comisión de Gobierno de 8 de octubre de 1996.
- Escuela infantil Cigüeña María, mediante cesión de suelo otorgada a la Comunidad de Madrid por acuerdo plenario de 12 de enero de 1990, de una superficie de 2.000 m², y, posteriormente, el Pleno de la Corporación, en sesión extraordinaria celebrada el día 22 de mayo de 1991 acordó ampliar la superficie de dicha cesión en 202,50 m² más. La Escuela Pública Infantil “Cigüeña María” se encuentra construida y en funcionamiento en esta parcela, habiéndose construido la misma con licencia de obra mayor obtenida en fecha 22 de noviembre de 1991 (Expte. 99(91-01).
- Pistas de tenis, cuya explotación se lleva a cabo mediante concesión administrativa desde el año 1996.

Por lo tanto, se ha modificado, al menos, tres veces el uso de la citada parcela:

- Año 1989: Equipamiento público destinado a la seguridad, para la construcción de casa-cuartel de la Guardia Civil.
- Año 1990: Equipamiento educativo público para la construcción de una Escuela Infantil.
- Año 1994: Residencial.

En ninguno de los tres casos ha sido ejercitado derecho de reversión por los primitivos titulares de los terrenos, siendo público y notorio el cambio de uso de equipamiento deportivo público a otro tipo de equipamiento público, así como el cambio a uso residencial.

Tercero.- 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. Dicho expediente se fundamentaba en diversas razones:





a) Error material.

En el título público que accedió al Registro de la Propiedad, se puede comprobar la existencia de error material relativo a las fincas sobre las que se constituyó condición resolutoria para el caso de cambio de destino. Efectivamente, el apartado en el que se detallan las fincas atribuidas al Ayuntamiento no era el apartado 8, sino que, de señalarse, mediante número le correspondía el 12, y de señalarse por letra le correspondía la h), la cual no era otra que el resto de parcela de difícil descripción.

Comprobando la copia auténtica expedida por el Notario de Majadahonda, D. Emilio Villalobos Bernal, el 7 de febrero de 1990, se comprueba que el pliego 1F0382141, por su reverso, contiene dicho párrafo, en el pliego anterior, es decir el numerado como 1F0382140, por su reverso, señala: *"12º.- A favor del Ayuntamiento, con motivo de este expediente de reparcelación se adjudican las siguientes parcelas....."*, y, por último, en el pliego número 1F0382140, por su anverso, contiene las fincas adjudicadas en el apartado 8, a favor de D^a Juana Bravo Valentín. Hecho que demuestra la existencia de errores materiales dentro del contenido formal del Proyecto de Reparcelación. Y dicho error va ligado, directamente, al apartado en el que se constituye el gravamen, lo que unido a la falta de disposición legal o reglamentaria que amparase su existencia, ni siquiera indicio de voluntad de las partes en constituirlo, y que en el resto de polígonos del Plan Parcial no se constituyera condición resolutoria de reversión para el caso de cambio de destino en los equipamientos públicos (se constituyó, únicamente, en las parcelas destinadas a zonas verdes y viales), llevó a la convicción de que su constitución dimanaba de un mero error material.

A ello abundaba el hecho de que, de dicha parcela, se hubiera cedido a favor de la Dirección General de la Guardia Civil una porción con el objeto de construir sobre ella el acuartelamiento y viviendas anexas (Casa-cuartel de la Guardia Civil), cesión llevada a cabo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en el año 1989, y a la Comunidad de Madrid otra porción para la construcción de una guardería infantil (Escuela infantil Cigüeña María), cesión llevada a cabo mediante acuerdo adoptado por el Pleno Corporativo en el año 1990, sin que, en ninguno de los casos, dichos propietarios hubieran intentado ejercitar la resolución de la cesión gratuita mediante la reversión de las parcelas cedidas.

b) En el acuerdo plenario de aprobación del proyecto de reparcelación no figuraba la constitución de condición resolutoria alguna.

Según se puede comprobar en la certificación del acuerdo adoptado de aprobación del Proyecto de Reparcelación del Polígono 6, en el mismo no consta reflejada la constitución de condición resolutoria de reversión. Solamente figuran los efectos, derechos y obligaciones dimanantes de las disposiciones legales y reglamentarias de aplicación, así como de lo dispuesto en el Plan Parcial en el que se encontraba el referido Polígono 6.

Además de ello, en el art. 10 del Reglamento de Bienes de las Corporaciones Locales, vigente al momento de aprobación de los proyectos de reparcelación, la adquisición de bienes a título lucrativo, como era ese el caso, que llevara aneja alguna condición o modalidad onerosa requería la previa instrucción de expediente en el que se acreditare que el valor del gravamen impuesto no excedía del valor de lo que se adquiría. Y ni en el acuerdo aprobatorio del Proyecto de Reparcelación, ni en el contenido formal del referido proyecto de reparcelación se desprende la instrucción de expediente alguno en el que se acreditaran los extremos señalados anteriormente.

c) Inexistencia de obligación legal de constitución del gravamen sobre las parcelas destinadas a equipamientos públicos.





El artículo 24, apartado 1, párrafo i), disponía que: *“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. Esta inscripción se practicará una vez inscrita las segregaciones mediante presentación de la copia señalada en el artículo 34-5 de este Reglamento, en la que constará de forma genérica o específica una referencia a los viales, espacios libres, parques u otras superficies incluidas en dicho resto”*.

Sin embargo, a la fecha de aprobación del proyecto de reparcelación del Polígono 6, el Reglamento de Reparcelaciones había quedado parcialmente derogado. Concretamente, la reparcelación estaba regulada en aquella fecha (1978) en los artículos 80 a 84bis de la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Y dicha Ley ya establecía, como obligación de los propietarios, la cesión gratuita a la Administración competente de suelo privado edificable de un diez por ciento del correspondiente al aprovechamiento medio en suelo programado, así como la *“cesión de derecho al Municipio en que se actúe en pleno dominio y libre de cargas de todos los terrenos de cesión obligatoria, para su incorporación al Patrimonio del Suelo o su afectación conforme a los usos previstos en el Plan”*. Examinado el contenido formal del proyecto de reparcelación se puede comprobar que el mismo contenía ni una ni otra previsión; ni existía cesión de suelo privado edificable y los equipamientos no fueron cedidos libres de cargas.

Además de ello, la condición resolutoria de reversión, para su ejercicio, remitía al artículo 90.2 de la Ley del Suelo de 12 de mayo de 1956, precepto, no vigente en el momento de ser aprobado el proyecto de reparcelación, ya que estaba en vigor en ese momento, la Ley 19/1975 de 2 de mayo, de Reforma de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana. Por ello, era evidente que el gravamen consistente en establecer sobre las parcelas 102-4, 101-3 y 102-2 una condición resolutoria de reversión en caso de producirse un cambio en el destino asignado no dimanaba de una obligación o disposición legal.

Cuarto.- 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 (cancelación de la condición resolutoria) por las siguientes razones:

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.

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

Durante la referida tramitación fueron notificados los titulares primitivos de los terrenos los cuales, por tanto, conocen, al menos desde dicha fecha, el cambio de destino operado, además de ser público y notorio por venir recogido en el acuerdo de aprobación del Plan General de Ordenación Urbana.





Quinto.- Los propietarios titulares de terrenos en el citado Polígono 6, eran los siguientes:

- a) Promotora de Desarrollo Urbanístico, S.A.
- b) Jonacpar S.A.
- c) Torimbria S.A.
- d) Promotora Inmobiliaria del Corredor del Henares, S.A.,
- e) Fuente Barrera, S.A.,
- f) D. Aniceto Fernández Ordás, casado con D^a M^a Carmen Abarca Camellín.
- g) D. Andrés Murcia Viudas, casado con D^a Concepción Vela Díaz.
- h) D^a Juana Bravo Valentín, casada con D. Antonio Araguás Puyó.
- i) D. Angel Díaz Briz.
- j) D. José Luis Díaz Gutiérrez.
- k) D. Marcelino Díaz González.
- l) D^a Gregoria Herranz Sánchez.
- m) D^a Carmen Herranz Sánchez.
- n) D. Elías Valencia Granados.
- o) Valserra S.A.
- p) D. Marcos A. Valencia García, casado con D^a M^a Carmen García Castellón.
- q) D. Manuel Fernández-Vega Diego, casado con D^a Araceli Feijoo Sánchez.

Sexto.- Actualmente, han transcurrido 31 años desde que se produjo el cambio de destino de la parcela 102-2 pasando de equipamiento deportivo a residencial, sin que haya sido ejercitado el derecho de reversión garantizado con condición resolutoria, a pesar de ser conocido por todos los primitivos titulares de los terrenos desde hace, igualmente, 31 años. Por dichas circunstancias, tiempo transcurrido y 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.

La revisión del planeamiento urbanístico operado en el año 1994 con ocasión de la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana es un acto administrativo legítimo conforme al principio de autonomía municipal y al interés general, atendiendo a que el planeamiento debe adecuarse a la realidad fáctica procurando soluciones concretas en vivienda, espacios verdes y dotaciones, con la primacía de los intereses generales de todo el municipio. En tal sentido, las sentencias dictadas por el Tribunal Supremo con fechas 23 de diciembre de 1995 en la que señaló que *“aunque el artículo 45 de la Ley de Suelo de 1976 (art. 66.3 de la Ley 9/01) asigna una vigencia indefinida a los planes, ello no puede ser entendido como una cristalización perpetua de los mismos, sino como una garantía de su estabilidad y permanencia en tanto que las demandas de futuro no incidan sobre el mismo reclamando la necesidad de su reforma”*; y 23 de enero de 1995, en el que se indicó que *«Existe una discrecionalidad de orden técnico en cuanto a la redacción de los planes generales de ordenación, al existir una directa conexión entre los intereses públicos en juego y las determinaciones del plan, siendo las apreciaciones de la Administración de difícil rechazo, desde el punto de vista jurídico, al ser ésta la detentadora de aquellos»*, siendo en la revisión del planeamiento cuando la discrecionalidad se presenta de forma más acusada al indicar que *“La revisión de un plan comporta la adopción de nuevos criterios respecto a la estructura general y orgánica del territorio o de la clasificación del suelo, motivada por la elección de un modelo territorial distinto; es precisamente en la revisión donde el «ius variandi de la Administración se expresa con mayor energía y rotundidad, habilitando al planificador para alterar en lo sustancial el régimen del suelo en armonía con los fines públicos que le asigna la Ley del Suelo.»*

Séptimo.- Dispone el artículo 1963 del Código Civil que *“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”. En el presente caso, 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. Eso significa que, a fecha actual, ninguno de los posibles reversionistas podrían ejercitar su derecho al estar prescrito por el transcurso de más de 30 años.

Para solicitar la cancelación de la condición resolutoria por falta de ejercicio de la misma, tanto la Dirección General de Registros como la doctrina jurisprudencial exigen 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, 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, ante el silencio legal en estos supuestos particulares, era 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 (ver artículo 64 del Reglamento de la Ley sobre expropiación forzosa)

En la Resolución de 30 marzo de 2016, la Dirección General de Registros recordó que, en el ejercicio del derecho de reversión expropiatorio, 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.

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

Octavo.- Respecto al plazo de ejercicio del derecho de reversión, con anterioridad a la Ley de Expropiación Forzosa de 1954, la Ley de 24 de julio de 1918 dio nueva redacción a la Ley





de Expropiación de 1879, estableciendo un plazo limitativo de treinta años desde la expropiación, plazo que, coincidente con la prescripción extintiva de los derechos reales, no fue incorporado a la Ley de 1954 (ver la Sentencia del Tribunal Supremo de 25 de junio de 1999, en un caso de reversión en que habían transcurrido ciento cincuenta años).

La nueva redacción del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa dada por la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999, diferenció los supuestos de desafectación y de exceso de expropiación, de los de inejecución, al disponer que en tales casos cuando la Administración desatiende su obligación de notificar tales hechos al expropiado, este podrá ejercitar el derecho de reversión en tanto no hayan transcurrido veinte años desde la toma de posesión de los bienes. El “*dies a quo*” es, en tal caso, el de la toma de posesión del bien por la Administración o por el beneficiario, que constará en el acta de ocupación.

En los casos de expropiaciones urbanísticas, en que el suelo haya sido expropiado para ejecutar una actuación de urbanización, procede la reversión, cuando hayan transcurrido diez años desde la expropiación sin que la urbanización se haya concluido –artículo 47.2.a) del texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre–

La jurisprudencia ha venido reiterando que en los supuestos de reversión basados en la inejecución de la obra o la implantación del servicio, supuesto equiparable al de inejecución de la urbanización, en los no haya mediado notificación alguna por parte de la Administración al expropiado, el artículo 54.3.b) de la Ley sobre expropiación forzosa establece un plazo mínimo de cinco años, diez años para la urbanística, para poder ejercer la acción pero, a diferencia de otros supuestos de reversión, no establece un plazo máximo para su ejercicio, estableciéndose, a diferencia de los otros supuestos de reversión, únicamente el término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final, mientras que en los demás casos de reversión, si bien se parte igualmente de la toma de posesión de los bienes o derechos expropiados, se fija un término final, más allá del cual no puede ejercitarse el derecho.

Sin embargo, sí puede estimarse procedente la cancelación del derecho de reversión derivado de la expropiación urbanística, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración, según se acredite mediante certificación administrativa del acta, siempre que no conste anotación preventiva de demanda u otro asiento que indique haberse ejercitado el derecho o formulado reclamación judicial sobre su cumplimiento.

Pues igualdad de razón existe en la aplicación de un término final que permita considerar no ejercitado el derecho, que en la invocación del hecho acreditado que impide el nacimiento de la acción de reversión, y del propio derecho con plena virtualidad, esto es, su término inicial de ejercicio; en este sentido, debe recordarse que, los deberes vinculados a la promoción de las actuaciones de transformación urbanística se presumen cumplidos con la recepción por la Administración competente de las obras de urbanización, recepción que deberá ser a estos efectos cancelatorios, definitiva, total y expresa, o tácita, que resulte oportunamente acreditada.

Noveno.- No obstante, existen excepciones a la regla general de 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. Una de estas excepciones 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).

Y eso es precisamente lo que ocurrió en la Resolución de fecha 19 de abril de 2016, pues, a través del oportuno expediente administrativo, quedó acreditado que el derecho de reversión había incurrido en causa de caducidad automática y extinción de conformidad con lo establecido





en el artículo 55.3 de la Ley sobre Expropiación Forzosa. Por tanto, se estimó 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 de la finca a la que se acompañaba la certificación comprensiva de los trámites esenciales del procedimiento. En dicha Resolución, en particular, se declaró la caducidad del citado derecho de reversión al amparo de lo establecido en el artículo 55.3 de la Ley de Expropiación Forzosa, dado que los reversionistas no habían ingresado el justiprecio en el plazo de tres meses previsto en el citado precepto, plazo que había sido ampliado en cuarenta y cinco días de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 de la Ley 30/1992.

Por tanto, puede distinguirse éste último supuesto de caducidad automática por transcurso de un plazo legal, de los supuestos previstos en el artículo 54 de la ley expropiatoria, cuya operatividad dependen tanto de la concurrencia de supuestos de hecho, como de la virtualidad de un término inicial o final, según los casos, sin perjuicio del supuesto particular citado para la cancelación de derecho de reversión derivado de la expropiación urbanística, una vez transcurridos cinco años contados desde la fecha de recepción de las obras de urbanización por la Administración.

De este modo, al margen de las otras posibilidades de cancelación estudiadas, partiendo de la necesaria conciliación del 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); la Dirección General de Registros sostiene que la cancelación registral solicitada al amparo del artículo 54 de la Ley –ver 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.

Décimo.- Igualmente, el 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.

Concretamente, fue inscrita la agrupación de parcelas correspondiente al proyecto de reparcelación el día **19 de enero de 1980** (Tomo 1.980, Libro 168, Folio 118, Finca 11.273, inscripción 1ª); de esa finca fue segregada la parcela 102-2 del Polígono 6, como finca independiente, con una superficie de 25.485,29 m2 destinada a equipamiento deportivo, el día 9 de marzo de 1990, dando lugar a la finca 22.377, Tomo 2.374, Libro 381, inscripción primera; de esta última, fue practicada segregación de una superficie de 6.432,50 m2 el día 18 de mayo de 1995, dando lugar a la finca 28.886, Tomo 2.500, Libro 507, quedando la matriz 102-2 con una superficie de 19.052,79 m2. Por último, se segregó una porción de 4.000 m2. de la finca





registral 22.377 (dando lugar la porción segregada a la finca registral núm. 37.297), resultando el resto de finca matriz de 15.092,79 m².

Posteriormente, se procedió a la agrupación de las fincas registrales números 22.377 (15.092,79 m²), 37.297 (4.000 m²) y 28.886 (6.432,50 m²) que conforman la parcela 102-2 del polígono 6 del Plan Parcial del Casco Urbano y Primer Ensanche de Las Rozas, y posterior segregación en cuatro fincas, a fin de regularizar las parcelas resultantes e inscribir en el Registro de la Propiedad las cesiones efectuadas en su día a la Guardia Civil para la construcción de la Casa-cuartel y a la Consejería de Educación para la ejecución de la Escuela Infantil “Cigüeña María”. La agrupación-segregación efectuada tuvo como resultado las siguientes fincas:

Parcela 102-2-A: Solar. Situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid en el Polígono 6 del Plan Parcial Casco Urbano y Primer Ensanche, con forma de polígono regular y una superficie de 12.408,29m² que LINDA:

Norte: en línea recta de 167,95m con Zona Verde Municipal (parcela 102-1).

Este: en línea recta de 73,01m con Avenida de España.

Sur: en línea quebrada de dos tramos de 86,71m con parcela resultante 102-2- B y 83m con parcela resultante 102-2-D.

Oeste: en línea recta de 74,14m con calle Comunidad de Murcia.

Esta parcela corresponde con los terrenos cedidos en su día al Ministerio de Defensa a la que se adscribe la edificación existente de **Casa- Cuartel de la Guardia Civil**. Calificación Urbanística: Equipamiento Público, Ordenanza Zonal 6.

Parcela 102-2-B: Solar. Situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid en el Polígono 6 del Plan Parcial Casco Urbano y Primer Ensanche, con forma de polígono rectangular y una superficie de 4.442m² que LINDA:

Norte: en línea recta de 86,10m con parcela resultante 102-2-A.

Este: en línea recta de 51,58m con Avenida de España.

Sur: en línea recta de 86,44m con parcela resultante 102-2-C.

Oeste: en línea recta de 51,41m con parcelas resultantes 102-2-D y 102-A

Calificación Urbanística: Residencial Bloque, Ordenanza 2.1º PR- II “El Abajón”

Parcela 102-2-C: Solar. Situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid en el Polígono 6 del Plan Parcial Casco Urbano y Primer Ensanche, con forma de polígono regular y una superficie de 2.202,50m² que LINDA:

Norte: en línea recta de 86,44m con parcela resultante 102-2-B.

Este: en línea recta de 25,69m con Avenida de España.

Sur: en línea recta de 86,85m con parcela 102-321.

Oeste: en línea recta de 26,70m con parcela resultante 102-2-D

Calificación Urbanística: Equipamiento Público, Ordenanza Zonal 6.

Esta parcela corresponde con los terrenos cedidos en su día a la Consejería de Educación de la Comunidad de Madrid, a la que se adscribe la **Escuela Pública Infantil “Cigüeña María”**.

Parcela 102-2-D: Solar. Situado en el término municipal de Las Rozas de Madrid en el Polígono 6 del Plan Parcial Casco Urbano y Primer Ensanche, con forma de polígono regular y una superficie de 6432,50m² que LINDA:





Norte: en línea recta de 83m con parcela resultante 102-2-A
Este: en línea recta de 2 tramos de 50,80m con parcela resultante 102-2-B y 26,70m con parcela resultante 102-2-C.
Sur en línea recta de 83m con parcela 102-31 y 102-321.
Oeste: en línea recta de 77.50m con calle Comunidad de Murcia.

Calificación Urbanística: Equipamiento Público, Ordenanza Zonal 6

De todo lo anterior resulta que la parcela **102-2-B**, tiene una superficie de 4.442 m², quedando identificada en la Avenida de España 229 B, y figura inscrita al **Tomo 3.121, Libro 1.128, Folio 220, Finca 61.959.**

A todas las fincas segregadas se ha trasladado la condición resolutoria de reversión para el caso de cambio de destino de equipamiento deportivo, quedando, por tanto, todas ellas, gravadas con dicha condición resolutoria.

El artículo 210 de la Ley Hipotecaria no se fundamenta directamente en la institución de la prescripción de las acciones, sino que fija unos plazos propios, cuyo cómputo es estrictamente registral, con lo que más bien está regulando un auténtico régimen de caducidad de los asientos, al exigir que *“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 este caso, el último asiento relativo a la titularidad de la propia garantía se practicó el 19 de enero de 1980, toda vez que la titularidad de la garantía (condición resolutoria de reversión) corresponde a los primitivos titulares de las fincas aportadas al proyecto de reparcelación, descritos en el citado proyecto, fincas que quedaron agrupadas en una sola, por aplicación del Reglamento de Reparcelaciones, en aquella parte vigente al momento de aprobarse el citado proyecto de reparcelación.

Décimo primero.- En el presente caso, la tramitación del expediente debe ser la siguiente:

- Dictamen por la Comisión Plenaria de Hacienda, por tratarse de asunto que afecta al patrimonio municipal.
- Aprobación inicial por el Pleno de la Corporación.
- Información pública por plazo de 30 días hábiles, mediante publicación en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, Tablón de Anuncios, un diario de difusión nacional y notificación individualizada a cada uno de los interesados en el expediente.
- Resolución de alegaciones, mediante dictamen de Comisión Plenaria de Hacienda.
- Aprobación definitiva por el Pleno de la Corporación.
- Notificación a todos los interesados.
- Expedición de certificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad una vez transcurrido, al menos, el plazo de 2 meses, para la interposición de recurso contencioso-administrativo, en el caso de que no conste la interposición de ninguno.

Decimo segundo.- Como ha quedado anteriormente indicado, el órgano competente para la adopción del acuerdo de aprobación inicial es el Pleno de la Corporación, previo dictamen de la Comisión Plenaria de Hacienda.

Con base en los anteriores antecedentes y fundamentos jurídicos, informo **favorablemente** que el Concejal-Delegado de Hacienda y Fiestas, proponga el siguiente dictamen a la Comisión Plenaria de Hacienda para su elevación al Pleno de la Corporación:





1º.- Aprobar inicialmente 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.

2º.- Someter el expediente tramitado a información pública mediante publicación de anuncio en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, un diario de difusión nacional, Tablón de Anuncios, página web municipal y notificación individualizada a todos los titulares de las fincas aportadas.

3º.- Una vez finalizado el plazo de información pública, resolver las alegaciones presentadas, en su caso, y elevar, nuevamente, el expediente al Pleno de la Corporación para su aprobación definitiva, librando, tras ello, certificación para su inscripción en el Registro de la Propiedad.

Las Rozas de Madrid, al día de la fecha de la firma digital.

EL DIRECTOR GENERAL DE LA
ASESORÍA JURÍDICA,

Fdo.: Felipe Jiménez Andrés

(documento firmado electrónicamente)

