



ALCANCE JURÍDICO Y PROBLEMAS PRÁCTICOS DEL DERECHO DE REVERSIÓN DEL PROPIETARIO EXPROPIADO

Marzo de 2026
Alumno: Blanca de Benito del Castillo
Tutora: Rosa de Couto Gálvez

RESUMEN

El presente trabajo analiza el alcance jurídico y los principales problemas prácticos del derecho de reversión del propietario expropiado dentro del sistema de la expropiación forzosa en el Derecho administrativo español. Este derecho constituye un mecanismo de garantía que permite al antiguo propietario recuperar el bien expropiado cuando desaparece o se incumple la causa de utilidad pública o interés social que justificó la privación patrimonial.

En primer lugar, el estudio examina la naturaleza jurídica de la reversión, abordando el debate doctrinal y jurisprudencial sobre su configuración. A partir de la jurisprudencia constitucional y del Tribunal Supremo, se concluye que se trata de un derecho de configuración legal, no integrado directamente en el contenido esencial del derecho de propiedad, aunque estrechamente vinculado a las garantías constitucionales de la expropiación. Asimismo, se analiza su evolución histórica desde los primeros modelos expropiatorios del siglo XIX hasta su regulación sistemática en la Ley de Expropiación Forzosa de 1954.

El trabajo examina posteriormente la regulación positiva vigente, centrándose en los artículos 54 a 58 de la Ley de Expropiación Forzosa y en su desarrollo reglamentario. A partir de este marco normativo se analizan los presupuestos que originan el derecho de reversión: la inejecución de la obra o servicio, la desaparición o cambio del fin expropiatorio y la existencia de bienes sobrantes.

Finalmente, el estudio aborda las principales dificultades prácticas que plantea la aplicación del derecho de reversión, especialmente las controversias jurisprudenciales relativas a la desafectación del bien, la determinación del dies a quo para el ejercicio del derecho, su relación con el Registro de la Propiedad y su impacto sobre terceros adquirentes de buena fe. A partir de este análisis se formulan propuestas orientadas a mejorar la seguridad jurídica y la coherencia del régimen jurídico de la reversión.

PALABRAS CLAVE

Derecho de reversión, expropiación forzosa, *causa expropriandi*, desafectación, propiedad privada, seguridad jurídica

ABSTRACT

This paper examines the legal scope and practical challenges associated with the right of reversion of expropriated property owners within the Spanish system of compulsory expropriation. The right of reversion operates as a legal safeguard allowing the former owner to recover the expropriated property when the public purpose or social interest that justified the expropriation ceases to exist or is not fulfilled.

First, the study analyses the legal nature of the right of reversion, addressing the doctrinal and jurisprudential debate surrounding its legal classification. Based on constitutional and Supreme Court case law, the paper concludes that reversion constitutes a statutory right rather than a constitutionally guaranteed element of property rights, although it remains closely linked to the constitutional guarantees governing expropriation.

The research also explores the historical development of the institution, from the early expropriation regimes of the nineteenth century to its modern regulation in the 1954 Spanish Expropriation Act. Particular attention is given to the current legal framework, primarily contained in Articles 54 to 58 of the Act and the corresponding regulatory provisions.

The paper further examines the circumstances giving rise to the right of reversion, including the failure to execute the planned public works or service, the disappearance or alteration of the public purpose that justified the expropriation, and the existence of surplus land following the completion of the public project.

Finally, the study evaluates the main practical difficulties arising from the application of the right of reversion. These include interpretative disputes regarding the concept of de-affectation, the determination of the starting point for limitation periods, its interaction with property registration, and its effects on good-faith third-party purchasers. The paper concludes with proposals aimed at improving legal certainty and the overall coherence of the legal framework governing reversion.

KEY WORDS

Right of reversion, compulsory expropriation, property rights, public interest, public administration, case law

Tabla de contenido

1. INTRODUCCIÓN	6
1.1 Presentación y justificación del tema	6
1.2 Objetivos generales y específicos.....	6
1.3 Metodología.....	7
2. MARCO CONCEPTUAL Y REGULACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN 9	
2.1 Naturaleza jurídica del derecho de reversión	9
2.2 Evolución histórica	12
2.3 Fundamento y razón de ser.....	14
2.4 Regulación positiva actual.....	16
3. PRESUPUESTOS Y EJERCICIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN	20
3.1 Supuestos de hecho que generan derecho.....	20
3.1.1 <i>Inejecución de la obra o no establecimiento del servicio.</i>	21
3.1.2 <i>Desaparición o cambio del fin que motivó la expropiación</i>	23
3.1.3 <i>Existencia de bienes sobrantes</i>	26
3.2 Sujetos intervinientes.....	28
3.2.1 <i>Legitimación activa</i>	28
3.2.2 <i>Legitimación pasiva</i>	30
3.3 Procedimiento y plazos de ejercicio	31
3.4 La indemnización reversional.....	35
4. LA PROBLEMÁTICA DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN LA PRÁCTICA 38	
4.1 Incertidumbre y seguridad jurídica.....	38
4.2 Conflictos derivados de la interpretación jurisprudencial	39
4.2.1 <i>Controversias sobre el concepto de “desafectación” y “cambio de destino”</i> 39	
4.2.2 <i>El problema de los plazos y el dies a quo</i>	40
4.2.3 <i>La reversión y el Registro de la Propiedad</i>	42
4.2.4 <i>La reversión en las expropiaciones urbanísticas</i>	46
4.3 El impacto en terceros adquirentes de buena fe	49
4.4 Propuestas de <i>lege ferenda</i>	51
5. CONCLUSIONES	54
6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	57
Bibliografía doctrinal.....	57
Referencias legislativas.....	58

Referencias jurisprudenciales	58
-------------------------------------	----

ABREVIATURAS

Ley de expropiación forzosa. LEF

Reglamento de expropiación forzosa. REF

Constitución española. CE

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. DGSJFP

Reglamento hipotecario. RH

Ley hipotecaria. LH

Sentencia Audiencia Provincial. SAP

Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. TRLSRU

1. INTRODUCCIÓN

1.1 Presentación y justificación del tema

El derecho de reversión constituye una de las garantías esenciales dentro del sistema de la expropiación forzosa, puesto que permite al propietario expropiado recuperar el bien o derecho si desaparece la causa que justificó la expropiación o cuando el fin público previsto por la Administración no llega a cumplirse. Tal como dispone la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (en adelante, la LEF), este derecho emerge como una herramienta de justicia y equilibrio entre el interés público y la protección del derecho de propiedad, reconocido en el artículo 33 de la Constitución Española, en adelante, CE.¹

En efecto, según la doctrina y la jurisprudencia, la reversión se configura como el mecanismo final de protección al expropiado, activado cuando cesa la finalidad pública que legitimó la expropiación en su origen. Esta figura, por lo tanto, busca restablecer la situación jurídica del expropiado cuando las razones de interés social o utilidad pública dejan de justificar la pérdida patrimonial sufrida.

La elección de este tema responde a la necesidad de examinar una institución jurídica que, pese a su relevancia teórica, presenta notables dificultades prácticas. En la actualidad, la aplicación del derecho de reversión se ve obstaculizada por cuestiones complejas, tales como la determinación de los plazos de ejercicio, la valoración del bien objeto de reversión, la identificación del titular legitimado o las interferencias con la normativa urbanística y autonómica. Estas dificultades, unidas a la existencia de criterios jurisprudenciales divergentes, generan inseguridad jurídica tanto para los particulares expropiados como para las Administraciones públicas.

1.2 Objetivos generales y específicos

Objetivos generales

El objetivo general de este trabajo es analizar el alcance jurídico y los principales problemas prácticos que plantea el ejercicio del derecho de reversión del propietario expropiado, valorando su eficacia como mecanismo de garantía y restitución dentro del sistema de la expropiación forzosa.

¹ Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (BOE 17 de diciembre de 1954)

Objetivos específicos

1. Delimitar conceptualmente el derecho de reversión, atendiendo a su naturaleza jurídica, fundamento y evolución histórica.
2. Examinar la regulación positiva vigente, tanto en la Ley de Expropiación Forzosa y su Reglamento, como en las normas autonómicas y sectoriales que inciden en su aplicación práctica.
3. Identificar y analizar los presupuestos que originan el derecho de reversión, distinguiendo entre los supuestos de inejecución de la obra, desaparición del fin expropiatorio y exceso de expropiación.
4. Determinar la legitimación activa y pasiva de los sujetos que intervienen en el procedimiento, así como los plazos, trámites y requisitos para el ejercicio del derecho de reversión.
5. Estudiar las principales dificultades prácticas y controversias jurisprudenciales, con especial atención a las discrepancias interpretativas sobre los conceptos de desafectación y cambio de destino, la determinación del dies a quo, y la reversión en el ámbito urbanístico.
6. Evaluar el impacto de la reversión en terceros adquirentes de buena fe, analizando el conflicto entre la protección de la seguridad jurídica y la preservación del interés público.
7. Valorar la suficiencia y coherencia de la indemnización reversional, así como su adecuación a los principios constitucionales de igualdad y proporcionalidad.
8. Proponer, de *lege ferenda*, posibles reformas normativas o interpretativas que contribuyan a dotar de mayor claridad, coherencia y efectividad al régimen jurídico del derecho de reversión.
9. Finalmente, extraer conclusiones críticas sobre la eficacia real de esta institución en la práctica administrativa y su relevancia como garantía patrimonial en el marco de la función pública expropiatoria.

1.3 Metodología

La metodología empleada en este trabajo será esencialmente jurídico-dogmática, complementada con un análisis empírico de la jurisprudencia y un enfoque crítico de carácter práctico. En primer lugar, se realizará una revisión sistemática de la normativa aplicable, tomando como referencia la LEF de 1954, su Reglamento y las disposiciones autonómicas o sectoriales que afecten al derecho de reversión.

En segundo lugar, se llevará a cabo una revisión bibliográfica exhaustiva de la doctrina jurídica existente, recurriendo a monografías, artículos especializados y estudios universitarios que aborden la naturaleza, alcance y evolución de la figura.

En tercer lugar, se desarrollará un análisis jurisprudencial selectivo de las resoluciones más relevantes del Tribunal Supremo y del Tribunal Constitucional, con el fin de identificar los criterios interpretativos aplicables y las discrepancias existentes entre distintas instancias judiciales. Dicho análisis incluirá casos en los que se abordan aspectos como la legitimación, los plazos de ejercicio, los efectos de la retasación o la reversión en el ámbito urbanístico.

Finalmente, se adoptará un enfoque crítico y propositivo, orientado a detectar los vacíos normativos y las contradicciones doctrinales, proponiendo soluciones que contribuyan a mejorar la coherencia y aplicabilidad de la figura. La redacción del trabajo se organizará conforme al esquema clásico de investigación jurídica: introducción, marco normativo, análisis doctrinal y jurisprudencial, estudio de casos prácticos y conclusiones.

2. MARCO CONCEPTUAL Y REGULACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN

2.1 Naturaleza jurídica del derecho de reversión

El derecho de reversión surge como una figura jurídica esencial dentro del sistema expropiatorio español, cuya finalidad es restablecer el equilibrio entre la potestad de la Administración y la propiedad privada.² Su naturaleza ha sido objeto de un intenso estudio doctrinal y jurisprudencial, que ha oscilado entre entenderlo como un derecho real de adquisición, un mecanismo corrector de justicia expropiatoria o un simple derecho de configuración legal.

La interpretación dominante, consolidada por la jurisprudencia del Tribunal Constitucional en su Sentencia 67/1988, de 18 de abril, defiende que “el artículo 33.3 de la Constitución no ha incluido dentro de las garantías constitucionales de la expropiación el derecho de reversión, que es, en consecuencia, un derecho de configuración legal”. Esta afirmación supone la desconstitucionalización del derecho de reversión, cuya existencia y ejercicio quedan condicionados a la concurrencia de los supuestos recogidos en la legislación de expropiación.³

El Tribunal precisó, además, que el derecho de reversión no constituye una consecuencia automática ni inherente a toda expropiación, sino un derecho eventual cuyo nacimiento queda condicionado a la desaparición de la *causa expropriandi* o al incumplimiento del fin público que la justificó. En consecuencia, mientras dicha finalidad subsiste —como ocurre cuando la enajenación del bien forma parte del propio proceso de realización del interés público— no puede entenderse nacido el derecho de reversión, de modo que no cabe apreciar una privación o confiscación de un derecho que aún no había llegado a surgir.⁴

Esta concepción constitucional del derecho de reversión ha sido asumida y desarrollada por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que la aplica al análisis de supuestos

² *Idem*. Artículo 1.

³ Tribunal Constitucional núm. 67/1988, de 18 de abril [versión electrónica – base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref. ES:TC:1988:67]. Fecha de última consulta: 08 de noviembre de 2025. Antecedentes 15.

⁴ *Idem*. Antecedentes 15.

concretos de expropiación. En un sentido parecido encontramos la sentencia STS 5157/1997, de 18 de julio, en la que el Tribunal Supremo recuerda que: “el derecho de reversión no tiene rango constitucional, siendo simplemente un derecho de configuración legal, en los términos de la STC 67/1988, de 18 de abril.” Esto significa que solo podrá existir cuando la ley lo prevea y puede ser limitado o suprimido por el legislador en ciertos tipos de expropiación, que quedan recogidas en la ley.⁵

Desde una perspectiva doctrinal, Alegre Ávila sostiene que la reversión no constituye un derecho de adquisición preferente ni un mecanismo automático de restitución, sino una reacción jurídica frente al incumplimiento de la finalidad expropiatoria. En su análisis, el derecho nace cuando la utilidad pública que justificó la expropiación desaparece, revelando la ineficacia sobrevenida del acto expropiatorio. Esta concepción conecta la reversión con la idea de proporcionalidad administrativa, en tanto que impide que la Administración mantenga un bien expropiado que ha dejado de servir al interés general.⁶

Por su parte, Garcés Sanagustín profundiza en la dimensión dinámica del derecho de reversión, entendiéndolo como la manifestación de una “condición resolutoria implícita” en toda expropiación. Según este autor, la reversión equivale a la resolución por incumplimiento de la relación jurídica expropiatoria, análoga al artículo 1.124 del Código Civil. En este sentido, cabe resaltar que su ejercicio no afecta la validez inicial del acto expropiatorio, sino que opera *ex nunc*, como un efecto restitutorio frente al incumplimiento de la causa que legitimó la privación del bien.⁷

Sin embargo, esta explicación ha sido objeto de crítica por parte de una parte relevante de la doctrina administrativista. En particular, Alfonso Pérez Moreno considera insuficiente la identificación de la reversión con una condición resolutoria, al entender que dicha construcción no refleja adecuadamente la estructura jurídica de la expropiación. Para este autor, la expropiación puede interpretarse como un auténtico negocio jurídico de Derecho público, caracterizado por ser subjetivamente unilateral —al depender

⁵ Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 5157/1997, de 18 de julio de 1997. [versión electrónica – base de datos Poder Judicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1997:5157]. Fundamento jurídico 2.

⁶ Alegre Ávila, J. M. (s.f.). “El derecho de reversión en las expropiaciones legislativas. El caso RUMASA en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”, Seminario de Derecho Administrativo Universidad de Cantabria. Página 252.

⁷ Garcés Sanagustín, Á. (1996). *El derecho de reversión: Naturaleza jurídica y límites a su ejercicio. (STS de 28 de abril de 1995)*. Revista Aragonesa de Administración Pública, (8). Página 420.

exclusivamente de la voluntad de la Administración— pero operativamente bilateral, en la medida en que genera efectos jurídicos tanto para la Administración como para el particular expropiado.⁸

Desde esta perspectiva, Pérez Moreno revisa críticamente las principales teorías doctrinales que han tratado de explicar el fundamento del derecho de reversión. Así, rechaza la denominada teoría de la propiedad, según la cual la reversión supondría una suerte de renacimiento del derecho dominical originario, ya que la expropiación comporta una transmisión *ex novo* del dominio a favor de la Administración que extingue el derecho anterior. Tampoco considera satisfactoria la teoría de la condición resolutoria, en la medida en que los efectos de la reversión operan *ex nunc* y no retroactivamente, lo que impide equipararla técnicamente a una condición resolutoria en sentido civil. Del mismo modo, descarta su encaje en las categorías del modo o del término, propias de actos de liberalidad o de negocios jurídicos voluntarios, y por tanto difícilmente trasladables al ejercicio de la potestad expropiatoria.⁹

Frente a estas interpretaciones, el autor propone fundamentar la reversión en el incumplimiento del deber legal de afectación del bien expropiado al fin público que justificó la expropiación. En su planteamiento, la Administración asume tras la expropiación una doble obligación jurídica: por un lado, el pago del justiprecio y, por otro, la efectiva destinación del bien al fin de utilidad pública o interés social declarado. Cuando esta segunda obligación no se cumple se produce una ruptura del equilibrio que legitimó la privación patrimonial, lo que justifica el nacimiento del derecho de reversión como mecanismo destinado a restablecer dicho equilibrio.¹⁰

La doctrina más reciente, encabezada por Iglesias González, introduce una matización relevante al subrayar que, aunque el derecho de reversión tenga origen legal, no puede considerarse un simple privilegio del legislador. Según el autor, “la reversión no es algo posterior o secundario, sino la consecuencia natural, desde el punto de vista de la garantía constitucional, de una privación sin causa”¹¹. Desde este punto de vista, la reversión se

⁸ Pérez Moreno, A. (2015). La reversión en materia de expropiación forzosa. Páginas 99 – 104.

⁹ *Idem*. Páginas 96 – 100.

¹⁰ *Idem*. Páginas 111 – 112.

¹¹ Iglesias González, F. (2022). *Alcance de la afectación y desafectación del dominio público y sus efectos sobre el derecho de reversión*. Revista de Administración Pública. Página 163.

configura como un instrumento garantista, estrechamente vinculado al contenido esencial del derecho de propiedad y a la exigencia de que toda expropiación responda a un interés público real y vigente. Es una consecuencia lógica e inevitable que busca proteger al particular ante el supuesto de ser privado de su propiedad sin una justificación.¹²

Asimismo, Gallego Córcoles ofrece una perspectiva integradora al vincular la reversión con la teoría de la invalidez sobrevenida del acto administrativo, inspirada en las ideas de García de Enterría. Bajo esta concepción, la desaparición de la *causa expropriandi* convierte en jurídicamente inadecuado el acto expropiatorio que en su origen era válido, generando el derecho del expropiado a recuperar el bien o recibir una compensación. De este modo, la reversión no constituye un derecho nuevo o independiente, sino la consecuencia jurídica necesaria de la pérdida de legitimidad del acto administrativo inicial.¹³

En definitiva, la naturaleza jurídica del derecho de reversión se articula en torno a tres dimensiones complementarias. Es un derecho legal, porque nace exclusivamente de la ley y no de la Constitución; reaccional, porque opera frente al incumplimiento o desaparición de la causa que justificó la expropiación; y garantista, porque actúa como límite material a la potestad expropiatoria y como salvaguarda del principio de proporcionalidad administrativa. Su finalidad última es evitar que la Administración retenga bienes expropiados sin un fin público vigente, asegurando la coherencia del sistema expropiatorio con los principios constitucionales de legalidad, justicia y función social de la propiedad.

2.2 Evolución histórica

La configuración del derecho de reversión en el ordenamiento jurídico español ha experimentado una evolución progresiva desde su aparición en el siglo XIX hasta la actual redacción en la LEF de 1954. En sus orígenes, el sistema expropiatorio carecía de una institución análoga a la actual reversión. La LEF de 1836 no reconocía propiamente un derecho de retorno del bien expropiado, sino una mera facultad de tanteo o preferencia del antiguo propietario en caso de que la Administración no necesitara finalmente el bien

¹² *Idem*. Página 161.

¹³ Gallego Córcoles, I. (2006). *El derecho de reversión en la expropiación forzosa*. Madrid: La Ley. Recensión en *Revista de Administración Pública*, (176). Páginas 392–395.

o decidiera enajenarlo.¹⁴ Este planteamiento respondía a una concepción patrimonialista de la expropiación, centrada en la indemnización económica y no en la restitución del bien, y mostraba la inexistencia de un verdadero control sobre la permanencia de la *causa expropriandi*.¹⁵

El reconocimiento del derecho de reversión como institución autónoma no se produce hasta 1879, donde aparece por primera vez como un derecho subjetivo vinculado a la desaparición del fin público que justificó la expropiación. Sin embargo, su configuración definitiva se alcanza con la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954. Esta incorpora una estructura completa del derecho de reversión, fijando los supuestos que la provocan, los sujetos legitimados, los plazos para su ejercicio y los efectos jurídicos derivados de su reconocimiento. Por tanto, la doctrina subraya que esta Ley no solo consolidó la función del derecho de reversión como un instrumento de control fundamental de la justicia expropiatoria, sino que también representó su institucionalización moderna.

Durante las décadas siguientes, el Tribunal Supremo se dedicó a perfeccionar el alcance y contenido del derecho de reversión, especialmente en su relación con las figuras de afectación y desafectación del dominio público. En un principio, las resoluciones judiciales adoptaron una visión formalista, vinculando el nacimiento del derecho de reversión a la existencia de un acto expreso de desafectación. No obstante, esta posición formalista fue progresivamente superada por una interpretación material del concepto de afectación, que prioriza la realidad del uso público del bien sobre su apariencia formal. La STS de 1 de octubre de 2003¹⁶ hace referencia a la STS de 28 de marzo de 1989, que es crucial en esta evolución, al afirmar que la finalidad del bien *de facto* ha de prevalecer sobre la apariencia formal, de modo que la ausencia de uso público efectivo puede equivaler a una desafectación tácita y, por tanto, dar paso al derecho de reversión.¹⁷

¹⁴ Ley de 26 de julio de 1936 sobre expropiación forzosa (BOE 26 de julio de 1936). Recuperado de la Gaceta de Madrid, núm. 213.

¹⁵ Garcés Sanagustín, Á. Op. Cit. 7. Páginas 419–424.

¹⁶ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 5901/2003 de 1 de octubre de 2003. [versión electrónica – base de datos Poder Judicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2003:5901].

¹⁷ Iglesias González, F. Op. Cit. 11. Páginas 160-161.

Desde el punto de vista doctrinal, Garcés Sanagustín destaca que el desarrollo histórico de la reversión ha pasado de considerarla como un elemento accesorio de la expropiación a un auténtico derecho autónomo de naturaleza reaccional.¹⁸ En la misma línea, Gallego Córcoles defiende que la evolución legislativa y jurisprudencial confirman que el derecho de reversión se ha vuelto una garantía cada vez más sólida. Su propósito va más allá de devolver un bien; busca asegurar que la potestad expropiatoria sea siempre legítima y conforme la CE. Esta autora sostiene que el fundamento de su evolución se encuentra en la teoría de la invalidez sobrevenida, según la cual la expropiación deja de ser válida cuando la finalidad pública que la motivó desaparece, haciendo necesario restituir la situación anterior para restablecer la justicia material del acto administrativo.¹⁹

La evolución del derecho de reversión refleja la transición desde una concepción estrictamente patrimonial y formalista hacia una visión sustantiva y garantista, orientada a salvaguardar el principio de proporcionalidad administrativa y la función social de la propiedad. En palabras de Iglesias González, el derecho de reversión se ha consolidado como una consecuencia natural de la privación sin causa, es decir, un instrumento de corrección frente a la utilización ineficiente o injustificada de la potestad expropiatoria. Esta tendencia culmina en la actual jurisprudencia del Tribunal Supremo, que, siguiendo el criterio del Tribunal Constitucional, considera la reversión no solo una institución legal, sino también una expresión de los valores constitucionales de justicia y legalidad en la actuación administrativa.²⁰

2.3 Fundamento y razón de ser

El fundamento del derecho de reversión se encuentra en la exigencia de coherencia entre la privación coactiva de la propiedad y la subsistencia del interés público que la legitima. El artículo 33.3 CE permite la expropiación por causa de utilidad pública o interés social y mediante indemnización, lo que implica que la legitimidad del sacrificio patrimonial depende de la persistencia de esta finalidad. Además, el legislador tiene cierto margen para regularlo o incluso suprimirlo.

¹⁸ Garcés Sanagustín, Á. Op. Cit. 7. Páginas 411–432.

¹⁹ Gallego Córcoles, I. Op. Cit. 13. Página 395.

²⁰ Iglesias González, F. Op. Cit. 11. Página 163.

Cuando el fin que justificó la expropiación desaparece, se incumple o se sustituye por otra ajena a la causa inicial, se produce una ruptura del equilibrio que legitima la intervención administrativa en la propiedad. Es precisamente en ese momento cuando nace el derecho de reversión como mecanismo de restablecimiento de la justicia expropiatoria. En este sentido, la reversión actúa como una garantía reactiva frente al ejercicio abusivo o ineficaz de la potestad expropiatoria, asegurando que la Administración no conserve bienes sin una causa pública que lo justifique.²¹

La doctrina ha ofrecido distintas construcciones para explicar este fundamento. Desde una perspectiva sistemática, la reversión se fundamenta en el principio de proporcionalidad administrativa, que exige que toda expropiación mantenga un equilibrio entre el sacrificio impuesto al particular y la finalidad perseguida. Cuando esta finalidad desaparece o se modifica sustancialmente, la expropiación pierde su justificación, y la reversión se erige como un instrumento de reequilibrio entre el interés público y la protección de la propiedad privada. En esta línea, Garcés Sanagustín interpreta que el derecho de reversión responde a una condición resolutoria implícita en toda expropiación, pues su ejercicio tiene lugar cuando la Administración incumple la finalidad para la cual se ejerció la potestad expropiatoria.²²

Una parte significativa de la doctrina ha buscado el fundamento último del derecho de reversión en la teoría de la invalidez sobrevenida del acto administrativo, desarrollada por García de Enterría. Según esta tesis, la expropiación, originariamente válida, deviene inválida cuando la causa que la legitimó deja de existir, generando una situación contraria al ordenamiento jurídico. En consecuencia, la reversión opera como una respuesta jurídica ante esa invalidez sobrevenida, garantizando que el Estado no mantenga bienes cuya adquisición carece ya de fundamento legal. Para Gallego Córcoles, el derecho de reversión no es una mera concesión legal, sino una exigencia del principio de justicia material que asegura que la Administración actúe siempre conforme a la finalidad que motivó la expropiación. En sus palabras, la reversión cierra el círculo del equilibrio prestacional, asegurando que el sacrificio impuesto al particular no se convierta en una

²¹ Alegre Ávila, J. M. Op. cit. 6. Página 238.

²² Garcés Sanagustín, Á. Op. Cit. 7. Páginas 411–432.

privación arbitraria ni en una apropiación indebida del patrimonio privado por parte del Estado.²³

De forma complementaria, Iglesias González destaca que la reversión se justifica también como una manifestación del principio de causa en el Derecho público. En su análisis, la expropiación no puede entenderse como un acto aislado, sino como un proceso vinculado a una finalidad específica, de modo que la desaparición de dicha finalidad vacía de sentido a la privación del bien. Así, la reversión actúa como límite material a la potestad expropiatoria y como mecanismo de corrección del abuso de poder, al restituir la titularidad del bien cuando la Administración incumple el propósito que legitimó su actuación.²⁴

En una síntesis doctrinal, puede afirmarse que el derecho de reversión cumple una triple función: jurídica, ética y constitucional. En primer lugar, desde el plano jurídico, garantiza la coherencia del sistema expropiatorio, impidiendo que la Administración retenga bienes expropiados sin una causa vigente. En segundo lugar, desde el punto de vista ético, responde a una idea de justicia retributiva, al restaurar la situación patrimonial del expropiado cuando se frustra la finalidad pública. Finalmente, en el plano constitucional, la reversión expresa la conexión entre el derecho de propiedad y su función social, recordando que la expropiación solo se justifica mientras persista el interés general que la motivó.

En definitiva, el fundamento del derecho de reversión descansa en la necesidad de preservar la legitimidad de la actuación administrativa y la proporcionalidad del sacrificio expropiatorio. Se trata de un instrumento de justicia correctiva, que no anula la expropiación inicial, pero impide que sus efectos se mantengan cuando desaparece la causa que la justificó. De este modo, la reversión cumple una función esencial dentro del Derecho Administrativo español: garantizar que la potestad expropiatoria sea ejercida únicamente al servicio del interés público y no se prolongue más allá de su razón de ser.

2.4 Regulación positiva actual

La regulación vigente del derecho de reversión se encuentra fundamentalmente en los artículos 54 a 58 de la LEF, de 16 de diciembre de 1954. Es preciso señalar que el artículo

²³ Gallego Córcoles, I. Op. Cit. 13. Páginas 394-395.

²⁴ Iglesias González, F. Op. cit. 11. Páginas 164-168.

54 fue íntegramente redactado de nuevo por la Ley 66/1997, con el objetivo de dotar al sistema de una mayor seguridad jurídica frente a la tradicional imprescriptibilidad del derecho. Estos preceptos, complementados por los artículos 63 a 70 REF, establecen de manera sistemática los supuestos de procedencia, el procedimiento, los plazos y los efectos jurídicos derivados de su ejercicio.

El artículo 54 LEF define los tres supuestos en los que procede el ejercicio de la reversión:

- a) cuando no se ejecuta la obra o no se establece el servicio que motivó la expropiación
- b) cuando, una vez cumplida la finalidad pública, queda parte sobrante de los bienes expropiados
- c) cuando desaparece la afectación del bien al fin expropiatorio, ya sea de forma expresa o tácita.

Respecto a la temporalidad, el mismo precepto introduce un complejo sistema de plazos. Por un lado, fija un plazo de tres meses para su ejercicio desde que la Administración notifica la causa de reversión. Por otro lado, establece límites máximos o plazos de caducidad: cinco años en caso de inejecución de la obra o servicio desde que esta debió finalizar, y veinte años desde la toma de posesión cuando se produce la desafectación del bien. Este último plazo es crucial: si han transcurrido veinte años desde la expropiación sin que el perjudicado haya reclamado, el derecho se extingue por ministerio de la ley, garantizando que la titularidad administrativa no quede gravada de forma indefinida.

Por su parte, el artículo 55 LEF regula el procedimiento administrativo, que comienza con la solicitud del interesado ante la Administración expropiante. Si esta deniega la petición, el expropiado puede acudir a la jurisdicción contencioso-administrativa. El artículo 56 establece la obligación del expropiado de abonar el justiprecio actualizado ajustando la cuantía si el bien ha experimentado mejoras o cambios de valor. Asimismo, el artículo 58 dispone que la reversión produce la extinción de los derechos reales o personales constituidos sobre el bien con posterioridad a la expropiación, restaurando su estado jurídico originario, siempre que se respeten los principios de la fe pública registral.

La regulación de la LEF se complementa con la Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP)²⁵, que vincula la reversión a la categoría de los bienes de dominio público. Su artículo 5.1 define estos bienes como aquellos “afectos al uso o servicio público”, y los artículos 66 y 69 regulan los actos de afectación y desafectación. De acuerdo con la interpretación de Iglesias González, esta normativa refuerza la idea que la afectación material —el uso efectivo— prevalece sobre la mera afectación formal, permitiendo que la pérdida de dicho destino active el derecho de reversión.²⁶ La aplicación práctica de esta normativa ha sido precisada por la jurisprudencia, que ha tenido que determinar cuándo puede entenderse producida una desafectación tácita. La STS de 12 de enero de 2015 confirmó este criterio al reconocer la desafectación tácita cuando “se deduzca de hechos que por su evidencia la [falta de afectación] revelen”.²⁷

Asimismo, el Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015 contiene una regulación especial en su artículo 47, aplicable a los supuestos urbanísticos, donde el derecho se vincula a la cesación del uso o a la declaración de innecesaridad del bien.²⁸ Aunque esta normativa especial introduce matices en materia de plazos y efectos, la jurisprudencia — como la STS de 3 de junio de 2013— ha insistido en que el núcleo del derecho sigue siendo garantizar que el bien no se desvincule de su causa inicial.²⁹

En la práctica, la regulación positiva actual del derecho de reversión combina un enfoque técnico y garantista. En palabras de Notarios y Registradores, se trata de un derecho real de adquisición vinculado al bien, y no de una mera expectativa, cuya eficacia *erga omnes* depende, en gran medida, de su constancia en el Registro de la Propiedad (artículo 54.5

²⁵ Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 4 de noviembre de 2003).

²⁶ Iglesias González, F. Op. Cit. 11. P 157–167.

²⁷ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 271/2015, de 12 de enero de 2015 [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2015:271]. Fecha última consulta: 8 de noviembre 2025.

²⁸ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31 de octubre de 2015).

²⁹ Sentencia Tribunal Supremo núm. 2950/2013, de 3 de junio de 2013 [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2013:2950]. Fecha última consulta: 8 de noviembre 2025.

LEF). Sin dicha inscripción el derecho podría claudicar antes un tercero adquirente de buena fe, degradando la garantía restitutoria a una mera indemnización.³⁰

En definitiva, el sistema normativo vigente consolida la reversión como una institución plenamente integrada en el régimen expropiatorio, que opera bajo criterios de legalidad, proporcionalidad y justicia administrativa. Su regulación positiva refleja un equilibrio entre el interés general y la protección del derecho de propiedad, adaptando la tradicional garantía restitutoria a las exigencias contemporáneas de eficacia y responsabilidad pública.

³⁰ Notarios y Registradores. (s. f.). *Reversión de lo expropiado*. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-francisco-sena/expropiacion-forzosa/reversion-de-lo-expropiado/>; última consulta 25/02/2026.

3. PRESUPUESTOS Y EJERCICIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN

3.1 Supuestos de hecho que generan derecho

El derecho de reversión constituye una garantía esencial del expropiado frente a los incumplimientos o alteraciones de la *causa expropriandi*. El artículo 54 de la LEF, en su redacción vigente tras la reforma de 1997) establece que el antiguo titular podrá recobrar el bien “si no se ejecutase la obra o no se estableciese el servicio que motivó la expropiación”, ampliando la reversión a los supuestos previstos reglamentariamente. Esta remisión se concreta en el artículo 63 del Reglamento de Expropiación Forzosa (en adelante, REF), que clasifica los supuestos habilitantes en tres categorías: la inejecución de la obra o servicio (art. 63.a), la desaparición o cambio del fin (art. 63.c), y la existencia de bienes sobrantes o exceso de expropiación (art. 63.b).

El diseño de este derecho parte de una concepción finalista y causal de la potestad expropiatoria: la expropiación no es un fin en sí mismo, sino un medio para alcanzar una utilidad pública. De esta lógica derivan las principales tesis: la teoría de la inejecución objetiva, la teoría de la condición resolutoria implícita y la teoría del *vinculum fonctionnel* a su destino; si este vínculo se rompe por la voluntad o desidia de la Administración, la propiedad debe ser devuelta al dueño original para evitar la retención sin causa.

En este sentido, la configuración de la reversión responde a una lógica transversal del ordenamiento sobre la relevancia de la causa en los negocios jurídicos. Así lo pone de manifiesto, en un ámbito próximo, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 7 de noviembre de 2023, relativa a la reversión de una finca donada al Estado “con destino a la construcción de un silo”. La Dirección General calificó el negocio como donación sujeta a modo o carga, cuyo incumplimiento legitima la resolución y la recuperación del bien por el donante, conforme al artículo 647 del Código Civil y del artículo 42.1 del Reglamento de la Ley 33/2003.³¹

Aunque existen diferencias evidentes – pues en la expropiación la reversión no es una facultad privada sino una exigencia de la legalidad administrativa y justicia material-, el paralelismo estructural es revelador. Tanto en la donación modal como en la expropiación,

³¹ Resolución de 7 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reversión (BOE 30 de noviembre de 2023). Hechos primero.

la transmisión patrimonial está jurídicamente vinculada a una finalidad concreta. Cuando dicha finalidad desaparece, el título de posesión de la Administración deviene en la ya mencionada invalidez sobrevenida. La analogía con la doctrina civil refuerza la idea de que la reversión opera como una reacción necesaria frente a la ruptura del vínculo que legitimó la adquisición, impidiendo que el sacrificio impuesto al particular se transforme en una apropiación arbitraria por parte del Estado.

En definitiva, los supuestos contemplados en el artículo 63 REF no son sino manifestaciones concretas de la lógica finalista: revelan una ruptura del equilibrio entre el interés público y la propiedad privada que solo puede repararse mediante la restitución del bien.

3.1.1 Inejecución de la obra o no establecimiento del servicio.

El primer supuesto habilitante de derecho de reversión se recoge en el artículo 54 LEF, que reconoce la facultad de recobrar el bien “cuando no se ejecute la obra o no se establezca el servicio que motivó la expropiación”. Este precepto se desarrolla en el artículo 63.a del REF, centrando el nacimiento del derecho en la inactividad administrativa respecto al destino que justificó la privación.³²

Este supuesto refleja la idea central de la institución: la expropiación solo se legitima por la *causa expropriandi*, de modo que, si el fin público no se materializa en los plazos legalmente previstos – generalmente cinco años desde que los bienes quedaron a disposición de la Administración sin que se iniciara la ejecución –, la privación patrimonial pierde su sentido constitucional. En tal caso, el bien debe retornar al expropiado o, si ello no es materialmente posible, compensarse mediante la indemnización prevista en el propio art. 54 LEF.

La obra o servicio son fines públicos concretos definidos en el expediente expropiatorio. La jurisprudencia insiste en que no basta con invocar finalidades abstractas; debe existir un proyecto definido y una vinculación causal estricta entre el bien expropiado y el fin público declarado.³³ La doctrina y la jurisprudencia consolidada afirman que resulta

³² Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (BOE 20 de junio de 1957).

³³ Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 251/2006 de 25 de julio de 2006. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TC:2006:251]. Publicado en el BOE núm. 197, de 18 de agosto de 2006. Fecha última consulta: 26 de noviembre 2025.

irrelevante el motivo de la inejecución o la diligencia de la Administración; lo determinante es el hecho objetivo de la falta de materialización del fin público. El derecho de reversión es, así, una garantía inherente a la justicia expropiatoria que actúa ante la inactividad, la desviación de poder o la frustración del fin.³⁴

La doctrina de García de Enterría aborda esta inejecución como una manifestación de la desaparición sobrevenida de la causa. Para el autor, la expropiación es un instrumento estrictamente funcional al servicio de una finalidad concreta de utilidad pública o interés social; de ahí que, cuando dicha finalidad no llega a materializarse, el mantenimiento del bien en manos de la Administración carezca de título legítimo. En estos supuestos, la LEF reconoce al expropiado el derecho de retrocesión (o reversión) como límite material patrimonial esencial, destinada a impedir que la Administración consolide una privación desvinculada de una necesidad real. La reversión se configura así, en la concepción de García de Enterría, no como una concesión graciosa, sino como una pieza estructural del sistema expropiatorio, orientada a restablecer el equilibrio entre el sacrificio impuesto al particular y el cumplimiento efectivo del fin público que lo justificó.³⁵

Sobre esta base, el Tribunal Supremo ha concretado cuándo puede entenderse incumplida la *causa expropriandi*. Volvemos a analizar la STS 5157/1997, que recuerda que, aunque la STC 67/1988 califica la reversión como un derecho de configuración legal, los principios generales del derecho expropiatorio subsisten incluso en regímenes especiales. El Supremo sintetiza que la reversión procede cuando la beneficiaria "incumple el fin social legitimador de la medida expropiatoria, dejando sustancial y efectivamente incumplida la carga de afectación de los bienes al fin concreto de interés social".³⁶

Un hallazgo jurídico de gran relevancia en este apartado es la doctrina de la supletoriedad. Frente a interpretaciones restrictivas que consideraban que el artículo 47 del TRLSRU (Ley de Suelo) desplazaba totalmente a la LEF en el ámbito urbanístico, el Tribunal Supremo corrige esta visión. Determina que la normativa urbanística es *lex specialis* solo para lo que regula expresamente (como el cambio de uso dotacional), pero no excluye la aplicación supletoria de la LEF para los supuestos que no contempla, como la inejecución

³⁴ García-Trevijano Garnica, E, (1987) "Sobre el alcance y efectos de la reversión expropiatoria". *Revista de administración pública*, (112). Páginas 118-120.

³⁵ García de Enterría, E (1955). "Potestad expropiatoria y garantía patrimonial en la nueva Constitución", *Revista Española de Derecho Administrativo*. Páginas 1024-1168

³⁶ Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 5157/1997. Op. Cit. 5.

total. Así, se refuerza una concepción causal del instituto: si no hay obra ni servicio implantado, el expropiado urbanístico puede acudir al auxilio del artículo 54 LEF.³⁷

Finalmente, el análisis doctrinal de Ángel Garcés Sanagustín en “el derecho de reversión: naturaleza jurídica y límites a su ejercicio” reconduce este supuesto reconduciéndolo a la condición resolutoria implícita. Si la Administración no cumple la obligación de destinar el bien al fin previsto, la transmisión pierde su causa jurídica y debe resolverse, recuperando el expropiado su derecho. Esta concepción entronca con el principio general del artículo 1124 del Código Civil, aplicado aquí de forma analógica para proteger la integridad patrimonial del expropiado ante el incumplimiento administrativo.³⁸

3.1.2 *Desaparición o cambio del fin que motivó la expropiación*

La tercera causa legal que puede dar lugar al derecho de reversión, prevista en el artículo 63.c del REF se produce cuando “desaparezca la afectación de los bienes o derechos a las obras o servicios que motivaron la expropiación”³⁹. Esta previsión actúa como garantía frente a la eventual desvinculación del bien expropiado respecto del fin concreto que justificó su privación, asegurando que la Administración no utilice la expropiación para fines distintos de los inicialmente declarados.

La esencia del derecho de reversión en este supuesto se asienta en que esa finalidad puede entrar en crisis, ya por omisión o por cambio del fin que motivó la expropiación. Es decir, no basta con que la Administración deje de utilizar el bien: es necesario que el fin expropiatorio originario haya perdido vigencia, ya sea por no haberse ejecutado nunca, ya por haberse sustituido por otro objetivo extraño a la declaración inicial de utilidad pública.

Ernesto García-Trevijano otorga un papel central a la *causa expropriandi* en la delimitación de este supuesto. El autor subraya que el derecho de reversión nace cuando cesa la *causa expropriandi*, pues únicamente mientras permanezca constante el destino que legitimó la expropiación puede mantenerse la titularidad adquirida por la

³⁷ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 4889/2025 de 31 de octubre 2025. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2025:4889]. Fundamento jurídico sexto.

³⁸ Garcés Sanagustín, A Op. Cit 7. Página 420-421.

³⁹ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Op. Cit. 32.

Administración o por el beneficiario de la expropiación.⁴⁰ Para él, la reversión es un instrumento esencial destinada a impedir “que la expropiación pueda disimular especulaciones de los poderes públicos en detrimento de los expropiados”.⁴¹

Su análisis adquiere especial relevancia en el supuesto que nos ocupa. García-Trevijano sostiene expresamente que, incluso cuando el derecho de reversión no estuviera reconocido de forma expresa, se derivaría del propio derecho de propiedad en aquellos casos en los que “no se realiza el fin para el que se expropió el bien, o cuando se utiliza para otro fin distinto”⁴², con independencia de que dicho fin alternativo sea también de utilidad pública.

García-Trevijano es tajante en su conclusión, estableciendo que el derecho de reversión opera siempre que cese o no llegue a materializarse la *causa expropriandi*, incluso aunque no se reconozca expresamente y que cualquier alteración sustancial del destino inicial abre paso al derecho de reversión.

Por su parte, Eduardo García de Enterría, en *Potestad expropriatoria y garantía patrimonial*, sostiene que la desaparición o el cambio del fin que motivó la expropiación constituye una ruptura de la causa esencial del negocio jurídico expropriatorio, subrayando la estrecha conexión entre la afectación del bien y la exigencia constitucional de proporcionalidad. Según el autor, la utilidad pública no es un requisito fugaz que deba cumplirse únicamente en el momento del despojo, sino una condición de persistencia que debe mantenerse para legitimar la privación coactiva; de lo contrario, si el bien se desvía hacia un uso distinto al declarado o la necesidad social desaparece, el título de la Administración se vuelve ilegítimo de forma sobrevenida al romperse el presupuesto habilitante de su potestad. En este esquema, la reversión no se configura como una nueva compraventa, sino como un mecanismo patrimonial de restablecimiento y una salvaguarda constitucional: al fallar el destino que justificó el sacrificio del particular, la transferencia pierde su base legal y se activa automáticamente la garantía restitutoria para

⁴⁰García-Trevijano Garnica, E. G. T. Op. Cit. 34. Página 107.

⁴¹ *Idem*. Página 108.

⁴² *Idem*. Página 111.

evitar que la Administración incurra en un abuso de poder o en un simple enriquecimiento patrimonial.⁴³

García de Enterría es especialmente claro al afirmar que la desaparición del fin expropiatorio constituye una crisis del título legitimador que obliga a devolver el bien o, en su caso, a ofrecer la correspondiente reversión. La idea de su planteamiento es que la expropiación no genera un poder genérico de disposición sobre el bien, sino únicamente un poder de afectación estrictamente finalista.⁴⁴

La doctrina de García de Enterría y García-Trevijano coincide en señalar que la desaparición o mutación del fin expropiatorio constituye el núcleo del derecho de reversión, pero ambos autores llegan a esta conclusión desde enfoques conceptuales distintos y complementarios. Para García de Enterría, la clave reside en la naturaleza estrictamente finalista de la potestad expropiatoria: la expropiación sólo se mantiene legítima mientras el bien permanezca afecto al fin concreto que justificó la privación. Cuando la Administración modifica ese destino, incluso si lo sustituye por otro también de interés público, se produce una verdadera “crisis del título expropiatorio”, pues la *causa expropriandi* no es genérica sino específica, y su desaparición hace decaer la legitimidad misma de la actuación administrativa. En esta visión, la reversión opera como una garantía patrimonial reactiva, destinada a restaurar el equilibrio roto por la desviación del fin.

García-Trevijano, aun partiendo del mismo presupuesto finalista, formula una lectura más vinculada al contenido esencial del derecho de propiedad. Para este autor, si la Administración no aplica el bien al destino expropiatorio o lo desvía a un fin diferente, se frustra la causa habilitante de la privación, generándose un supuesto que él describe como “cese de la causa expropriandi”. En su opinión, la reversión no sólo deriva de la legislación positiva, sino que constituye una exigencia intrínseca del derecho de propiedad frente al uso impropio de la expropiación. Por ello, subraya que el expropiado debe poder readquirir el bien cuando la Administración altera el fin, pues lo contrario abriría la puerta a prácticas especulativas y a una vulneración del carácter excepcional de la expropiación.

⁴³ García de Enterría, E. Op. Cit. 35. Páginas 1024-1168.

⁴⁴ *Idem*. Páginas 1024-1168.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo ha consolidado esta interpretación finalista. Diversas sentencias consideran que la reversión procede cuando se produce un cambio efectivo del destino del bien, especialmente si la Administración lo utiliza para fines distintos sin haber ejecutado previamente el proyecto originario.

Este planteamiento doctrinal alcanza una expresión particularmente clara en la jurisprudencia del Tribunal Supremo, especialmente en el contexto de las expropiaciones legislativas del caso Rumasa. La STS 15508/1992, es clara al afirmar que la desaparición del fin expropiatorio se produce cuando los bienes dejan de servir a la obra, servicio o actuación que legitimó la expropiación, o cuando se destinan a un fin totalmente ajeno a ella. Reconoce que el derecho de reversión no nace automáticamente con la expropiación —no forma parte del núcleo esencial del acto expropiatorio, consagrado constitucionalmente—, sino que se configura como un derecho legal, sujeto a los requisitos establecidos por la ley.⁴⁵

3.1.3 Existencia de bienes sobrantes

La tercera causa clásica que activa el derecho de reversión es la existencia de bienes sobrantes una vez ejecutada la obra o implantado el servicio público que motivó la expropiación. De acuerdo con el artículo 63.b REF, el antiguo propietario puede recuperar aquellas porciones del bien expropiado que finalmente no hayan resultado necesarias para satisfacer la utilidad pública. La doctrina coincide en que, en estos casos, la expropiación ha cumplido su finalidad solo de manera parcial, de modo que la Administración pierde la justificación para conservar el excedente.

Como bien ha señalado García de Enterría, la potestad expropiatoria posee un carácter estrictamente finalista, lo que implica que la legitimidad de la ocupación depende de la persistencia de su causa. Bajo esta premisa, la existencia de bienes sobrantes tras la ejecución de la obra evidencia que la Administración ha excedido los límites de lo indispensable, incurriendo en lo que el autor denomina una invalidez sobrevenida del título adquisitivo. Al desaparecer la cobertura de utilidad pública sobre esos terrenos excedentes, la Administración carece de justificación constitucional para retenerlos, lo

⁴⁵ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 15508/1992 de 14 de julio 1992. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1992:15508]

que obliga a activar la garantía de la reversión en favor del expropiado para restaurar el equilibrio patrimonial roto.⁴⁶

Esta explicación se integra en su teoría más amplia de la condición resolutoria implícita de la expropiación: todo bien expropiado está jurídicamente condicionado a su real y plena afectación al fin público. Si desaparece dicha afectación respecto de una parte del bien, esa parte debe revertirse.

Por su parte, García-Trevijano coincide en la naturaleza finalista del instituto, pero formula el análisis desde una perspectiva más vinculada al contenido constitucional del derecho de propiedad. Según el autor, la existencia de bienes sobrantes constituye un supuesto claro de cese parcial de la *causa expropriandi*. Esto implica que la Administración ha utilizado el bien solo hasta el límite estrictamente necesario, de modo que la fracción restante carece de título legítimo que justifique su retención.⁴⁷

Para García-Trevijano, la reversión es aquí una cláusula resolutoria inherente a la relación jurídica expropiatoria, en la que el sacrificio impuesto al expropiado no puede exceder la finalidad realmente perseguida. La aparición de sobrantes demuestra que la necesidad expropiatoria era menor de la inicialmente declarada, y por eso el propietario tiene derecho a recuperar lo que no fue indispensable.⁴⁸

Finalmente, Garcés Sanagustín desarrolla una visión muy afinada del carácter dinámico de la *causa expropriandi*. Destaca que la existencia de bienes sobrantes manifiesta que la utilidad pública ha quedado satisfecha sin necesidad de incorporar a la obra la totalidad de la superficie expropiada, lo que activa la condición resolutoria del título habilitante. De este modo, la Administración pierde inmediatamente la legitimación para mantener en su patrimonio aquello que excede del fin público.

Además, Garcés subraya que este supuesto permite comprender cómo la reversión funciona como un instrumento de equilibrio entre el interés general y el derecho de

⁴⁶ García de Enterría, E. Op. Cit. 35. Páginas 1102-1104.

⁴⁷ García-Trevijano, E. Op. Cit. 34. Páginas 109-110.

⁴⁸ *Idem*. Página 113.

propiedad: la Administración debe ceñirse a lo estrictamente necesario, devolviendo aquello que no responde a la necesidad concreta que justificó la expropiación.⁴⁹

3.2 Sujetos intervinientes

La configuración jurídica del derecho de reversión exige identificar con precisión los sujetos que intervienen en su ejercicio, distinguiendo entre sujetos activos – titulares legitimados para solicitar la reversión – y sujetos pasivos – Administraciones o entes obligados a resolver sobre ella o a devolver el bien expropiado. Esta delimitación es de naturaleza estrictamente legal, apoyada en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y desarrollada de manera muy clara por la jurisprudencia del Tribunal Supremo.

3.2.1 Legitimación activa

El primer titular activo del derecho es el expropiado, como recoge el artículo 54.1 LEF. Dicho precepto reconoce expresamente que el derecho corresponde también a los sucesores del titular originario.⁵⁰ La jurisprudencia ha reiterado que nos hallamos ante un derecho transmisible, y que la noción de causahabiente comprende tanto la transmisión *mortis causa* como la *inter vivos*. La doctrina es unánime al afirmar su carácter patrimonial, lo que refuerza su plena transmisibilidad.

Esta concepción ha sido reiterada por el Tribunal Supremo, que ha subrayado que el derecho de reversión, aun siendo un “derecho nuevo y autónomo”, hunde sus raíces en el derecho de propiedad previamente expropiado. Se trata, por tanto, de una facultad que nace como consecuencia de la eventual frustración o desaparición de la *causa expropriandi*, permitiendo que los bienes reviertan a su anterior titular o a sus causahabientes cuando dejan de estar afectados al fin público que justificó la expropiación.⁵¹

Esta concepción amplia de la transmisibilidad encuentra además respaldo en el Derecho comparado. La jurisprudencia y la doctrina han puesto en relación nuestro sistema con el modelo francés, donde el derecho de reversión no se concibe como una facultad estrictamente personal del expropiado, sino como un derecho ejercitable tanto por el

⁴⁹ Garcés Sanagustín, A. Op. Cit. 7. Páginas 420-421.

⁵⁰ Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Op. Cit. 1. Artículo 54.

⁵¹ Sentencia Tribunal Supremo núm. 6469/1992 de 14 de julio de 1997. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1997:4215]. Fundamento de derecho primero

antiguo propietario como por sus causahabientes a título universal (*ayants droit à titre universel*), es decir, sus herederos.⁵² Frente a esta regulación expresa, la Ley española guarda silencio sobre la modalidad de transmisión, lo que impide una interpretación restrictiva limitada a la sucesión mortis causa. En este punto la doctrina es prácticamente unánime, al afirmar que la naturaleza patrimonial del derecho impone su plena transmisibilidad.⁵³

En relación con la transmisión *mortis causa*, rige el principio general conforme al cual la muerte extingue la personalidad civil, pero no los derechos y obligaciones que no sean estrictamente personalísimos. El derecho de reversión, por su naturaleza patrimonial y no personalísima, se integra en la herencia y pasa a los herederos del expropiado. Así lo confirma tanto la doctrina como la jurisprudencia, que rechazan cualquier interpretación restrictiva que limite la sucesión exclusivamente a determinados supuestos.⁵⁴

Debe contemplarse, no obstante, la eventual concurrencia de la figura de la confusión. Si el derecho de reversión llegara a recaer en quien ostenta simultáneamente la titularidad del bien expropiado —por ejemplo, si el heredero fuese la propia Administración expropiante o el beneficiario de la expropiación— el derecho podría extinguirse por reunirse en una misma persona las posiciones activa y pasiva de la relación jurídica. Sin embargo, este efecto no se produciría cuando, aun siendo la Administración heredera del derecho de reversión, el bien expropiado perteneciera a un tercero beneficiario, pues no concurriría identidad subjetiva. En todo caso, corresponde a quien pretenda ejercitar la reversión acreditar su condición de titular del derecho.⁵⁵

En cuanto a la transmisión *inter vivos*, la cuestión central reside en determinar la naturaleza jurídica del derecho de reversión. La jurisprudencia lo ha calificado de derecho real, lo que resulta decisivo a efectos de su régimen de transmisión y oponibilidad. El Tribunal Supremo ha afirmado expresamente que el derecho de reversión previsto en el artículo 54 LEF constituye un derecho real que faculta al antiguo propietario, o a sus

⁵² Código de la Expropiación para Causa de Utilidad Pública de Francia de 1958. (*Journal officiel de la République française* el 24 de diciembre de 1958). Artículos L. 421-1 y ss.

⁵³ Pera Verdaguer, F., F. Expropiación Forzosa, Bosch, 1992. Página 450.

⁵⁴ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 6469/1992. Op. Cit. 51. Fundamento de derecho tercero.

⁵⁵ Gimeno Feliú, J.M. El derecho de reversión en la Ley de Expropiación Forzosa: fundamentos y condiciones de ejercicio, Civitas Ediciones, Madrid, 1996. Página 141.

causahabientes, para recuperar total o parcialmente el bien expropiado cuando la Administración incumple la finalidad que justificó la expropiación.⁵⁶

Esta configuración como derecho real se fundamenta en varios elementos: su conexión inescindible con la *causa expropriandi* —como ha señalado el Tribunal Constitucional—; la reiterada jurisprudencia que admite la readquisición incluso frente a terceros adquirentes de buena fe; su consideración como condición resolutoria implícita en toda adquisición derivada de la expropiación; y lo dispuesto en el artículo 69 REF, que contempla la procedencia de la reversión aun cuando los bienes hayan pasado a terceros.⁵⁷

3.2.2 *Legitimación pasiva*

Tras la reforma de 1999, el artículo 54.4 LEF establece que el sujeto pasivo es la Administración titular del bien en el momento de solicitarse la reversión.

En primer lugar, nos encontramos con la Administración expropiante y la beneficiaria inmediata, que, aunque en múltiples supuestos coinciden, no siempre es así. En las expropiaciones del Grupo Rumasa, es evidente que “la Administración del Estado, como beneficiaria inmediata”⁵⁸ de la expropiación legislativa, y que asumió la carga de afectar las acciones al fin de interés social que justificó la medida se posiciona como sujeto pasivo. Esta identificación es esencial porque determina quién debe responder ante una solicitud de reversión cuando el bien aún pertenece al Estado.

La jurisprudencia de Rumasa distingue cuidadosamente entre beneficiario inmediato (Estado) y beneficiario mediato (compradores privados). La STS 5157/1997 lo explica literalmente: “no nos hallamos ante una expropiación de destino único o exclusivo en manos del sector público; el cumplimiento del interés social legitimador puede diferirse a un tercero”.⁵⁹ Este tercero no es sujeto pasivo del derecho de reversión. La sentencia afirma expresamente que “la mera enajenación [...] carece de válido respaldo para fundar

⁵⁶ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1362/1997 de 4 de mayo de 2001. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TSJM:2001:6057]. Fundamento de derecho primero.

⁵⁷ *Idem*. Fundamento de derecho primero.

⁵⁸ Sentencia del Tribunal Supremo 5157/1997. Op. Cit. 5. Fundamento de derecho tercero.

⁵⁹ *Idem*. Fundamento de derecho tercero.

el ejercicio del derecho reversional”,⁶⁰ de modo que el tercer adquirente no queda obligado a la restitución, quedando esta en manos de la Administración.

3.3 Procedimiento y plazos de ejercicio

El ejercicio del derecho de reversión se articula a través de un procedimiento administrativo específico, cuyo régimen se encuentra fundamentalmente en el artículo 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa y en los artículos 63 y siguientes de su Reglamento. En particular, el artículo 55 LEF establece el núcleo del trámite, disponiendo que el derecho debe ejercerse ante la Administración que haya llevado a cabo la expropiación y el contenido de la resolución que pone fin al expediente.⁶¹

Se trata de un procedimiento de naturaleza rogada, es decir, el derecho no opera automáticamente, sino que requiere solicitud expresa del interesado una vez producido alguno de sus supuestos habilitantes en el artículo 54 LEF. Corresponde entonces a la Administración verificar la concurrencia del presupuesto legal, y, en su caso, fijar el precio de reversión conforme a los criterios establecidos legalmente.

La reversión no constituye una fase del procedimiento originario, sino un expediente autónomo y posterior. Así lo ha afirmado de forma categórica la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que ha subrayado que la reversión “no pertenece por su naturaleza al procedimiento expropiatorio, cualquiera sea la colocación sistemática de los arts. 54 y 55 de la Ley de 16 de diciembre de 1954, sino que es derecho nacido una vez consumada la operación expropiatoria”.⁶²

Esta concepción ha sido reiteradamente confirmada por el Tribunal Supremo. En particular, la STS 2402/1995, de 28 de abril, abunda en esta idea al declarar que el derecho de reversión es “un derecho nuevo y autónomo, pues no nace ni con el acuerdo de expropiación ni con la consumación de ésta, y, en consecuencia, el procedimiento a través del que se actúa no es continuación del expediente expropiatorio”.⁶³ Es decir, la reversión de configura como una relación jurídica distinta, aunque conectada materialmente con la

⁶⁰ Sentencia Tribunal Supremo 5157/1997. Op. Cit. 5. Fundamento de derecho cuarto.

⁶¹ Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Op. Cit. 1. Artículo 55.

⁶² STS 15508/1992. Op. Cit. 45. Fundamento de Derecho séptimo.

⁶³ Sentencia Tribunal Supremo núm. 2402/1995 de 28 de abril de 1995. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1995:2402]. Fundamento de derecho tercero.

expropiación previa, lo que introduce una evidente incertidumbre temporal para el expropiado.

En la misma línea, el Tribunal Supremo ha precisado que “el derecho de reversión (...) se ha de regir por la ley vigente en el momento de ejercitarse, aunque el expediente de expropiación se hubiera incoado bajo la vigencia de una ley distinta”.⁶⁴ Esto es que el procedimiento se rige por la ley vigente en el momento de su ejercicio, con independencia de cuál fuera la normativa aplicable cuando se incoó la expropiación originaria.

La normativa positiva no define de manera expresa el momento exacto de nacimiento del derecho, lo que ha obligado a la jurisprudencia a desempeñar un papel central en la determinación del *dies a quo*.

En este punto resulta especialmente ilustrativa la posición de García de Enterría, quien subraya que la inejecución de la obra o el no establecimiento del servicio —ya sea de forma formal o material— tras el transcurso de los plazos legales, provoca una crisis del título adquisitivo de la Administración. Para el autor, en el momento en que se constata el incumplimiento de la carga de afectar el bien al fin público, la privación patrimonial pierde su cobertura constitucional de proporcionalidad.⁶⁵

En términos similares, Ernesto García-Trevijano Garnica afirma que “únicamente mientras se mantenga constante el destino que justificó la expropiación, el beneficiario (...) estará legitimado para mantenerse como titular del bien expropiado”. La desaparición de dicha causa constituye, por tanto, el presupuesto material que habilita el ejercicio del derecho de reversión.⁶⁶

La jurisprudencia ha reforzado esta interpretación al señalar que el elemento determinante del expediente de reversión es la verificación del incumplimiento de la *causa expropriandi*. Así la STS de 14 de julio de 1992 recuerda que el elemento clave radica en la comprobación de que los bienes no han sido destinados a la *causa expropriandi* que legitimó la operación expropiatoria”.⁶⁷

⁶⁴ *Idem*. Fundamento de derecho tercero.

⁶⁵ García de Enterría, E. Op. Cit. 35. Página 1070.

⁶⁶ García-Trevijano Garnica, E. G. T. Op. Cit. 34. Página 107.

⁶⁷ Sentencia Tribunal Supremo 15508/1992.Op. Cit. 45. Fundamento de derecho segundo.

En consecuencia, el nacimiento del derecho no depende de un acto constitutivo de la Administración, sino de la constatación de una situación material —inejecución, abandono o cambio sustancial de destino— que habilita al expropiado para instar el procedimiento. Ahora bien, en la práctica, dicha constatación suele requerir un pronunciamiento administrativo previo, lo que introduce una inevitable incertidumbre temporal.

El Reglamento, por su parte, concreta los pasos para ejercer el derecho. El interesado debe presentar solicitud dirigida a la autoridad competente, iniciándose así un expediente en el que resulta preceptivo recabar informe del beneficiario de la expropiación.⁶⁸ El artículo 64 del Reglamento establece un plazo de tres meses para que la Administración resuelva.⁶⁹ Transcurrido dicho plazo sin resolución expresa, opera el silencio administrativo desestimatorio, conforme a la interpretación consolidada del Tribunal Supremo.

En cuanto a los plazos para el ejercicio del derecho, la regla general es que no hay un sometimiento a un plazo de prescripción específico. No obstante, el artículo 54.2 LEF introduce un límite temporal en los supuestos de inejecución de la obra o no establecimiento del servicio, fijando un plazo máximo de diez años para el ejercicio del derecho. Contra la resolución que se dicte cabrán los recursos administrativos procedentes, incluyendo el de alzada.⁷⁰

Especial relevancia adquiere, además, el plazo previsto en el artículo 55.3 LEF para el supuesto en que, reconocido el derecho de reversión y fijado el justiprecio reversional, el interesado no proceda a su ingreso en el plazo concedido. En tal caso, el derecho incurre en caducidad. La aplicación práctica de 2020 de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, relativa a las fincas del Aeródromo de Cuatro Vientos.

En dicho supuesto, una vez reconocido judicialmente el derecho de reversión y comunicado el importe del justiprecio de los reversionistas, la Administración concedió un plazo de tres meses para su abono, advirtiéndolo expresamente de la caducidad en caso

⁶⁸ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. Op. cit. 29. Artículo 32.

⁶⁹ *Idem*. Artículo 64.

⁷⁰ *Idem*. Artículo 67.3.

de incumplimiento. Al no efectuarse el ingreso en tiempo y forma, se dictó resolución declarando la caducidad y el archivo de las actuaciones, que adquirió firmeza por no haber sido recurrida.⁷¹

La Dirección General parte de que la caducidad prevista en el artículo 55.3 LEF opera como causa legal de extinción del derecho, con efectos sustantivos plenos, de manera que el derecho de reversión deja de existir por imperativo de la ley. Ello confirma que el régimen de la reversión no sólo está condicionado por el presupuesto material que la activa, sino también por el cumplimiento estricto de las cargas y plazos impuestos al reversionista una vez reconocido su derecho.

La resolución pone de manifiesto, además, que la caducidad no constituye una mera sanción procedimental, sino un verdadero límite sustantivo al ejercicio del derecho, que puede llegar a extinguirlo definitivamente incluso después de haber sido reconocido judicialmente. Esta configuración refuerza el carácter excepcional y condicionado de la reversión y evidencia la importancia capital del cumplimiento de los plazos en su tramitación.⁷²

Finalmente, en caso de estimación, la reversión no implica una restitución gratuita del bien, sino una readquisición mediante el abono del justiprecio actualizado. Como destaca García de Enterría, no se trata de una reventa en sentido propio, sino de una garantía restitutoria que exige la devolución del bien previa restitución del valor económico percibido, actualizado para preservar la integridad patrimonial de ambas partes y evitar enriquecimientos injustificados.⁷³

En definitiva, el régimen jurídico del procedimiento y de los plazos de ejercicio del derecho de reversión se caracteriza por una clara primacía del criterio material sobre el formal, lo que refuerza su naturaleza garantista, pero al mismo tiempo genera una notable inseguridad jurídica para el expropiado. La ausencia de un *dies a quo* legalmente definido, unida a la necesidad de un pronunciamiento administrativo previo que no tiene carácter constitutivo, coloca al particular en una posición de incertidumbre difícilmente

⁷¹ 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. Hechos tercero.

⁷² *Idem.* Hechos tercero.

⁷³ García de Enterría, E. Op. Cit. 35. Página 1070.

conciliable con las exigencias de previsibilidad del artículo 9.3 CE. Esta tensión entre límite material y seguridad jurídica constituye uno de los principales déficits del régimen actual del derecho de reversión y justifica la necesidad de una mayor clarificación normativa.

3.4 La indemnización reversional

La indemnización reversional constituye la alternativa económica al ejercicio efectivo del derecho de reversión cuando este no puede materializarse. Su configuración jurídica ha sido perfilada tanto por la doctrina como por la jurisprudencia, especialmente por el Tribunal Supremo en su sentencia de 14 de julio de 1992, así como por las aportaciones doctrinales de García de Enterría. No obstante, el análisis conjunto de ambas pone de manifiesto las limitaciones prácticas de esta figura y plantea dudas relevantes sobre su eficacia como verdadera garantía patrimonial.

Desde una perspectiva doctrinal, se ha subrayado que el derecho de reversión posee naturaleza patrimonial autónoma. Así lo afirma García de Enterría, quien subraya que el derecho de reversión es en sí mismo un “derecho patrimonial privado y, por tanto, perfectamente expropiable él mismo, siempre que la nueva afectación se beneficie de una causa de utilidad pública o interés social”.⁷⁴ Esta caracterización permite afirmar con claridad que la indemnización reversional no constituye una prolongación del justiprecio inicial ni una forma de reventa del bien expropiado, sino una compensación derivada de la pérdida de un derecho patrimonial distinto: el derecho a recuperar el bien cuando desaparece la *causa expropriandi*.

Partiendo de esta concepción, la doctrina de García de Enterría ha puesto de relieve que el valor económico del derecho de reversión es, en la práctica, notablemente reducido. El autor sostiene que, cuando la reversión deviene imposible porque el bien queda sujeto a una nueva afectación de utilidad pública, el derecho de reversión puede ser objeto de una nueva expropiación, dando lugar a una indemnización que ascendería únicamente al 5 por 100 del valor del bien.⁷⁵ La lógica que subyace a la tesis de Enterría es que, tras la devolución del bien, la Administración Pública podría proceder a una reexpropiación

⁷⁴ García de Enterría, E. (2001). La ley de expropiación forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista Española de Derecho Administrativo*. Página 267.

⁷⁵ *Idem*. Página 267.

inmediatamente. fijándose un nuevo justiprecio coincidente con el valor del bien en el momento de la reversión, incrementado exclusivamente en el 5 % correspondiente al premio de afección. De este modo, el derecho de reversión quedaría reducido, en términos económicos, a ese porcentaje.⁷⁶

Esta construcción doctrinal tiene un marcado carácter crítico, pues evidencia el riesgo de que el derecho de reversión se convierta en una garantía meramente nominal, carente de un contenido económico real. Para García de Enterría, esta situación pone de manifiesto las insuficiencias del régimen legal y refuerza la necesidad de concebir la reversión como una auténtica técnica de restitución patrimonial frente a la expropiación, y no como un derecho residual fácilmente neutralizable mediante nuevas afectaciones.

Frente a este desarrollo doctrinal, la jurisprudencia no siempre ha entrado a perfilar el contenido económico del derecho de reversión, sino que en ocasiones se ha limitado a negar su existencia. La STS de 14 de julio de 1992 aborda la cuestión de la indemnización reversional únicamente desde una perspectiva negativa, al analizar la pretensión subsidiaria de los expropiados, quienes solicitaban una compensación económica para el caso de que no se les reconociera el derecho de reversión. El Tribunal rechaza esta reclamación parte de una premisa incorrecta, pues “el planteamiento [...] parte de una premisa errónea, cual es la de estimar que el derecho subjetivo público de reversión nace con la expropiación”.⁷⁷

La Sala insiste en que, tras la consumación de la expropiación, no surge automáticamente el derecho de reversión, sino únicamente la garantía ligada a la subsistencia de la *causa expropriandi*. A partir de esta premisa, el Tribunal concluye que no nació en ningún momento un verdadero derecho de reversión en el patrimonio de los afectados, ya que ni el Real Decreto-ley 2/1983 ni la Ley 7/1983 produjeron una desafectación del bien expropiado que activara el derecho. En consecuencia, la sentencia afirma de forma tajante que no es posible reconocer indemnización alguna, al declarar que “no existe, por tanto, privación coactiva o expropiación del derecho de reversión que comporte la correspondiente indemnización”.⁷⁸

⁷⁶ García de Enterría, E. Op. cit. 74. Páginas 266-268.

⁷⁷ Sentencia Tribunal Supremo 15508/1992.Op. Cit. 45. Fundamento de derecho decimocuarto.

⁷⁸ *Idem*. Fundamento de derecho decimocuarto.

En definitiva, la sentencia no desarrolla criterios sobre el cálculo o contenido de la indemnización reversional, sino que se limita a negar que sea jurídicamente viable indemnizar la pérdida de un derecho que nunca llegó a nacer. De este modo, la jurisprudencia evita pronunciarse sobre la indemnización como garantía autónoma y circunscribe su posible reconocimiento a supuestos muy restringidos, en los que el derecho de reversión se haya activado de forma efectiva. Esta posición refuerza la idea de que la indemnización reversional presenta un alcance práctico muy limitado, lo que contribuye a debilitar el contenido real del derecho de reversión dentro del sistema expropiatorio.

4. LA PROBLEMÁTICA DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN LA PRÁCTICA

4.1 Incertidumbre y seguridad jurídica

Uno de los principales problemas del derecho de reversión en la práctica es la falta de seguridad jurídica, derivada tanto de la indeterminación normativa como de la necesidad de acudir de forma constante a construcciones jurisprudenciales para delimitar su alcance. Esta inseguridad no se manifiesta de manera puntual, sino que afecta de forma estructural al derecho, generando una asimetría informativa donde el expropiado queda en una posición de clara desventaja frente a la Administración.

Un primer foco de incertidumbre se manifiesta en el propio momento de nacimiento del derecho. La STS 3483/1998 aborda expresamente esta cuestión al afirmar que la reversión no nace con la expropiación, sino que queda supeditada a que ocurra alguno de los supuestos previstos en el artículo 54 de la LEF. En palabras del Tribunal Supremo, no cabe afirmar que el derecho subjetivo de reversión nace con la expropiación, sino que, con la consumación de la misma, lo que nace es la garantía expropiatoria anudada a la subsistencia de la *causa expropriandi*.⁷⁹

Esta concepción implica que el expropiado no es titular de un derecho, sino de una mera expectativa jurídica o un derecho en estado de latencia. Como consecuencia, el particular se halla en un limbo legal: no puede saber desde el momento de la expropiación si llegará recuperar el bien o si su situación permanecerá estancada indefinidamente. La certeza jurídica, por tanto, no se produce en el momento del sacrificio patrimonial, sino que queda diferida a un evento futuro y, a menudo, oculto a los ojos del administrado.

Esta inseguridad se intensifica por la opacidad administrativa. No existe un mecanismo de transparencia que obligue a la Administración a informar al expropiado sobre el estado de las obras o la posible desafectación del bien. El expropiado debe actuar casi como un investigador de su propio patrimonio perdido, asumiendo una carga de vigilancia que la ley no debería imponerle. Mientras tanto, la Administración conserva la facultad de alterar el destino del bien o, lo que es más grave, enajenarlo a terceros.

Las consecuencias prácticas de esta configuración resultan especialmente gravosas para el expropiado. Su situación jurídica queda en suspenso durante un periodo prolongado,

⁷⁹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3483/1998 de 28 de mayo 1998. Fundamento jurídico séptimo. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1998:3483].

sin certeza sobre la consolidación de su derecho, mientras la Administración conserva la posibilidad de enajenar los bienes o alterar su destino. Esto colisiona frontalmente con la exigencia de previsibilidad inherente al principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 CE. En este escenario, el conflicto entre la protección del expropiado y la fe pública registral suele resolverse a favor de esta última, dejando al particular con una mera indemnización económica que no resarce el valor afectivo o estratégico del bien perdido.

En definitiva, la seguridad jurídica en materia de reversión no se alcanza a través de una regulación normativa clara, sino mediante la reiteración de doctrina jurisprudencial. Esta circunstancia pone de relieve una deficiencia estructural del régimen jurídico del derecho de reversión, en el que la certeza normativa es sustituida por la confianza en la consolidación jurisprudencial, generando una tensión evidente entre la naturaleza garantista del derecho y las exigencias constitucionales de previsibilidad.

4.2 Conflictos derivados de la interpretación jurisprudencial

4.2.1 Controversias sobre el concepto de “desafectación” y “cambio de destino”

Un ámbito especialmente conflictivo en la práctica se sitúa en la interpretación de la *causa expropriandi* y su elasticidad. La controversia surge al distinguir entre la desafectación real y la mutación demanial. La jurisprudencia exige que la reversión solo proceda cuando se acredita de forma objetiva que el nuevo destino del bien no responde al interés público que justificó la expropiación. Este criterio, aunque razonable en abstracto, traslada al plano práctico una notable complejidad, al hacer depender la procedencia del derecho de valoraciones técnicas, urbanísticas o económicas de especial dificultad.⁸⁰

La doctrina administrativa ha señalado además que la afectación al dominio público no se configura únicamente como un acto formal, sino también como una realidad material vinculada al destino efectivo del bien. En consecuencia, la desafectación puede producirse no solo mediante un acto administrativo expreso, sino también de forma implícita cuando el bien deja de servir al fin público que justificó su incorporación al dominio público o pasa a destinarse a un uso incompatible con dicho fin. Sin embargo, esta concepción material de la desafectación convive con la figura de la mutación demanial, mediante la cual la Administración puede alterar el destino del bien dentro del

⁸⁰ *Idem*. Fundamento jurídico segundo.

ámbito del interés público sin que ello implique necesariamente la pérdida de su condición demanial ni la apertura del derecho de reversión.⁸¹

Esta interpretación obliga al expropiado a demostrar no solo que el bien ha dejado de destinarse al fin originario, sino que el nuevo destino resulta incompatible con la *causa expropriandi*. La frontera entre un mero cambio funcional y una auténtica desafectación no siempre es nítida, lo que genera una elevada litigiosidad y una importante inseguridad jurídica sobre el alcance real del derecho de reversión.

Además, esta exigencia se traduce en una carga probatoria especialmente intensa para el expropiado, reforzando la asimetría procesal frente a la Administración y aumentando la incertidumbre sobre el resultado del procedimiento. La procedencia del derecho queda así supeditada a interpretaciones casuísticas, alejadas de criterios claros y uniformes.⁸²

En definitiva, el concepto de desafectación ha pasado de ser un acto administrativo formal y claro a convertirse en un concepto material y flexible, cuya determinación depende en gran medida de la interpretación judicial del interés público y de la finalidad efectiva a la que se destina el bien expropiado. Mientras la Administración conserve un amplio margen para redefinir el destino de estos bienes mediante técnicas como la mutación demanial, el derecho de reversión corre el riesgo de ver limitada su eficacia práctica, quedando en muchos casos subordinado a las necesidades de la planificación administrativa.

4.2.2 *El problema de los plazos y el dies a quo*

Otro de los conflictos derivados de la interpretación jurisprudencial se refiere a la determinación del momento inicial para el cómputo de los plazos de ejercicio del derecho de reversión. La STS 3483/1998 admite que es necesario un acto administrativo que constate la desaparición del fin expropiatorio, pero niega que dicho acto tenga carácter constitutivo, al señalar que “se requiere, ciertamente, un acto administrativo de declaración de la desaparición de la *causa expropriandi*, pero éste no puede tener eficacia constitutiva”.⁸³

De este modo, el nacimiento del derecho no queda vinculado a un momento objetivo y predeterminado, sino a una valoración posterior sobre la subsistencia o no de la *causa*

⁸¹ Iglesias González, F. (2022). Op. Cit. 11. Páginas 161-170.

⁸² Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3483/1998. Op. Cit. 79. Fundamento jurídico quinto.

⁸³ *Idem*. Fundamento jurídico séptimo.

expropriandi. Esta solución, lejos de clarificar el *dies a quo*, introduce una notable inseguridad temporal, al no existir un criterio inequívoco que permita determinar cuándo comienza el cómputo de los plazos legales.

La jurisprudencia posterior ha tratado de objetivar el inicio del plazo exigiendo, con carácter esencial, la notificación personal al expropiado de la desaparición de la *causa expropriandi*, rechazando que pueda sustituirse por meras publicaciones oficiales. En esta línea, la STS 1903/2014 insiste en que, dado el carácter definitivo del plazo, el momento inicial debe quedar formalmente determinado mediante una comunicación indubitada al interesado. Sin embargo, esta exigencia formal no resuelve el problema de fondo: cuándo debe entenderse producida, materialmente, la desaparición el fin expropriatorio que da lugar a esa declaración administrativa.⁸⁴

El procedimiento que establece la ley evita reconocer una discrecionalidad absoluta a la Administración, pero no aclara con precisión cuándo puede el expropiado considerar nacido su derecho ni cuándo puede ejercitarlo, lo que se traduce en una clara inseguridad temporal y procesal. En concreto, la inseguridad se genera por tres razones claras: en primer lugar, porque el expropiado no sabe desde la expropiación si llegará a tener o no un derecho efectivo, quedando su situación en una mera expectativa durante años; en segundo lugar, porque el nacimiento del derecho queda condicionado a un acto administrativo posterior que declara la desaparición del fin de utilidad pública, lo que introduce incertidumbre temporal y material; y, en tercer lugar, porque mientras no se produzca dicha declaración, la Administración puede enajenar los bienes o alterar su destino, dificultando o incluso vaciando de contenido una eventual reversión futura.

Las consecuencias prácticas de esta indeterminación son especialmente gravosas para el expropiado. Su situación jurídica queda en suspenso durante un periodo prolongado, sin certeza sobre la consolidación de su derecho, mientras la Administración conserva la posibilidad de enajenar los bienes o alterar su destino. Todo ello configura una posición jurídica inestable, difícilmente conciliable con la exigencia de previsibilidad inherente al principio de seguridad jurídica consagrado en el artículo 9.3 CE.

⁸⁴ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1903/2014 de 16 de mayo 2014. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2014:1903]. Fundamento jurídico tercero.

A esta inseguridad estructural se añade, además, la rigidez con la que la jurisprudencia interpreta el plazo de ejercicio una vez activado. Así, la STSJ M 8918/2024 recalca que el plazo de tres meses previsto en el artículo 54.3 de la Ley de Expropiación Forzosa constituye un plazo material de caducidad, no susceptible de ampliación ni de aplicación supletoria de las reglas de subsanación procedimental de la Ley 39/2015. El derecho debe ejercitarse íntegramente dentro del plazo legal, pues, transcurrido el mismo, se produce su extinción automática.⁸⁵ Se configura así una notable asimetría: mientras el nacimiento del derecho depende de una constatación administrativa cuya delimitación temporal no siempre resulta clara, su ejercicio queda sometido a un régimen de caducidad estricto y automático.

Esta concepción no se limita a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, sino que ha sido asumida por la jurisprudencia menor. Así, la SAP Madrid 4967/2022 subraya que el derecho de reversión no surge de forma automática, “sino que requiere la constatación efectiva de que el bien expropiado ha dejado de destinarse al fin que justificó la expropiación”.⁸⁶ La Audiencia Provincial asume, de este modo, que el expropiado carece de certeza inmediata sobre si el derecho comienza con el cómputo de los plazos, reforzando la idea de inseguridad temporal y procedimental.⁸⁷

4.2.3 *La reversión y el Registro de la Propiedad*

La problemática del derecho de reversión no se agota en su delimitación material o temporal, sino que se proyecta también de forma decisiva en el plano registral. En este ámbito, el sistema hipotecario impone exigencias estructurales propias – principio de especialidad, tracto sucesivo y salvaguardia judicial de los asientos – que condicionan tanto la inscripción como la cancelación del *ius reversionis*.

Desde una perspectiva doctrinal y registral, se ha puesto de relieve que el derecho de reversión puede atravesar distintos estadios jurídicos susceptibles de acceso al Registro de la Propiedad. Así lo ha reconocido la Dirección General de los Registros y del Notariado en diversas resoluciones, al distinguir entre tres momentos del *iter reversional*:

⁸⁵ Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 8918/2024 de 18 de julio 2024. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TSJM:2024:8918]. Fundamento jurídico quinto.

⁸⁶ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 4967/2022 de 31 de marzo. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:APM:2022:4967]. Fundamento jurídico cuarto.

⁸⁷ *Idem*. Fundamento jurídico cuarto.

la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales y, finalmente, la consumación del derecho mediante la transmisión del dominio al reversionista. Cada uno de estos estadios puede tener reflejo registral en la medida en que constituye una situación jurídica relevante que incide sobre el dominio y resulta potencialmente oponible a terceros.⁸⁸

Esta concepción se fundamenta en la consideración del derecho de reversión como un derecho subjetivo de contenido patrimonial y naturaleza real, susceptible de transmisión *inter vivos* o *mortis causa*. Precisamente por esta dimensión patrimonial, su reflejo registral queda sometido a los principios estructurales del sistema hipotecario, en particular al principio de tracto sucesivo y a las exigencias de determinación e identificación propias del principio de especialidad.⁸⁹

En este sentido, la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (en adelante, DGSJFP) de 27 de febrero de 2023 constituye un ejemplo especialmente ilustrativo de los límites prácticos del derecho de reversión cuando se pretende su acceso al Registro de la Propiedad en el marco de operaciones urbanísticas complejas. En ella se hace constar un supuesto derecho de reversión sobre parte de la finca resultante de expropiaciones ferroviarias posteriormente integradas en la denominada Madrid Nuevo Norte. El promotor del asiento había adquirido de los antiguos propietarios o sus herederos los supuestos derechos de reversión, pretendiendo su inscripción como gravamen sobre una parte de la finca registral agrupada.

La DGSJFP desestima el recurso y confirma la calificación registral negativa por tres razones principales: la ausencia de una finca registral perfectamente individualizada, la vulneración del principio de especialidad y el quebranto del tracto sucesivo y de la salvaguardia judicial de los asientos registrales.⁹⁰

En primer lugar, la resolución subraya que el derecho de reversión, aun siendo transmisible y susceptible de reflejo registral en sus distintas fases (latente, activo o

⁸⁸ Díaz Fraile, J.M. (2011). El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (727). Páginas 2485 - 2487.

⁸⁹ *Idem*. Páginas 2483 - 2484.

⁹⁰ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución de 27 de febrero de 2023 (RJ 2023/1618), “Registro de la Propiedad: inscripción de derecho de reversión sobre parte de finca registral (Operación Chamartín)”, Aranzadi La Ley, 2023. Antecedente de hechos 1-2.

consumado), sólo puede acceder al Registro cuando recae sobre una finca perfectamente determinada e identificable.⁹¹ En el supuesto analizado, la porción sobre la que se pretendía inscribir el derecho no constaba como finca autónoma, sino integrada en una gran finca inmatriculada mediante certificación administrativa conforme al artículo 206 de la Ley Hipotecaria (en adelante LH), sin referencia expresa a la finca originariamente expropiada ni al concreto expropiado de procedencia. Desde la perspectiva del principio de especialidad, ello impide la inscripción de un derecho real sobre una parte de finca sin previa segregación o individualización formal.⁹²

En segundo lugar, la Dirección Registral invoca el principio de tracto sucesivo y la salvaguardia judicial de los asientos. El recurrente sostenía que, si la certificación inmatriculadora no cumplió correctamente el artículo 303 del Reglamento Hipotecario, el Registro debía rectificar ahora esa omisión para permitir la inscripción del derecho de reversión. La DGSJFP rechaza este planteamiento y recuerda que los asientos, una vez practicados, están bajo la salvaguardia de los tribunales⁹³ y sólo pueden rectificarse con el consentimiento de los titulares registrales afectados o mediante resolución judicial firme dictada en procedimiento en el que hayan sido oídos⁹⁴. La inscripción solicitada implicaría modificar indirectamente la desinscripción y el historial jurídico de la finca sin intervención de los titulares inscritos, lo que la Dirección considera incompatible con esos principios.⁹⁵

En tercer lugar, la resolución examina el encaje del supuesto en el régimen del artículo 54 LEF, antes y después de la reforma introducida por la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación. La actual redacción del artículo 54.5 LEF exige la constancia registral del derecho preferente de reversión y establece que, en su defecto, no será oponible a terceros adquirentes que hayan inscrito sus títulos conforme a la LH. A partir de ello, la resolución concluye que, incluso aplicando el régimen anterior por vía transitoria, la inscripción

⁹¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Publicado en el BOE 27 de febrero de 1946. Artículo nueve.

⁹² Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución de 27 de febrero de 2023. Op it. 90. Fundamento de derecho duodécimo.

⁹³ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Op. Cit. 82. Artículo uno.

⁹⁴ *Idem*. Artículo veinte.

⁹⁵ Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución de 27 de febrero de 2023. Op cit. 90. Párrafos 9-11.

pretendida seguiría siendo inviable, bien por la falta de identificación del expropiado y de la finca expropiada, bien porque el derecho no puede hacerse valer frente a terceros sin inscripción previa y, además, puede haber quedado extinguido por la afectación continuada al servicio público durante más de diez años, conforme al artículo 54.2 LEF.⁹⁶

Esta línea doctrinal se ve complementada por la Resolución de 15 de febrero de 2024, que rechaza la cancelación automática de la mención reversional por el mero hecho por aprobarse definitivamente un proyecto de compensación urbanística.⁹⁷ La Dirección General afirma que la cancelación exige acreditar de forma suficiente el cumplimiento efectivo del fin expropiatorio o concurrencia de alguno de los supuestos legales de exclusión previstos en el artículo 54 LEF. Añade que no corresponde al registrador efectuar un juicio sustantivo sobre la efectiva desaparición del derecho, sino comprobar que el título presentado es formal y materialmente apto para provocar la cancelación, reafirmando así la función garantista del sistema hipotecario.⁹⁸

A este cuadro debe añadirse la Resolución de 30 de Octubre de 2020, que aborda específicamente la cancelación registral de una nota marginal de reversión latente sobre fincas del Aeródromo de Cuatro Vientos. En este caso, el Instituto de Vivienda, Infraestructura y Equipamiento de la Defensa solicitó la cancelación por haber recaído resolución firme de caducidad del derecho de reversión conforme al artículo 55.3 LEF, tras no haberse consignado el justiprecio reversional en plazo.⁹⁹

El registrador suspendió la cancelación al apreciar que el derecho de reversión latente inscrito había sido aportado a una sociedad mercantil distinta de la inicialmente mencionada, y que no constaba que dicha titular registral hubiera sido oída en el expediente de caducidad. La cuestión se centró, por tanto, en la aplicación combinada del artículo 82 LH y del principio de tracto sucesivo. La Dirección General confirmó la

⁹⁶ *Idem*. Párrafo 6.

⁹⁷ Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 19, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada. Hechos primero.

⁹⁸ *Idem*. Hechos.

⁹⁹ Resolución de 30 de octubre de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Op. Cit. 71. Hechos primero.

calificación registral, al entender que no puede cancelarse un derecho inscrito sin acreditar que el titular registral haya sido parte o, al menos, haya tenido oportunidad de intervención en el procedimiento que declara su extinción. Incluso cuando el derecho se considere jurídicamente inexistente o caducado en sede administrativa, la protección registral no cede si no se respeta la posición formal del titular inscrito.¹⁰⁰

Este planteamiento se ve reforzado por la jurisprudencia de la SAP Madrid 126/2022, que niega que el adquirente de los supuestos derechos sea titular de un derecho de reversión efectivamente nacido, al constatar que las solicitudes de reversión formuladas en su día fueron desestimadas en vía contencioso-administrativa y que no se ha acreditado ninguna desafectación posterior que pudiera reactivar el derecho antes de la entrada en vigor de la Ley de Ordenación de la Edificación. En consecuencia, lo adquirido no sería un derecho reversional consolidado, sino, en el mejor de los casos, una mera expectativa jurídica.¹⁰¹

Consideradas conjuntamente, estas resoluciones administrativas y la jurisprudencia civil ofrecen una imagen clara de los límites prácticos del derecho de reversión en operaciones urbanísticas de gran complejidad. El control contencioso-administrativo determina si el *ius reversionis* llega realmente a nacer o si ha quedado extinguido por los límites temporales del artículo 54 LEF; pero su operatividad frente a terceros y su acceso o cancelación registral dependen de su plena adecuación a los principios estructurales del sistema hipotecario.

En definitiva, el derecho de reversión se configura materialmente en el ámbito del Derecho administrativo, pero su efectividad práctica queda condicionada por su compatibilidad con la lógica propia del Registro de la Propiedad. La coordinación —no siempre sencilla— entre ambos planos normativos determina, en última instancia, el alcance real de la garantía reversional del expropiado.

4.2.4 *La reversión en las expropiaciones urbanísticas*

La cuestión de la reversión en las expropiaciones urbanísticas exige partir de una premisa esencial: el régimen general del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa no resulta automáticamente trasladable a este ámbito. Si bien la reversión constituye, con carácter

¹⁰⁰ *Idem*. Hechos tercero.

¹⁰¹ Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 4967/2022 Op. Cit 86. Fundamento jurídico segundo.

general, una garantía del expropiado frente a la desaparición de la *causa expropriandi*, en materia urbanística opera una lógica distinta, vinculada a la finalidad estructural de la actuación.¹⁰²

La doctrina ha subrayado que la expropiación urbanística no se agota en la mera ocupación de terrenos, sino que persigue un resultado finalista: la ordenación racional del suelo y la possibilitación inmediata de la edificación. En términos expresivos, se ha afirmado que «las calles se hacen para que se construyan casas y no al contrario»¹⁰³, fórmula que sintetiza la ratio del sistema. Desde esta perspectiva, la existencia de parcelas sobrantes no puede analizarse exclusivamente desde el prisma restitutorio del expropiado, sino desde la necesidad de garantizar la coherencia urbanística del conjunto.

Históricamente, el ordenamiento español ha configurado un régimen especial para estas situaciones. Ya la Ley de 17 de junio de 1864 atribuía preferencia a los propietarios colindantes respecto de las pequeñas parcelas sobrantes que no pudieran constituir solar independiente.¹⁰⁴ Posteriormente, el Reglamento de la Ley de Expropiación de 1879 subordinaba expresamente la reversión a la previa venta de los solares resultantes, evidenciando que el sistema descansaba en un dogma constante: lograr la inmediata posibilidad de edificar, causa final de toda expropiación urbanística.¹⁰⁵

La jurisprudencia evolucionó desde una concepción de la reversión como condición resolutoria hacia el reconocimiento de la especificidad urbanística. En particular, la sentencia del Tribunal Supremo de 1 de diciembre de 1962 proclamó que, en los supuestos de parcelas sobrantes derivadas de expropiaciones urbanísticas, la norma aplicable no es el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, sino la normativa urbanística relativa al patrimonio municipal del suelo, subrayando la prevalencia de la finalidad edificatoria.¹⁰⁶

¹⁰² Urrutia, J. L. G. B. (1963). El supuesto derecho de reversión en las expropiaciones urbanísticas. *Revista de administración pública*, (41). Página 141.

¹⁰³ *Idem*. Página 138.

¹⁰⁴ *Idem*. Página 136.

¹⁰⁵ *Idem*. Página 136.

¹⁰⁶ *Idem*. Página 146.

En esta línea, la jurisprudencia reciente del Tribunal Supremo ha precisado con claridad el alcance de la relación entre la legislación general expropiatoria y la normativa urbanística en materia de reversión. En particular, rechaza que el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana configure una regulación cerrada y excluyente, afirmando expresamente que “los presupuestos habilitantes del ejercicio del derecho de reversión contemplados en la legislación general sobre expropiación forzosa son de aplicación a las expropiaciones urbanísticas con carácter supletorio cuando exista una laguna legal en la normativa sectorial urbanística y siempre que la aplicación de la norma general supletoria no resulte incompatible con la naturaleza, fines y regulación específicos establecidos en la normativa sectorial”.¹⁰⁷ De este modo, aunque la regulación sectorial es preferente, ello “no impide la aplicación de la normativa general de expropiación forzosa en aquellos supuestos que no están regulados en la normativa sectorial y cuya regulación y naturaleza no sean incompatibles”.¹⁰⁸

Sobre esa premisa, el Tribunal construye una delimitación sistemática entre los supuestos previstos en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y los contemplados en el artículo 47 del Texto Refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana. Destaca que la normativa urbanística disciplina específicamente los casos de cambio o alteración del uso, pero no agota todos los posibles presupuestos de reversión, dejando fuera otros escenarios que sí aparecen regulados con carácter general en la legislación expropiatoria. De este modo, cuando —como ocurre en el caso analizado— queda acreditado que el nuevo uso dotacional previsto no llegó a materializarse ni a ponerse en funcionamiento, procede acudir supletoriamente al artículo 54 LEF. Con ello, el Tribunal reafirma una interpretación coherente con la naturaleza causal del derecho de reversión y descarta lecturas excesivamente restrictivas que carezcan de fundamento normativo expreso.¹⁰⁹

En esta misma línea, la Resolución de 15 de febrero de 2024 ha rechazado que la simple aprobación del proyecto de compensación suponga el agotamiento automático del fin expropiatorio, insistiendo en que la finalidad urbanística debe entenderse cumplida en términos materiales y no meramente formales. Ello confirma que la causa *expropriandi* en

¹⁰⁷ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 4889/202. Op. Cit.34. Fundamento jurídico cuarto.

¹⁰⁸ *Idem*. Fundamento jurídico quinto.

¹⁰⁹ Sentencia del Tribunal Supremo núm. 4889/2025. Op. Cit. 34. Fundamento jurídico quinto.

el sistema de compensación no se identifica con la tramitación del instrumento de gestión, sino con la efectiva integración del suelo en la ordenación resultante.¹¹⁰

En este contexto, la reparcelación tampoco altera la conclusión. Aunque constituye un instrumento orientado a distribuir equitativamente beneficios y cargas entre propietarios, no puede desvirtuar el presupuesto básico del sistema: la pronta y racional edificación. Cuando los fragmentos resultantes no alcanzan la unidad mínima edificable, la solución ordinaria será indemnizatoria, evitando así la creación de nuevas parcelas inedificables que perpetúen el problema. La justicia material se articula, por tanto, mediante compensación económica, no mediante la restitución física del terreno.¹¹¹

En definitiva, en las expropiaciones urbanísticas la reversión no opera como regla general respecto de parcelas sobrantes. Sólo cabrá cuando desaparezca la afectación urbanística o se destinen los bienes a finalidad distinta de la que motivó la expropiación. Mientras subsista la causa urbanizadora y el suelo continúe integrado en la lógica del planeamiento, prevalece la normativa especial que ordena su destino conforme a criterios de edificabilidad y coherencia urbana.

4.3 El impacto en terceros adquirentes de buena fe

El ejercicio del derecho de reversión plantea una tensión evidente entre la protección del expropiado originario y la seguridad jurídica de los terceros que, con posterioridad, adquieren el bien o derecho expropiado confiando legítimamente en la actuación de la Administración. Esta problemática ha sido abordada tanto por la doctrina como por la jurisprudencia del Tribunal Supremo, que han perfilado una solución claramente orientada a salvaguardar la posición del tercero adquirente de buena fe.

Desde un punto de vista conceptual, el derecho de reversión no se configura como un derecho real oponible *erga omnes*, ni como un derecho de adquisición preferente análogo al tanteo o retracto, sino como un mecanismo de restitución sujeto a condición resolutoria. Así lo subraya expresamente el Tribunal Supremo al afirmar que la reversión no opera “por el mero hecho de la enajenación [...] a un tercero”, sino únicamente cuando se

¹¹⁰ Resolución de 15 de febrero de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Op. Cit. 97. Hechos.

¹¹¹ Urrutia, J. L. G. B. Op. cit. 102. Página 141.

produce una efectiva frustración del fin de utilidad pública o interés social que legitimó la privación originaria.¹¹²

Esta caracterización tiene consecuencias directas sobre los terceros adquirentes de buena fe. En particular, la jurisprudencia niega que la transmisión posterior del bien expropiado genere, por sí sola, el nacimiento del derecho de reversión, incluso aunque el adquirente sea un sujeto privado distinto de la Administración. La STS de 18 de julio de 1997 (caso Rumasa) es especialmente clara al señalar que la mera enajenación a un tercero no activa el derecho reversional, ya que en determinadas modalidades expropiatorias — especialmente aquellas asimilables a la expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad — el cumplimiento del interés público puede desplazarse legítimamente al nuevo titular.¹¹³

La consecuencia práctica es clara, el tercero que adquiere de la Administración, tras un procedimiento formalmente válido y amparado por la apariencia de legalidad del título, no puede quedar expuesto a la pérdida del bien por circunstancias imputables a actuaciones previas de la Administración. Admitir una reversión automática frente a terceros de buena fe introduciría un elemento de grave inseguridad en el tráfico patrimonial, incompatible con el principio de seguridad jurídica proclamado en el artículo 9.3 CE y con la función legitimadora del Registro de la Propiedad.¹¹⁴

Ahora bien, la protección del tercero adquirente no es absoluta. La jurisprudencia distingue entre los supuestos en que el incumplimiento del fin expropiatorio es imputable directamente a la Administración beneficiaria inmediata, y aquellos en que la transmisión a un tercero forma parte de la propia realización del interés público. Solo en el primer caso puede prosperar la reversión en términos estrictos; en el segundo, el ordenamiento opta por preservar la estabilidad de la transmisión, desplazando el conflicto al ámbito de

¹¹² Sentencia Tribunal Supremo núm. 5157/1997. Op. Cit. 5. Fundamento de derecho cuarto.

¹¹³ *Idem*. Fundamento de derecho cuarto.

¹¹⁴ Méndez González, F. P. (2015). Desafectación tácita. La diligencia básica exigible para la buena fe del art. 34 LH. Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil). Páginas 587-588.

la responsabilidad administrativa, pero no permitiendo la recuperación del bien frente al adquirente de buena fe.¹¹⁵

Desde esta perspectiva, el caso resuelto por la DGSJFP en la Resolución de 7 de noviembre de 2023 ofrece un contraste ilustrativo. En el supuesto analizado no existía tercero adquirente que pudiera verse perjudicado por la reversión, lo que eliminaba cualquier conflicto con la seguridad del tráfico. Precisamente la ausencia de circulación jurídica intermedia permitió que la reversión opera sin fricción con los principios registrales. La comparación pone de relieve que las soluciones restrictivas adoptadas por la jurisprudencia no responden a una negación del derecho de reversión, sino a la necesidad de armonizarlo con la protección del tercero de buena fe y la estabilidad del sistema registral.¹¹⁶

En consecuencia, el derecho de reversión no constituye un límite estructural al derecho de propiedad de los terceros adquirentes de buena fe, sino un remedio excepcional estrictamente vinculado a la persistencia de la causa expropriandi y a la conducta de la Administración. La doctrina jurisprudencial consolidada refuerza así la seguridad jurídica y evita que la reversión se convierta en un instrumento perturbador del tráfico jurídico-patrimonial.

4.4 Propuestas de *lege ferenda*

Desde una perspectiva de técnica legislativa, resulta imprescindible clarificar la naturaleza jurídica de la reversión en el sistema español, actualmente marcada por una ambigüedad que ha generado una prolongada controversia doctrinal y jurisprudencial en torno a si se trata de un derecho autónomo, una nueva expropiación o una mera expectativa condicionada. Una reforma de la LEF debería definir expresamente la reversión como condición resolutoria legal inherente a toda expropiación causal, con naturaleza real. El Derecho comparado ofrece referencias claras: en Alemania, a partir de la interpretación del art. 14.3 del Grundgesetz por el Tribunal Constitucional Federal Alemán, la reversión se concibe como una exigencia implícita de la garantía de

¹¹⁵ Sentencia Tribunal Supremo núm. 5157/1997. Op. Cit. 5. Fundamento de derecho tercero.

¹¹⁶ Resolución de 7 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Op. Cit. 31.

propiedad¹¹⁷; en Italia, el Testo Único configura la retrocesión como un verdadero derecho subjetivo del expropiado¹¹⁸; mientras que en Francia, aunque la retrocesión presenta rasgos más próximos a una cesión condicionada, su tratamiento normativo es sistemáticamente más claro que el español.¹¹⁹ En la misma línea, debería positivizarse con precisión el régimen de los supuestos excluidos, hoy contruidos en gran medida por la jurisprudencia: especialmente, los efectos de una nueva declaración de utilidad pública y la incidencia de la ejecución material de la obra. El modelo francés regula expresamente cuándo una nueva afectación puede impedir la retrocesión¹²⁰, y el alemán vincula estrechamente la subsistencia del fin público con la legitimidad misma de la privación, evitando soluciones discrecionales.¹²¹

En el plano económico, el criterio del precio de reversión evidencia también la necesidad de reforma. Mientras que el sistema español pivota en torno al justiprecio actualizado — con el consiguiente riesgo de desajustes—, el ordenamiento italiano atiende al valor efectivo en el momento de la retrocesión¹²², y el alemán introduce límites que evitan plusvalías desproporcionadas desvinculadas del sacrificio inicial.¹²³ Una solución intermedia en España podría combinar el valor actual del bien con la ponderación de inversiones necesarias y la deducción de plusvalías imputables exclusivamente a la actuación pública, preservando el equilibrio entre las partes. Finalmente, la experiencia alemana demuestra la relevancia de un seguimiento efectivo del destino del bien expropiado, coherente con la concepción constitucional de la propiedad como derecho garantizado frente a privaciones causales.¹²⁴ A diferencia de ello, en España el expropiado a menudo desconoce el estado real de la afectación. La imposición de un deber legal de notificación sobre el inicio del uso, su modificación o el desistimiento del proyecto —

¹¹⁷ León, J. M. B. (1990). Aproximación al régimen jurídico de la expropiación forzosa en Francia, Italia y Alemania. *Documentación administrativa*. Página 218.

¹¹⁸ *Idem*. Página 211.

¹¹⁹ *Idem*. Página 206.

¹²⁰ *Idem*. Página 206.

¹²¹ *Idem*. Página 218.

¹²² *Idem*. Página 211.

¹²³ *Idem*. Página 218.

¹²⁴ *Idem*. Página 218.

con previsión de consecuencias jurídicas claras— reforzaría la transparencia, reduciría la litigiosidad y consolidaría la reversión como garantía estructural y no meramente residual del derecho de propiedad.

La práctica pone de relieve que esta clarificación no solo es necesaria en el ámbito estrictamente expropiatorio, sino también respecto de otros derechos de retorno de configuración legal o convencional. La resolución de la DGSJFP de 7 de noviembre de 2023 muestra cómo el conflicto puede surgir también en supuestos de donaciones modales o negocios gratuitos sometidos a un destino público concreto, en los que el incumplimiento del modo plantea problemas semejantes a los de la reversión expropiatoria en cuanto a su oponibilidad frente a terceros y su reflejo en el Registro. Una intervención legislativa que sistematizara la posición de estos derechos “reversionales” y su tratamiento registral —incluyendo su constancia, sus efectos frente a terceros y los requisitos para su ejercicio— contribuiría a reducir la dependencia actual de soluciones jurisprudenciales casuísticas.¹²⁵

Asimismo, podría valorarse la introducción de una regla general que permitiera soluciones más flexibles cuando la reversión se ejercita en un contexto en el que no existen terceros de buena fe perjudicados y las partes directamente implicadas coinciden en la procedencia de la restitución. En esta línea apunta, aunque en un ámbito distinto al expropiatorio, la Resolución de la DGSJFP de 7 de noviembre de 2023, al admitir la inscripción de la reversión de una donación modal precisamente porque concurren el acuerdo entre donante y donatario y la ausencia de terceros afectados. Un modelo normativo que recogiera expresamente esta lógica de mínima resistencia registral en escenarios sin terceros de buena fe podría trasladarse, con las adaptaciones necesarias, al derecho de reversión expropiatoria, reforzando la coherencia del sistema y evitando litigios innecesarios.¹²⁶

¹²⁵ Resolución de 7 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública. Op. Cit. 31.

¹²⁶ *Idem*.

5. CONCLUSIONES

PRIMERA.- En cumplimiento del objetivo de delimitar conceptualmente la figura, se concluye que el derecho de reversión en España posee una naturaleza híbrida y eminentemente reaccional. Tras el análisis de la STC 67/1988, queda confirmado que no es un derecho de configuración constitucional, sino legal. Esta distinción es crítica: al no formar parte del contenido esencial del artículo 33 CE, el legislador goza de margen para modularlo o incluso excluirlo en leyes especiales, lo que obliga al expropiado a una vigilancia constante de la normativa sectorial y autonómica para no ver mermada su garantía patrimonial ante una inactividad administrativa.

SEGUNDA.- Respecto al fundamento y razón de ser de la institución, el trabajo demuestra que la reversión constituye el mecanismo de cierre de la justicia expropiatoria. Su existencia se justifica por la persistencia de la *causa expropriandi*: si la utilidad pública desaparece, la privación del bien pierde su legitimidad sobrevenida. Por tanto, la reversión no debe entenderse como un privilegio del antiguo propietario, sino como una exigencia del principio de proporcionalidad administrativa que impide que el Estado retenga bienes de forma arbitraria o ineficiente, convirtiendo lo que fue una expropiación legítima en una confiscación de facto.

TERCERA.- En cuanto a la evolución histórica, se observa una transición desde un modelo decimonónico puramente patrimonialista hacia uno garantista y sustantivo. Mientras que en la Ley de 1836 la reversión era una mera preferencia de tanteo, la LEF de 1954 la consolidó como un derecho subjetivo autónomo. Esta evolución refleja un cambio de paradigma en el Derecho Administrativo: la propiedad privada ya no solo se protege mediante la indemnización económica (justiprecio), sino mediante el derecho a la recuperación física del bien cuando la función social que motivó su pérdida ha dejado de existir.

CUARTA.- Analizados los presupuestos que originan el derecho (art. 54 LEF), se destaca que la inejecución de la obra o servicio es el supuesto de mayor relevancia práctica. La investigación subraya que es irrelevante la causa de dicha inejecución o la diligencia de la Administración: el derecho nace por la mera constatación material del incumplimiento del fin público. Esta objetivación del presupuesto protege al expropiado frente a posibles desviaciones de poder, asegurando que el destino del bien no quede al arbitrio cambiante de las políticas públicas sin una consecuencia restitutoria clara.

QUINTA.- Sobre el complejo escenario de la desafectación y el cambio de destino, se concluye que la jurisprudencia ha evolucionado correctamente hacia una interpretación material sobre la formal. No es preceptivo un acto administrativo expreso de desafectación para que nazca el derecho; basta con que se deduzca de hechos evidentes que el bien ya no sirve al fin público (desafectación tácita). Esta postura del Tribunal Supremo es esencial para evitar que la Administración bloquee el ejercicio de la reversión simplemente omitiendo el trámite formal de desvincular el bien del uso público.

SEXTA.- En relación con la incertidumbre temporal y el *dies a quo*, el trabajo identifica este punto como la principal debilidad del sistema actual. La falta de una definición legal precisa sobre cuándo comienza exactamente el cómputo de los plazos en casos de inactividad genera una inseguridad jurídica notable. Aunque el Reglamento intenta fijar hitos, la realidad administrativa suele ser opaca, obligando al expropiado a litigar para demostrar el momento en que se produjo la crisis del título adquisitivo, lo que desincentiva el ejercicio de este derecho por el alto coste y riesgo procesal que conlleva.

SÉPTIMA.- Respecto a la vertiente registral del derecho, el análisis de la reciente doctrina de la DGSJFP revela la enorme dificultad de inscribir el derecho de reversión en operaciones complejas como Madrid Nuevo Norte. Se concluye que el principio de especialidad registral actúa como una barrera práctica: si la finca expropiada ha perdido su individualidad al ser agrupada en parcelas mayores (como ocurre en el urbanismo moderno), el derecho de reversión queda a menudo anestesiado al no poder concretarse sobre una finca identificable, lo que vacía de contenido la garantía frente a terceros.

OCTAVA.- Evaluado el conflicto con terceros adquirentes de buena fe, el trabajo concluye que el ordenamiento español prioriza la seguridad del tráfico jurídico y la fe pública registral sobre el derecho del expropiado. Siguiendo la doctrina del caso Rumasa, el derecho de reversión no es oponible erga omnes de forma absoluta. Si el bien ha pasado a un tercero de buena fe, el expropiado pierde la posibilidad de recuperación física del bien y su derecho se transmuta en una acción de responsabilidad patrimonial contra la Administración, lo cual, aunque justo económicamente, frustra la esencia restitutoria de la institución.

NOVENA.- En cuanto a la indemnización reversional, se determina que el sistema de actualización del justiprecio es coherente con el principio de integridad patrimonial. La reversión no es una reventa, sino una restitución que busca evitar el enriquecimiento

injusto de cualquiera de las partes. Sin embargo, se detecta que el pago previo del precio actualizado puede suponer una barrera económica insalvable para muchos expropiados, especialmente cuando el valor del suelo ha crecido exponencialmente por razones ajenas a la mejora de la finca, como la propia presión urbanística generada por la Administración.

DÉCIMA.- Como valoración final y propuestas *lege ferenda*, se concluye que es necesaria una reforma de la LEF que clarifique la naturaleza de la reversión como una condición resolutoria legal inherente con pleno carácter real. La legislación debería imponer a la Administración una obligación activa de notificar al expropiado la desafectación del bien, eliminando así la actual asimetría informativa. Solo mediante una mayor transparencia y una simplificación de los plazos se logrará que la reversión pase de ser una figura doctrinal clásica a una garantía efectiva y real en el urbanismo y la obra pública del siglo XXI.

6. REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bibliografía doctrinal

Alegre Ávila, J. M. (s.f.). “El derecho de reversión en las expropiaciones legislativas. El caso RUMASA en la jurisprudencia del Tribunal Supremo”, Seminario de Derecho Administrativo Universidad de Cantabria.

Díaz Fraile, J.M. (2011). El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, (727). Páginas 2471 – 2504.

Gallego Córcoles, I. (2006). *El derecho de reversión en la expropiación forzosa*. Madrid: La Ley. Recensión en *Revista de Administración Pública*, (176).

Garcés Sanagustín, A (1996). “El derecho de reversión: naturaleza jurídica y límites a su ejercicio. A propósito de la STS de 28 de abril de 1995”, *Revista de Administración Pública*. (8).

García de Enterría, E. (1955) “Potestad expropiatoria y garantía patrimonial en la nueva Constitución”, *Revista Española de Derecho Administrativo*.

García de Enterría, E. (2001). La ley de expropiación forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista Española de Derecho Administrativo*.

García-Trevijano Garnica, E. (1987). “Sobre el alcance y efectos de la reversión expropiatoria”. *Revista de administración pública*, (112).

Garnica, E. G. T. (1987). Sobre el alcance y efectos de la reversión expropiatoria. *Revista de administración pública*, (112).

Gimeno Feliú, J.M. El derecho de reversión en la Ley de Expropiación Forzosa: fundamentos y condiciones de ejercicio, Civitas Ediciones, Madrid, 1996.

Iglesias González, F. (2022). *Alcance de la afectación y desafectación del dominio público y sus efectos sobre el derecho de reversión*. *Revista de Administración Pública*

León, J. M. B. (1990). “Aproximación al régimen jurídico de la expropiación forzosa en Francia, Italia y Alemania”. *Documentación administrativa*.

Méndez González, F. P. (2015). Desafectación tácita. La diligencia básica exigible para la buena fe del art. 34 LH. Comentarios a las Sentencias de Unificación de Doctrina (Civil y Mercantil).

Notarios y Registradores. (s. f.). *Reversión de lo expropiado*. Disponible en: <https://www.notariosyregistradores.com/web/resoluciones/francisco-sena/propiedad-francisco-sena/expropiacion-forzosa/reversion-de-lo-expropiado/>.

Pera Verdaguer, F. (1992). *Expropiación Forzosa*. Bosch.

Pérez Moreno, A. (2015). La reversión en materia de expropiación forzosa. Páginas 87 – 153.

Urrutia, J. L. G. B. (1963). El supuesto derecho de reversión en las expropiaciones urbanísticas. *Revista de administración pública*, (41), 135-150.

Referencias legislativas

Código de la Expropiación para Causa de Utilidad Pública de Francia de 1958. (*Journal officiel de la République française* el 24 de diciembre de 1958).

Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Publicado (BOE 27 de febrero de 1946).

Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa (BOE 20 de junio de 1957).

Ley de 26 de julio de 1936 sobre expropiación forzosa (BOE 26 de julio de 1836). Recuperado de la Gaceta de Madrid, núm. 213.

Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa (BOE 17 de diciembre de 1954).

Ley 33/2003 del Patrimonio de las Administraciones Públicas (BOE 4 de noviembre de 2003).

Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (BOE 31 de octubre de 2015).

Referencias jurisprudenciales

Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid núm. 4967/2022 de 31 de marzo de 2022. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:APM:2022:4967].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 15508/1992 de 14 de julio 1992 [versión electrónica – base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref.: ECLI:ES:TS:1992:15508].

Sentencia Tribunal Supremo núm. 2402/1995 de 28 de abril de 1995 [versión electrónica – base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref.: ECLI:ES:TS:1995:2402].

Sentencia del Tribunal Supremos núm. 1362/1997 de 4 de mayo de 2001 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TSJM:2001:6057].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 5157/1997, de 18 de julio de 1997 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1997:5157].

Sentencia Tribunal Supremo núm. 6469/1992 de 14 de julio de 1997 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1997:4215.]

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 3483/1998 de 28 de mayo 1998 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:1998:3483].

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 5901/2003, de 1 de octubre de 2003. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2003:5901].

Sentencia del Tribunal Supremo, núm. 251/2006 de 25 de julio de 2006. [versión electrónica – base de datos poder judicial. Ref.: ECLI:ES:TC:2006:251]. Publicado en el BOE núm. 197, de 18 de agosto de 2006. Fecha última consulta: 26 de noviembre 2025.

Sentencia Tribunal Supremo núm. 2950/2013, de 3 de junio de 2013 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2013:2950]. Fecha última consulta: 8 de noviembre 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1903/2014 de 16 de mayo 2014 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2014:1903]. Fecha última consulta: 15 de febrero de 2026.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 271/2015, de 12 de enero de 2015 [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref. ECLI:ES:TS:2015:271]. Fecha última consulta: 8 de noviembre 2025.

Sentencia del Tribunal Supremo núm. 4889/2025 de 31 de octubre 2025. [versión electrónica – base de datos poderjudicial. Ref.: ECLI:ES:TS:2025:4889].

Tribunal Constitucional núm. 67/1988, de 18 de abril [versión electrónica – base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref.: ES:TC:1988:67]. Fecha de última consulta: 08 de noviembre de 2025.

Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid 8918/2024 de 18 de julio 2024 [versión electrónica – base de datos Tribunal Constitucional de España. Ref.: ECLI:ES:TSJM:2024:8918]. Última consulta 15 de febrero de 2026.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Resolución de 27 de febrero de 2023 (RJ 2023/1618), “Registro de la Propiedad: inscripción de derecho de reversión sobre parte de finca registral (Operación Chamartín)”, Aranzadi La Ley, 2023.

Resolución de 7 de noviembre de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación de la registradora de la propiedad de Mérida n.º 1, por la que se suspende la inscripción de una escritura de reversión (BOE 30 de noviembre de 2023).

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