



COMILLAS
UNIVERSIDAD PONTIFICIA

ICAI

ICADE

CIHS

FACULTAD DE DERECHO

**EL DERECHO DE REVERSIÓN Y SU
PUBLICIDAD REGISTRAL: ESTUDIO
A PARTIR DE LA RESOLUCIÓN DE
LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE
2023**

Autor: Gabriela Gómez Castillo

5º E3B

Derecho Civil

Tutor: Rosa de Couto Gálvez

Madrid

Marzo, 2025

Resumen:

El derecho de reversión constituye una garantía fundamental en el ámbito de la expropiación forzosa, permitiendo al expropiado o sus causahabientes recuperar el bien cuando desaparece la causa que justificó la privación de la propiedad. Su tratamiento en el sistema registral ha generado controversias, especialmente en lo relativo a su inscripción y oponibilidad frente a terceros adquirentes. Este trabajo analiza el régimen jurídico del derecho de reversión en España, su evolución doctrinal y jurisprudencial, y su relación con los principios registrales de especialidad, tracto sucesivo y fe pública. A partir del estudio de la Resolución de la DGSJFP de 27 de febrero de 2023, se examinan las dificultades de su acceso al Registro de la Propiedad y las implicaciones para la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.

Palabras clave: derecho de reversión, expropiación forzosa, inscripción registral, principios registrales.

Abstract:

The right of reversion is a fundamental safeguard in the context of forced expropriation, allowing the expropriated party or their successors to recover the property when the justification for expropriation ceases to exist. Its treatment within the Spanish registration system has sparked debate, particularly regarding its inscription and enforceability against third-party acquirers. This study examines the legal framework of the right of reversion in Spain, its doctrinal and jurisprudential evolution, and its relationship with the principles of specialty, successive chain of title, and registry-based public faith. Through the analysis of the DGSJFP Resolution of February 27, 2023, this research explores the challenges of its registration and the implications for legal certainty and real estate transactions.

Key Words: right of reversion, forced expropriation, registry inscription, registry principles.

ÍNDICE

I. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y SU RELEVANCIA EN EL MARCO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA.....	6
II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y CONCEPTUALES DEL DERECHO DE REVERSIÓN	7
CAPÍTULO I. ANÁLISIS DETALLADO DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN EL CONTEXTO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA	7
1. DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL.....	7
1.1. Concepto	7
1.2. Ámbito objetivo.....	8
1.3. Ámbito subjetivo	9
1.4. Ámbito formal	10
2. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y SU CLÁSIFICACIÓN DENTRO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD	12
3. LAS FASES DEL DERECHO DE REVERSIÓN: DESDE LA EXPROPIACIÓN HASTA SU POTENCIAL EJERCICIO.....	14
4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y EL IMPACTO DE LA REFORMA DE 1999 EN SU REGULACIÓN.....	16
1.5. Evolución histórica de la Ley de Expropiación Forzosa	16
1.6. Necesidad de reforma en el contexto postconstitucional	17
1.7. La Reforma de 1999	18
CAPÍTULO II. EL PAPEL DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA EFECTIVIDAD DEL DERECHO DE REVERSIÓN	18
1. EL SISTEMA REGISTRAL EN ESPAÑA Y SU IMPORTANCIA PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA PROPIEDAD.....	18
2. HISTORIA Y CAMBIOS EN EL ACCESO DEL DERECHO DE REVERSIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.....	21
3. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES APLICABLES AL DERECHO DE REVERSIÓN Y SUS IMPLICACIONES	23
3.1. El derecho de reversión y el principio de publicidad registral	25
3.2. El derecho de reversión y el principio de tracto sucesivo	27

III. ESTUDIO DETALLADO DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023 Y SUS IMPLICACIONES JURÍDICAS	32
1. CONTEXTO Y ANTECEDENTES QUE MOTIVARON LA RESOLUCIÓN.....	32
2. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN JURÍDICA PLANTEADA Y SU IMPACTO EN LA INTERPRETACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN.....	33
3. EXAMEN DE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN.....	35
4. VALORACIÓN CRÍTICA DE LA RESOLUCIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO Y SUS POSIBLES IMPLICACIONES EN EL SISTEMA REGISTRAL .	38
IV. CONCLUSIONES FINALES Y PROPUESTAS DE MEJORA EN LA NORMATIVA Y PROCEDIMIENTOS DEL DERECHO DE REVERSIÓN	41
V. BIBLIOGRAFÍA	46

ABREVIATURAS UTILIZADAS

Art(s). – artículo(s)

CC – Código Civil

DGRN – Dirección General de los Registros y del Notariado

DGSJFP – Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública

LEF – Ley de Expropiación Forzosa

LOE – Ley de Ordenación de la Edificación

LH – Ley Hipotecaria

RLEF – Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

I. INTRODUCCIÓN AL ESTUDIO DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y SU RELEVANCIA EN EL MARCO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

El derecho de reversión constituye una garantía esencial en el ámbito de la expropiación forzosa, asegurando la posibilidad de restitución del bien expropiado en caso de que no se cumplan los fines que justificaron la privación de la propiedad. A lo largo de su evolución normativa y jurisprudencial, este derecho ha sido objeto de debate, particularmente en lo que respecta a su configuración registral y a su compatibilidad con los principios hipotecarios. La presente investigación analiza la regulación del derecho de reversión en el ordenamiento jurídico español, con especial atención a su publicidad registral y al tratamiento que ha recibido en la doctrina y la jurisprudencia, tomando como referencia la Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 27 de febrero de 2023.

El objetivo principal de este trabajo es examinar la relación entre el derecho de reversión y el sistema registral español, identificando los obstáculos que plantea su inscripción y evaluando los criterios seguidos por la DGSJFP en su resolución. Para ello, se abordan los fundamentos normativos y doctrinales del derecho de reversión, su evolución histórica y su encaje dentro del régimen de la publicidad registral. Asimismo, se estudian los principios hipotecarios más relevantes, tales como el principio de especialidad, el tracto sucesivo y la fe pública registral, con el fin de determinar en qué medida condicionan la inscripción del derecho de reversión y su oponibilidad frente a terceros adquirentes.

Desde un punto de vista metodológico, el estudio se desarrolla mediante un análisis doctrinal, normativo y jurisprudencial. En primer lugar, se examina el marco legal del derecho de reversión, con especial atención a la LEF y su desarrollo reglamentario. En segundo lugar, se realiza un estudio de la evolución jurisprudencial de este derecho, destacando las resoluciones más relevantes al respecto. Finalmente, se lleva a cabo un análisis crítico de la Resolución de 27 de febrero de 2023, evaluando su fundamentación jurídica y las implicaciones que presenta para la seguridad jurídica y el tráfico inmobiliario.

El presente trabajo no solo busca esclarecer el régimen jurídico del derecho de reversión y su publicidad registral, sino que también pretende contribuir a la discusión sobre las posibles reformas normativas que podrían mejorar la efectividad de este derecho. En este sentido, se plantea la necesidad de revisar los criterios registrales

aplicables a la reversión, con el fin de garantizar un equilibrio adecuado entre la protección de los expropiados y la seguridad del tráfico jurídico.

II. FUNDAMENTOS TEÓRICOS Y CONCEPTUALES DEL DERECHO DE REVERSIÓN

CAPÍTULO I. ANÁLISIS DETALLADO DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN EL CONTEXTO DE LA EXPROPIACIÓN FORZOSA

1. DEFINICIÓN Y ALCANCE DEL DERECHO DE REVERSIÓN EN EL ORDENAMIENTO JURÍDICO ESPAÑOL

1.1. Concepto

El derecho de reversión es la última garantía que el Derecho impone a favor del expropiado¹ en un contexto de expropiación forzosa. Es, en palabras del art. 54 de la LEF², el derecho de recuperar el bien previamente expropiado “*en el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación*”. A su vez, este concepto se encuentra profundamente unido con la función social delimitadora del derecho a la propiedad privada prevista en el art. 33 de la Constitución Española, el cual a su vez reconoce que nadie puede ser privado de este derecho sin causa justificada de utilidad pública o interés social³.

Por otro lado, el art. 812 CC contempla el derecho de reversión legal en tanto que establece que “*Los ascendientes suceden con exclusión de otras personas en las cosas dadas por ellos a sus hijos o descendientes muertos sin posteridad, cuando los mismos objetos donados existan en la sucesión. Si hubieren sido enajenados, sucederán en todas las acciones que el donatario tuviera con relación a ellos, y en el precio si se hubieren vendido, o en los bienes con que se hayan sustituido, si los permutó o cambió*”⁴. Este concepto, pese a no hacer referencia a la expropiación forzosa, objeto de este Trabajo,

¹ 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, 2471-2504.

² Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. 17 de diciembre de 1954. Boletín Oficial del Estado, núm. 351 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>).

³ Constitución Española. 29 de diciembre de 1978. Boletín Oficial del Estado, núm. 311 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>).

⁴ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. 25 de julio de 1889. Gaceta de Madrid, núm. 206 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>).

parece dibujar las primeras pinceladas de lo que precisamente constituye el derecho de reversión en la expropiación forzosa.

En definitiva, la reversión es el derecho que corresponde al expropiado o a sus causahabientes para recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, en caso de no ejecutarse la obra o de no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si desapareciera la afectación, abonando una indemnización⁵.

1.2. **Ámbito objetivo**

Según lo establecido por el art. 54, apartado primero, de la LEF⁶, el derecho de reversión tiene lugar en tres supuestos específicos en los que el propietario expropiado puede recuperar la titularidad del bien. Así, la causa genérica de la reversión es la falta sobrevinida del fin justificativo de la expropiación⁷. Estos supuestos configuran el **ámbito objetivo** de aplicación del derecho de reversión y responden a distintas situaciones en las que el bien expropiado ya no se destina al fin que justificó la expropiación. Dichos supuestos son los siguientes:

- No ejecución de la obra o no establecimiento del servicio: este supuesto se aplica cuando, después de la expropiación, no se lleva a cabo la obra o no se establece el servicio público para el cual se justificó la pérdida de la propiedad. En este caso, la ausencia de ejecución del proyecto invalida el propósito invalida el propósito de la expropiación, permitiendo que el expropiado reclame la reversión del bien.
- Sobrante de los bienes expropiados: en este caso, el derecho de reversión se activa cuando, después de realizada la obra o implementado el servicio, quedan bienes o partes de los mismos que no han resultado necesarios para el desarrollo del objetivo de la expropiación. Estos sobrantes deben ser devueltos al expropiado, dado que ya no cumplen una función de utilidad pública o interés social.

⁵ LaLey. (n.d.). *Derecho de reversión*. Guías Jurídicas. https://guiasjuridicas.laley.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTA0sTtbLUouLM_DzbsMz01LySVLXEsvzMFJ_8xBTPvODUYrBUSFFpKgC80fcPOA AAAA=WKE

⁶ Ley de 16 de diciembre de 1954, *op. cit.*

⁷ Lanzas Martín, E.-P. (2016). El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 756, 2360-2376.

- Desafectación: este supuesto tiene lugar cuando el bien expropiado deja de estar destinado al uso o fin público que motivó la expropiación. Al producirse esta desafectación, el bien pierde su propósito de expropiación, y el expropiado adquiere el derecho de solicitar la reversión para recuperar su propiedad.

1.3. Ámbito subjetivo

La titularidad activa del derecho de reversión recae en el expropiado o sus causahabientes, de acuerdo con lo estipulado en el art. 54 de la LEF⁸.

El expropiado es, a su vez, “*el propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación*” (art. 3.1 del RLEF⁹).

En este sentido, el reglamento adopta una interpretación amplia del concepto de expropiado, pues, conforme a este artículo, se considerará como tal a cualquier individuo con un interés económico directo en el bien expropiado, incluso si no posee derechos de propiedad sobre él, siendo un ejemplo de esto el usufructuario. Así, el RLEF extiende significativamente la noción de sujeto activo, aumentando también el número de personas que podrían beneficiarse del derecho de reversión.

Dentro del ámbito subjetivo del derecho de reversión, resulta fundamental abordar su **transmisibilidad**. Como se ha señalado anteriormente, el art. 54 de la LEF reconoce la titularidad del derecho de reversión tanto al expropiado como a los que le sucedan en esta posición. Esto implica de manera indirecta que el derecho de reversión es transferible, permitiendo al nuevo adquirente la legitimidad para ejercerlo en caso de transmisión. Adicionalmente, la consideración del derecho de reversión como derecho patrimonial hace de este un derecho susceptible de tráfico, englobando esto tanto la enajenación *inter vivos* como *mortis causa*, por acto oneroso o gratuito¹⁰.

Esta transmisibilidad queda reiterada por el Tribunal Supremo en su Sentencia 3465/2011, de 25 de mayo, en cuyo fundamento de derecho tercero se recoge que “*el derecho de reversión es susceptible, incluso, de transmisión por actos inter vivos o mortis causa tal como se deriva (...) teniendo en cuenta además que los efectos que de su*

⁸ Ley de 16 de diciembre de 1954, *op. cit.*

⁹ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. 20 de junio de 1957. Boletín Oficial del Estado, núm. 160 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1957-7998>).

¹⁰ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*

ejercicio se han de derivar están indisoluble y únicamente vinculados al que resulte titular del mismo por haber sido propietario- expropiado, o por traer causa de éste”¹¹.

1.4. Ámbito formal

3.1.1. La inscripción del derecho de reversión

La necesidad de la inscripción del derecho de reversión en el Registro de la Propiedad ha sido objeto de debate a lo largo de su evolución. Aunque este tema será tratado de forma más detallada en el segundo epígrafe de este trabajo, a continuación se ofrece un breve análisis introductorio.

El art. 54.5 de la LEF¹² establece que, para que el derecho de reversión pueda oponerse a terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria, es imprescindible que se haga constar en el Registro de la Propiedad el carácter preferente del derecho de reversión frente a posibles adquisiciones posteriores¹³. Este precepto deja claro que, aunque el derecho de reversión es inherente al procedimiento expropiatorio, su eficacia frente a terceros requiere de su **constancia registral**. En otras palabras, la inscripción no constituye el nacimiento del derecho, pero sí es un requisito esencial para garantizar su oponibilidad frente a terceros.

Asimismo, anticipándonos al análisis que se desarrollará en el apartado 3, es necesario destacar que la inscripción registral del derecho de reversión debe abarcar sus tres fases principales. Esta sistematización fue introducida como una de las novedades de la reforma de la LEF por la LOE, con el objetivo de mejorar la transparencia y la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales afectadas por el proceso expropiatorio.

3.1.2. Caducidad y prescripción

El derecho a la reversión configurado inicialmente en la LEF no contaba con límite temporal en el en su supuesto de hecho, pero la nueva redacción del art. 54.2 y 3 determinó

¹¹ Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia 3465/2011, de 25 de mayo de 2011, rec. 5261/2001 (disponible en: <https://vlex.es/vid/284883035>).

¹² Art. 54.5 LEF: 5. *En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.*

¹³ Gallego Córcoles, I. (2000). Notas sobre el nuevo régimen jurídico de la reversión expropiatoria. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 16, 583-596. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/17408>

una transformación¹⁴, de tal manera que actualmente el derecho de reversión se encuentra sometido a estrictos plazos de prescripción y caducidad. Este régimen temporal es indispensable para garantizar la seguridad jurídica y evitar la perpetuidad de derechos que puedan afectar la estabilidad patrimonial.

Respecto a la **prescripción**, la posibilidad de adquirir o extinguir el derecho de reversión por prescripción constituye una cuestión controvertida, pues no está expresamente regulado en nuestro ordenamiento jurídico¹⁵. En este sentido, el Tribunal Supremo ha sostenido consistentemente que no cabe la prescripción adquisitiva del derecho de reversión, de tal manera que su adquisición mediante usucapión resulta incompatible con la naturaleza del procedimiento expropiatorio¹⁶. Ello se debe a que este derecho no es susceptible de posesión pública, pacífica y en concepto de dueño, condiciones imprescindibles para que opere la usucapión según el CC. En concreto, la posesión derivada de la expropiación forzosa es, por su propia naturaleza, coactiva¹⁷ y emanada del *imperium* administrativo, lo que excluye el carácter pacífico requerido por la ley¹⁸.

Por su parte, el régimen de **caducidad** del derecho de reversión está establecido en la LEF, pero su aplicación práctica plantea desafíos significativos debido a la falta de claridad normativa en ocasiones. Los plazos específicos varían en función del supuesto habilitante:

- Notificación expresa por la Administración: cuando la Administración notifica la concurrencia de un hecho habilitante (por ejemplo, la desafectación del bien), el expropiado o sus causahabientes disponen de un plazo de tres meses para ejercer su derecho¹⁹. Este plazo comienza a computarse desde la

¹⁴ Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). *Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar)*, p. 311. Tirant lo Blanch. Disponible en <https://www.tirantonline.com.eu.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788411693394>

¹⁵ Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª. Sentencia del 19 de octubre de 1999, Rec. 4771/1995

¹⁶ Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia de 7 de febrero de 1989, RJ 1989/1085

¹⁷ Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sentencia de 21 de noviembre de 2005.

¹⁸ Artículo 1941 CC: *La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.*

¹⁹ Artículo 54.3 LEF: *Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio.*

fecha de la notificación efectiva²⁰, en consonancia con lo dispuesto en la Ley 39/2015²¹.

- Silencio administrativo: en caso de falta de notificación expresa, el plazo para el ejercicio del derecho varía según el supuesto concreto. Para situaciones de inejecución de obra, el plazo será de cinco años desde la toma de posesión del bien²². Esto implica el establecimiento de un término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final²³. Ante esta regulación se plantea la cuestión de cuál es el plazo del que disponen los expropiados para solicitar la reversión, cuestión que ha sido profundamente controvertida. Mientras una interpretación más estricta entiende que el plazo para solicitar la reversión tras los cinco años es el de tres meses o dos años, algunos autores critican este criterio y sugieren la aplicación subsidiaria de los veinte años desde la toma de posesión previstos para otros supuestos²⁴.
- Reversión en casos de sobrantes o desafectación: aquí, la ley establece un plazo claro de veinte años desde la toma de posesión, dentro del cual el derecho puede ser ejercitado²⁵. A diferencia de otros supuestos, no se exige un periodo de espera mínimo antes de iniciar el procedimiento, lo que confiere mayor certeza a los titulares de este derecho.

2. LA NATURALEZA JURÍDICA DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y SU CLÁSIFICACIÓN DENTRO DEL RÉGIMEN DE LA PROPIEDAD

La naturaleza jurídica del derecho de reversión ha sido objeto de múltiples interpretaciones doctrinales y jurisprudenciales. Tal y como se ha introducido *supra*, se reconoce que este derecho surge como una garantía para el expropiado o sus

²⁰ Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, sección 6ª. Sentencia de 3 de Julio 2007, Rec. 5185/2004. Disponible en [LA LEY Digital - Documento](#)

²¹ Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 2 de octubre de 2015. Boletín Oficial del Estado, núm. 236 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-105651>).

Artículo 30.4 Ley 39/2015: *Si el plazo se fija en meses o años, éstos se computarán a partir del día siguiente a aquel en que tenga lugar la notificación o publicación del acto de que se trate, o desde el siguiente a aquel en que se produzca la estimación o desestimación por silencio administrativo.*

²² Artículo 54.3 b) LEF: *b) Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.*

²³ VIDAL MAESTRE, A. M.; ALCÁZAR AVELLANEDA, J. M. (2013). «El derecho de reversión y la sujeción de su ejercicio a un límite temporal». *Diario La Ley*, núm. 8136.

²⁴ VIDAL MAESTRE, A. M.; ALCÁZAR AVELLANEDA, J. M. (2013), *id.*

²⁵ Artículo 54.3 a) LEF: *a) Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.*

causahabientes, otorgándoles la posibilidad de recuperar los bienes expropiados si no se cumplen los fines que motivaron la expropiación.

Este derecho ha sido catalogado, en términos generales, como un **derecho real de adquisición preferente** en favor del antiguo propietario, asimilado el retracto, pero con características propias dadas las particularidades de la expropiación forzosa. Así queda confirmado por numerosas Sentencias del Tribunal Supremo, que concluyen que el derecho de reversión se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial, adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable, y que es inscribible como tal “derecho de preferencia” en el Registro de la Propiedad²⁶. Esto implica que, si se dan las condiciones habilitantes para el ejercicio del derecho de reversión, el expropiado o sus causahabientes tienen la facultad de recuperar el bien expropiado en preferencia frente a terceros.

A su vez, encontramos otras resoluciones del Tribunal Supremo, como la Sentencia de 24 de enero de 2002, que consideran el derecho de reversión como una forma de **condición resolutoria** que afecta al título expropiatorio²⁷. Según esta tesis, el derecho de reversión implica que, si no se cumplen los fines de la expropiación, se resuelve el título por el que la Administración adquirió el bien, permitiendo el expropiado recuperar su propiedad.

Según algunos autores, el derecho de reversión debe entenderse como un **derecho real**, que grava la propiedad del bien expropiado, imponiendo una limitación a la titularidad del nuevo propietario, hasta que se cumpla el fin público o social que justificó la expropiación²⁸.

Finalmente, una interpretación más moderna considera el derecho de reversión como una figura híbrida entre el Derecho Civil y el Derecho Administrativo, dado que su ejecución está vinculada a un procedimiento administrativo, pero afecta de manera directa al régimen de propiedad²⁹. Además, desde una perspectiva registral, el derecho de reversión, tras la reforma de 1999, debe ser considerado como un **derecho real inscribible**, cuya inscripción es conveniente para que sea oponible frente a terceros

²⁶ Resolución de 8 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 14, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita se haga constar el derecho de reversión a favor de causahabientes del expropiado. 5 de marzo de 2012. Boletín Oficial del Estado, núm. 55 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3116).

²⁷ Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso, Sección 3ª. Sentencia de 24 de enero de 2002, recurso 9798/1997 (disponible en <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/16a01463f490dec8>).

²⁸ Lanzas Martín, E.-P., *op. cit.*

²⁹ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*

adquirentes. Esta inscripción debe realizarse simultáneamente con la inscripción de la expropiación, ya que el derecho de reversión grava el bien desde el mismo momento en que se efectúa la expropiación, aun cuando su ejercicio esté condicionado a la aparición de las causas que lo habilitan³⁰.

Como podemos observar, el derecho de reversión es, en definitiva, un derecho real con características especiales que lo distinguen de otras figuras de adquisición preferente, en tanto que su existencia depende directamente del incumplimiento de la finalidad expropiatoria. Al tratarse de un derecho con un fuerte componente administrativo, su naturaleza híbrida ha sido fuente de debates doctrinales, pero el consenso apunta a que constituye una garantía real y patrimonial en favor del expropiado³¹.

3. LAS FASES DEL DERECHO DE REVERSIÓN: DESDE LA EXPROPIACIÓN HASTA SU POTENCIAL EJERCICIO

La Dirección General de los Registros y del Notariado (actual DGSJFP) señala que son tres los hitos del derecho de reversión: la cualidad de expropiado, la existencia del derecho de reversión declarada por la Administración o por los tribunales de Justicia y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad al reversionista. Atendiendo a estos tres hitos, la DGRN, en su resolución del 30 de marzo de 2016, señala que podemos diferenciar entre tres etapas o fases por las que pasa el derecho de reversión, describiéndolas de la siguiente manera³²:

- El derecho de reversión en estado latente o expectante: es el propio del momento en el que aún no se han producido los eventos determinantes de su ejercicio. Este derecho nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma y constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente, ha sido considerado como un derecho condicional o eventual.
- Derecho de reversión pleno, activo o actual: es el que surge una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes de este derecho, en cuyo

³⁰ Lanzas Martín, E.-P., *op. cit.*

³¹ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*

³² Resolución de 30 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de aprobación definitiva de proyecto de compensación. 13 de abril de 2016. Boletín Oficial del Estado, núm. 89 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-3516).

momento el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real y oponible frente a terceros. A su vez, según expresa la resolución de 19 de abril de 2016³³, este estado se desdobra en dos fases: la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior al mismo, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho. En este sentido, la sentencia del Tribunal Supremo de 8 de febrero de 2006 afirma que el reconocimiento del derecho de reversión por la Administración “*hace que este cobre la plenitud e integridad de su contenido económico*”. Se trata, pues, de in desenvolvimiento del derecho latente, que deviene ejercitable, efectivo y pleno.

- Derecho de reversión consumado: la DGRN define éste como aquel en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización en los términos previstos en el art. 55 de la LEF, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio.

A esta diferenciación cabe añadir que el derecho de reversión es susceptible de reflejo registral en cada uno de los tres estados precedentes. Esto no siempre ha sido así, en tanto que la constancia registral del derecho en su primera fase no se reconoció hasta la modificación de la LEF por la LOE³⁴. En particular, la reforma del art. 54 de la LEF, en concreto en su apartado número 5, es la que aclara la extensión de la previsión en el Registro de la Propiedad del derecho de reversión en todas sus fases. Este artículo establece:

En las inscripciones en el Registro de la Propiedad del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente, sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan

³³ Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 16 a cancelar un derecho de reversión. 2 de junio de 2016. Boletín Oficial del Estado, núm. 133 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-5309)

³⁴ Lanzas Martín, E.-P., *op. cit.*

*inscritos los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria*³⁵

La clasificación del derecho de reversión en sus fases de latencia, plenitud y consumación permite comprender su desarrollo progresivo de la mera expectativa hasta la adquisición efectiva del dominio por parte del expropiado o sus causahabientes. La posibilidad de reflejar cada una de estas fases en el Registro de la Propiedad fortalece su seguridad jurídica, garantizando la oponibilidad del derecho frente a terceros y consolidando la protección de los intereses de los reversionistas. La reforma del art. 54 de la LEF refuerza este aspecto, al ampliar la previsión registral del derecho en todas sus etapas.

4. EVOLUCIÓN HISTÓRICA DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y EL IMPACTO DE LA REFORMA DE 1999 EN SU REGULACIÓN

El análisis y el estudio de una institución jurídica como es el derecho de reversión, requiere una perspectiva histórica que permita examinar los cambios ocurridos desde sus orígenes hasta la actualidad. Esta visión retrospectiva ayudará a comprender mejor la evolución de este derecho y su regulación en el contexto jurídico actual. En este sentido, no es posible abordar la evolución del derecho de reversión sin antes analizar el desarrollo normativo de la expropiación forzosa en España.

1.5. Evolución histórica de la Ley de Expropiación Forzosa

Según García de Enterría³⁶, la LEF de 1954 representa la tercera legislación de esta naturaleza en la historia de España. La primera ley de expropiación, promulgada el 17 de junio de 1836, presentaba un carácter sumario y fue necesario complementarla posteriormente con otras normativas específicas. La segunda ley, la de 10 de enero de 1879, rigió durante un extenso período hasta la llegada de la Ley de 1954, que permanece vigente en la actualidad. García de Enterría señala que la Ley de 1879 representó un avance considerable en cuanto a los procedimientos de expropiación, aunque se centró principalmente en las obras públicas y solo incluyó dos excepciones relacionadas con las

³⁵ Ley de 16 de diciembre de 1954, *op. cit.*

³⁶ García de Enterría, E. (septiembre-diciembre 2001). La Ley de Expropiación Forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista de Administración Pública*, 156, 253 – 264. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=17557>

reformas interiores en grandes ciudades y las llamadas “ocupaciones temporales”. Esta ley adoptó como norma general el “pago previo del justiprecio” para permitir el efecto expropiatorio, siguiendo el modelo francés establecido en el art. 17 de la Declaración de Derechos del Hombre y del Ciudadano de 1789. Sin embargo, fue necesario dictar numerosas leyes especiales para extender el ámbito de la expropiación más allá de las obras públicas.

Respecto al derecho de reversión, la LEF de 1879 no establecía una limitación temporal relacionada con la fecha de la expropiación, permitiendo al expropiado recuperar el bien si la Administración expropiante lo desafectaba del fin que motivó la expropiación. No obstante, con la Ley Cambó de 24 de julio de 1918, se introdujo una restricción que limitaba el derecho de reversión a un período de treinta años desde la expropiación inicial. Posteriormente, la LEF de 1954 eliminó esta limitación temporal, y la jurisprudencia consolidó la interpretación de que la reversión procedía en cualquier momento, considerándola un derecho autónomo y no vinculado a la normativa de la expropiación original. Este derecho podía ejercerse desde el momento en que se producía la desafectación del bien, sin relación alguna con la fecha inicial de la expropiación.

1.6. Necesidad de reforma en el contexto postconstitucional

La LEF de 1954, al ser una norma preconstitucional, no consideraba la nueva realidad territorial del Estado autonómico³⁷. Una de las razones principales para reformar la ley era adaptarla a la estructura de distribución territorial del poder político introducida por la Constitución de 1978. La falta de iniciativa del legislador estatal en esta materia, a pesar de contar con plena competencia legislativa, permitió que las Comunidades Autónomas aprobaran leyes propias sobre expropiación, lo que generó un nivel de heterogeneidad indeseado. Esto se hizo especialmente evidente en la regulación de los órganos responsables de fijar el justiprecio. En consecuencia, el legislador estatal debía actuar para restaurar la homogeneidad en esta materia, respetando, al mismo tiempo, las competencias autonómicas en aspectos organizativos y procedimentales, siempre que estas no afectaran negativamente los derechos y garantías de los expropiados, como el derecho de reversión.

³⁷ Ministerio de Hacienda. (2003). *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma*. Centro de Publicaciones. <https://www.hacienda.gob.es/SGT/Subsecretaria/gabinete%20tecnico/ley%20expropiacion%20forzosa.pdf>

Además, el Ministerio de Hacienda subraya una segunda razón para acometer la reforma de 1999: la necesidad de abordar los problemas derivados de la Ley de 1954, que se acercaba a los cincuenta años de vigencia. La evolución social y jurídica del país había generado nuevas realidades que la ley ya no lograba cubrir de manera adecuada, especialmente en aspectos como el derecho de reversión.

1.7. La Reforma de 1999

La reforma introducida por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación de 1999 trajo consigo importantes modificaciones, muchas de las cuales se basaron en pronunciamientos jurisprudenciales. Entre los cambios más relevantes, destaca la nueva redacción dada a los arts. 54 y 55 de la LEF de 1954, incluyendo, entre otros, una restricción del derecho de reversión cuando el bien expropiado se destinaba a un nuevo fin de interés social. También se estableció un plazo específico para la aparición de la facultad de reversión y se introdujeron criterios de valoración del derecho más detallados. La normativa anterior era ambigua en cuanto al tratamiento del derecho aplicable cuando había un lapso temporal entre la posibilidad de ejercer la reversión y su ejercicio efectivo, y cuando en ese intervalo la normativa había cambiado.

CAPÍTULO II. EL PAPEL DE LA PUBLICIDAD REGISTRAL EN LA EFECTIVIDAD DEL DERECHO DE REVERSIÓN

1. EL SISTEMA REGISTRAL EN ESPAÑA Y SU IMPORTANCIA PARA LA SEGURIDAD JURÍDICA EN LA PROPIEDAD

El Registro de la Propiedad es definido por Díez-Picazo como *la institución jurídica que mediante determinadas oficinas públicas con competencia territorial y que funcionan a cargo de funcionarios calificados y calificantes, publica, principalmente, con carácter oficial y efectos trascendentes, la situación jurídica de las fincas y derechos reales sobre ellas establecidos*³⁸. De esta manera, este organismo garantiza la veracidad y exactitud de la información que proporciona, permitiendo celebrar los pertinentes negocios asegurando el tráfico jurídico inmobiliario³⁹. No todos los derechos son objeto

³⁸ Reyes López, M. J., Blasco Gascó, F. de P., Atienza Navarro, M. a L., Reig Palmero, G., Carrión Olmos, S., Más Badía, M. A D., De Verda y Beamonte, J. R., Estruch Estruch, J., Montánchez Ramos, M., & Serra Rodríguez, A. (2022). *Derecho Civil III Derechos Reales 6a Edición*. Tirant lo Blanch (pp. 432).

³⁹ Sánchez-Calero Arribas, B., & Sánchez Calero, F. J. (2024). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral 8a Edición*. Tirant lo Blanch (pp. 23).

directo de inscripción o anotación en el Registro, por lo que es necesario determinar si un determinado derecho es inscribible y, por tanto, susceptible de publicidad registral⁴⁰.

Para ello, el art. 2 LH establece que son objeto del Registro de la Propiedad y, por tanto, de su publicidad⁴¹, los títulos que trasladen, declaren, constituyan, modifiquen, transmitan o extingan derechos sobre bienes inmuebles y derechos reales, así como ciertos actos judiciales, contratos de arrendamiento y títulos de adquisición relativos a bienes del Estado o corporaciones, conforme a la normativa aplicable. La inscripción registral recae, por tanto, sobre el acto o negocio jurídico en cuya virtud una persona deviene titular de un derecho⁴² y, en concreto, sobre los actos y negocios jurídicos con trascendencia real inmobiliaria⁴³.

En este sentido, la publicidad de los derechos reales se dirige, entonces, a permitir la cognoscibilidad del estatuto jurídico de las cosas por los terceros en general, y por los terceros interesados en particular⁴⁴. En concreto, nuestro Registro de la Propiedad se centra en la publicidad de los derechos reales que afectan a bienes inmuebles, y se dirige a permitir a todos los interesados el conocimiento de los derechos existentes sobre tales bienes⁴⁵. Para poder garantizar la efectividad de esta publicidad de nuestro Registro de la Propiedad, es importante garantizar la fiabilidad del mismo, de manera que se pueda confiar en que la información que ofrece sobre el estatuto jurídico de la cosa es correcta y, por tanto, haya correspondencia entre la información que ofrece el Registro y la situación extrarregistral de la cosa⁴⁶.

A partir de todo ello, García García define el concepto de **publicidad registral** como la “*exteriorización continuada y organizada institucionalmente de situaciones jurídicas de trascendencia real para producir cognoscibilidad "erga omnes" y con ciertos efectos jurídicos sustantivos sobre la situación publicada*”⁴⁷. Esta definición implica que

⁴⁰ Sánchez-Calero Arribas, B., & Sánchez Calero, F. J., *ibid.*, p. 71

⁴¹ Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. 27 de febrero de 1946. Boletín Oficial del Estado, núm. 58 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20230509&tn=6>)

⁴² Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 4 a inscribir una escritura de transmisión de finca por restitución patrimonial. 4 de agosto de 2018. Boletín Oficial del Estado, núm. 188 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11202)

⁴³ Sánchez-Calero Arribas, B., & Sánchez Calero, F. J., *op. cit.*, p. 75

⁴⁴ Murga Fernández, JP., Andrades Navarro, A., Espejo Lerdo de Tejada, M., & Del Rey Barba, S. (2021). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos*. Tirant lo Blanch (p. 466).

⁴⁵ Murga Fernández, JP., Andrades Navarro, A., Espejo Lerdo de Tejada, M., & Del Rey Barba, S., *ibid.*, p. 467

⁴⁶ Murga Fernández, JP., Andrades Navarro, A., Espejo Lerdo de Tejada, M., & Del Rey Barba, S., *Id.*

⁴⁷ García García, JM. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, t. I*. Civitas, Madrid. (p. 41)

(i) se trata de una publicidad de naturaleza institucional, en tanto que el Registro de la Propiedad es un organismo público, dependiente del Ministerio de Justicia, a la vez que es público pues su contenido está abierto al conocimiento general; (ii) no produce el conocimiento efectivo, sino que está a disposición de quien tenga interés en conocer lo publicado; y (iii) en determinadas ocasiones produce efectos sustantivos, pues en caso de discordancia entre la realidad registral y la extrarregistral, prevalece la registral⁴⁸.

Por lo expuesto hasta ahora parece oportuno identificar al principio de publicidad registral como principio hipotecario de nuestra normativa. Sin embargo, el sistema español a su vez desdobra y concreta este principio genérico en los siguientes dos principios: el **principio de exactitud o legitimación** y el **principio de fe pública registral**. Bercovitz define el primer principio como aquel en virtud del cual se presume que lo que publica el Registro de la Propiedad es veraz y, por tanto, coincidente con la realidad⁴⁹. Esto implica que el titular de un derecho inscrito estará legitimado para actuar en el tráfico jurídico como su verdadero propietario. En base a este principio de exactitud registral, para probar esta titularidad bastará con que acredite su inscripción registral, a pesar de que el carácter *iuris tantum* de la presunción permitirá a los terceros aportar la prueba en contra⁵⁰. Junto a esta función legitimadora, encontramos un segundo principio, el de fe pública registral. Por su parte, Bercovitz define este principio como aquel que se dirige a proteger a los terceros que hubieran adquirido un derecho confiando en la condición de propietario o titular de derecho de su transmitente⁵¹. Este principio se hace especialmente presente en dos supuestos concretos: (i) cuando en el Registro figura una persona que ya no es dueña de la cosa en la realidad extrarregistral; y (ii) en el caso en el que en el Registro la finca figure a nombre de una persona cuya titularidad es meramente claudicante en el sentido que pese sobre ella alguna causa de anulabilidad, rescisión, revocación o resolución que todavía no se hubiese hecho valer. Ante estos dos supuestos, el principio de fe pública registral facilitaría la adquisición a *non domino* en el primer supuesto planteado, así como la intocabilidad del de la adquisición del tercero frente al efecto recuperatorio de la cosa en el segundo supuesto⁵².

⁴⁸ Murga Fernández, JP., Andrades Navarro, A., Espejo Lerdo de Tejada, M., & Del Rey Barba, S.(p.470), *op. cit.*

⁴⁹ Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales*. Bercal (p. 139).

⁵⁰ Bercovitz Rodríguez-Cano, R., *ibid.*, p. 140

⁵¹ Bercovitz Rodríguez-Cano, R., *ibid.*, p. 146

⁵² Bercovitz Rodríguez-Cano, R., *ibid.*, pp. 146, 147

2. HISTORIA Y CAMBIOS EN EL ACCESO DEL DERECHO DE REVERSIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD

La inscripción del derecho de reversión constituye un aspecto crucial para asegurar su oponibilidad frente a terceros adquirentes y dotar de seguridad jurídica al tráfico inmobiliario. Esta inscripción ha experimentado importantes cambios legislativos, especialmente tras la entrada en vigor de la Ley 38/1999, de Ordenamiento de la Edificación⁵³, que introdujo modificaciones en la LEF y en el sistema hipotecario.

Antes de la reforma de 1999, el derecho de reversión carecía de un tratamiento detallado en el ámbito registral. Aunque se reconocía como un derecho real, la falta de previsión específica en la legislación hipotecaria dificultaba su inscripción. En consecuencia, esto derivó en (i) oponibilidad limitada, dado que la ausencia de inscripción no impedía el ejercicio del derecho, pero generaba conflictos con terceros adquirentes de buena fe que hubieran inscrito previamente sus derechos; y (ii) deficiencias de transparencia, en tanto que el derecho de reversión quedaba oculto en el tráfico jurídico, creando inseguridad tanto para el expropiado como para los adquirentes posteriores⁵⁴.

La reforma de 1999 estableció mecanismos para sistematizar la inscripción del derecho de reversión en sus distintas fases a través de la introducción de un nuevo párrafo en el art. 54 de la LEF⁵⁵. Como se ha mencionado *supra*, desde el punto de vista registral, el derecho de reversión, tras la reforma de 1999, debe entenderse como un derecho real susceptible de inscripción, siendo recomendable su registro para garantizar su oponibilidad frente a terceros adquirentes. Según lo dispuesto en este artículo, cuando se inscriba en el Registro de la Propiedad un dominio o cualquier otro derecho real sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa, será obligatorio reflejar el derecho de los reversionistas frente a futuros adquirentes⁵⁶. De lo contrario, este derecho de reversión no podría oponerse frente a terceros que actúen de buena fe. De esta reforma legislativa entendemos, por tanto, que la inscripción del derecho de reversión no se encuentra ínsita en la constancia registral del título expropiatorio, sino que es necesario que este derecho esté expresamente contemplado desde un punto de vista registral.

⁵³ Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. 6 de noviembre de 1999. Boletín Oficial del Estado, núm. 266 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>).

⁵⁴ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*

⁵⁵ Díaz Fraile, J. M., *ibid.*

⁵⁶ Puerta Seguido, F., Gómez Zamora, L. J., & Rodríguez Martín, A. M. (Dirs.). (2019). *Expropiación forzosa: Teoría y práctica de la institución* (1ª ed.). Tirant lo Blanch.

Ahora bien, la inscripción del derecho de reversión no tiene carácter constitutivo, sino declarativo, dado que su existencia deriva directamente del acto expropiatorio y de la normativa expropiatoria aplicable⁵⁷. Sin embargo, su inscripción resulta esencial para garantizar su oponibilidad frente a terceros y preservar la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario⁵⁸. La reforma de 1999 estableció la obligatoriedad de reflejar este derecho en el Registro de la Propiedad cuando se inscriba un dominio o derecho real sobre bienes adquiridos por expropiación forzosa, con el fin de evitar que terceros adquirentes de buena fe queden protegidos por el principio de fe pública registral en perjuicio de los reversionistas⁵⁹.

El art. 54 LEF determina los supuestos que habilitan la reversión: la no ejecución de la obra o servicio, la desafectación y la existencia de sobrantes⁶⁰. Cada uno de estos supuestos tiene su reflejo en el Registro de la Propiedad, pues determina el momento en que el derecho de reversión puede consolidarse registralmente y ejercerse de manera efectiva.

Desde una perspectiva registral, pueden distinguirse tres fases diferenciadas en la evolución del derecho de reversión en el sistema hipotecario:

- Anotación preventiva del derecho de reversión: La posibilidad de practicar una anotación preventiva del derecho de reversión permite advertir a terceros adquirentes sobre la existencia de una eventual reversión. Esta anotación no implica el reconocimiento firme del derecho, sino que actúa como una medida cautelar para garantizar la publicidad registral y evitar conflictos en el tráfico jurídico⁶¹. No obstante, esta práctica no se encuentra sistematizada en la legislación hipotecaria, lo que ha generado divergencias en su aplicación en función del criterio de los registradores y la interpretación jurisprudencial de los requisitos exigidos⁶².

⁵⁷ Resolución de 19 de abril de 2016, *op. cit.*, p. 11

⁵⁸ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 9

⁵⁹ Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 15, por la que se deniega la inscripción de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada acompañada de documentos complementarios. 12 de julio de 2024. Boletín Oficial del Estado, núm. 168 (p. 7) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-14271).

⁶⁰ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 12

⁶¹ Resolución de 19 de abril de 2016, *op. cit.*, p. 15

⁶² Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 7

- Inscripción definitiva del derecho de reversión: La consolidación del derecho de reversión requiere la concurrencia de un acto administrativo firme o una resolución judicial que reconozca la reversión en favor del expropiado⁶³. En este momento, el derecho de reversión deja de ser una mera expectativa y adquiere plena eficacia frente a terceros⁶⁴. La inscripción definitiva es clave para garantizar la seguridad jurídica del expropiado y evitar que su derecho se vea comprometido por transmisiones sucesivas del bien expropiado.
- Inscripción de la transmisión del derecho de reversión: Al tratarse de un derecho real de contenido patrimonial, el derecho de reversión es susceptible de transmisión *inter vivos* y *mortis causa*. Sin embargo, su inscripción registral debe respetar el principio de tracto sucesivo, lo que implica que la transmisión solo puede inscribirse si el derecho ya figura previamente registrado⁶⁵. En la práctica, este requisito puede generar obstáculos para los reversionistas que no inscribieron inicialmente su derecho, ya que la falta de inscripción previa puede impedir que sus sucesores o cesionarios lo inscriban a su favor⁶⁶.

A pesar de estos avances, persisten problemas en la coordinación entre el derecho de reversión y el sistema registral, lo que dificulta su adecuada protección en la práctica. Como se analizará en el apartado siguiente, la falta de uniformidad en la aplicación de la normativa registral, los problemas derivados de la fe pública registral y la insuficiente regulación de la inscripción y cancelación del derecho de reversión son cuestiones que requieren reformas normativas para garantizar una mayor seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario.

3. ANÁLISIS DE LOS PRINCIPIOS REGISTRALES APLICABLES AL DERECHO DE REVERSIÓN Y SUS IMPLICACIONES

El derecho de reversión se encuentra íntimamente ligado a los principios registrales que rigen la publicidad y la inscripción en el Registro de la Propiedad. Como se ha expuesto en el apartado anterior, la reforma de 1999 representó un punto de

⁶³ Resolución de 29 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Pontedeume, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada. 26 de julio de 2022. Boletín Oficial del Estado, núm. 178 (p.14) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-12454).

⁶⁴ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p.11

⁶⁵ Resolución de 30 de marzo de 2016, *ibid.*, p. 14

⁶⁶ Decreto de 8 de febrero de 1946, *op. cit.*

inflexión al establecer su obligatoriedad en las inscripciones de dominio y derechos reales derivados de expropiación forzosa⁶⁷. La publicidad registral de este derecho se articula, por tanto, como un mecanismo esencial para garantizar su eficacia y oponibilidad frente a terceros.

Tal y como se ha expuesto en el apartado **¡Error! No se encuentra el origen de la referencia.**, el principio de publicidad registral tiene por objeto permitir la cognoscibilidad de los derechos reales y garantizar la seguridad jurídica en el tráfico inmobiliario⁶⁸. En el caso del derecho de reversión, este principio adquiere una importancia singular, ya que su inscripción en el Registro de la Propiedad permite prevenir conflictos con terceros adquirentes y reforzar su eficacia jurídica⁶⁹.

Desde un punto de vista doctrinal y jurisprudencial, la inscripción del derecho de reversión no es constitutiva de su existencia, pero sí es determinante para su eficacia frente a terceros. Este derecho garantiza que el bien expropiado sea destinado al uso previsto y, en caso de incumplimiento de dicha finalidad por parte de la Administración, debe reintegrarse en el patrimonio del reversionista⁷⁰. Por ello, la publicidad registral juega un papel esencial, permitiendo que tanto el expropiado como sus causahabientes puedan conocer en qué estado se encuentra el bien expropiado y ejercer su derecho con plenas garantías⁷¹.

Asimismo, la inscripción del derecho de reversión debe respetar el principio de tracto sucesivo, garantizando que su transmisión o cancelación registral se realice con pleno respeto a la continuidad registral. La DGSJFP ha reiterado en diversas resoluciones que la inscripción del derecho de reversión debe garantizar la continuidad registral, evitando situaciones en las que la titularidad del reversionista quede desprotegida por falta de inscripción previa de su derecho⁷².

⁶⁷ Ley 39/1999, de 5 de noviembre, *op. cit.*

⁶⁸ García García, JM., *op. cit.*, p. 65

⁶⁹ Laso Baeza, V. (2016). La doctrina de la Dirección General sobre la reversión en la expropiación de suelos de propietarios no adheridos a una Junta de Compensación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 92 (755), 1727-1739 (p. 1732).

⁷⁰ Resolución de 10 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelma a inscribir una escritura de cesión parcialmente gratuita de suelo para la construcción de viviendas protegidas. 23 de enero de 2015. Boletín Oficial del Estado, núm. 20 (p. 7) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-564).

⁷¹ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*, p. 2473

⁷² Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 14

3.1. El derecho de reversión y el principio de publicidad registral

El **principio de publicidad registral** es un pilar fundamental del derecho hipotecario español, garantizando que los derechos inscritos en el Registro de la Propiedad sean oponibles a terceros. La reforma introducida por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, estableció que en las inscripciones de dominio y otros derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa debe constar expresamente la existencia del derecho de reversión, incluso en su estado latente⁷³. Este avance legislativo ha sido crucial para garantizar que el derecho de reversión no quede desprotegido en caso de transmisión del bien expropiado a un tercero, permitiendo al titular del derecho conocer el destino del inmueble y, en su caso, reclamar su reversión.

Desde un punto de vista registral, la publicidad del derecho de reversión cumple una doble función. En primer lugar, protege el interés del expropiado, asegurando que su derecho sea reconocible y oponible en el tráfico jurídico. En segundo lugar, facilita la transparencia en las transacciones inmobiliarias, permitiendo a los potenciales adquirentes de bienes expropiados conocer la existencia de limitaciones sobre dichos bienes. Esta doble vertiente de la publicidad registral ha sido destacada por la doctrina, que subraya que la ausencia de inscripción del derecho de reversión puede generar incertidumbre y dificultar su ejercicio en el futuro⁷⁴.

La DGRN ha destacado en diversas resoluciones la importancia de la inscripción del derecho de reversión como un mecanismo de garantía tanto para el expropiado como para terceros adquirentes. La publicidad registral de este derecho permite dotar de mayor seguridad jurídica al tráfico inmobiliario, evitando que los adquirentes de buena fe enfrenten incertidumbre sobre la existencia de una posible reversión del bien. En este sentido, se ha subrayado que la inscripción del derecho de reversión, incluso en su fase inicial o latente, contribuye a la transparencia del tráfico jurídico y refuerza la tutela del titular afectado⁷⁵.

⁷³ Ley 39/1999, de 5 de noviembre, *op. cit.*

⁷⁴ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*, p. 2473

⁷⁵ Resolución de 10 de diciembre de 2014, *op. cit.*

3.1.1. *El principio de rogación y la constancia registral del derecho de reversión*

El **principio de rogación**, recogido en el art. 6 LH, exige que toda inscripción en el Registro de la Propiedad sea instada por quien tenga un interés legítimo en el derecho a inscribir. En el caso del derecho de reversión, la obligación inicial de solicitar su inscripción recae sobre la Administración expropiante o sobre el beneficiario de la expropiación al momento de inscribir la adquisición del bien⁷⁶. Sin embargo, en la práctica, esta inscripción no siempre se produce de manera inmediata, lo que ha dado lugar a situaciones de incertidumbre jurídica para los expropiados y sus herederos.

En muchos casos, la Administración expropiante no procede a la inscripción del derecho de reversión, lo que genera la necesidad de que el propio expropiado o sus causahabientes insten su inscripción. Este problema ha sido abordado por la doctrina y la jurisprudencia, que han señalado que la omisión de la inscripción no priva de eficacia al derecho de reversión, pero puede dificultar su ejercicio y generar conflictos en el tráfico jurídico, especialmente cuando el bien expropiado es transmitido a un tercero⁷⁷.

En este contexto, la DGSJFP ha dictado resoluciones en las que se reconoce la posibilidad de que los interesados en la reversión soliciten directamente la inscripción de su derecho en el Registro de la Propiedad. En la Resolución de 30 de marzo de 2016, se estableció que *"la inscripción del derecho de reversión puede ser instada por el propio expropiado o sus herederos, incluso si no fue previamente reflejada por la Administración expropiante"*⁷⁸.

Un problema adicional en la aplicación del principio de rogación al derecho de reversión radica en la necesidad de acreditar documentalmente la existencia del derecho en el momento de solicitar su inscripción. La legislación exige que la inscripción del derecho de reversión se realice mediante la presentación de un documento público que acredite su existencia y la concurrencia de los requisitos para su ejercicio. En la práctica, esto ha generado dificultades para los expropiados, que a menudo deben recurrir a

⁷⁶ Decreto de 26 de abril de 1957, *op. cit.*, p. 22.

⁷⁷ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*, p. 2481

⁷⁸ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 7

procedimientos administrativos o judiciales para obtener un reconocimiento formal de su derecho antes de poder inscribirlo⁷⁹.

3.2. El derecho de reversión y el principio de tracto sucesivo

El principio de tracto sucesivo, consagrado en el art. 20 LH, establece que la inscripción de cualquier derecho en el Registro de la Propiedad debe respetar una secuencia ordenada de titularidades, garantizando la continuidad en la cadena de transmisiones y evitando situaciones en las que una persona pueda inscribir un derecho sin que su titularidad previa conste debidamente registrada⁸⁰. En el contexto del derecho de reversión, este principio cobra especial relevancia, ya que su inscripción debe ajustarse a las reglas de la continuidad registral para permitir su efectiva oponibilidad a terceros y evitar conflictos en el tráfico inmobiliario⁸¹.

Desde una perspectiva registral, el derecho de reversión presenta ciertas particularidades que afectan a su tratamiento en el Registro de la Propiedad. A diferencia de otros derechos reales, el derecho de reversión surge como una expectativa que solo se convierte en un derecho plenamente ejercitable cuando concurren los presupuestos habilitantes establecidos en la legislación expropiatoria. Esto ha generado debates doctrinales sobre si la inscripción de este derecho debe realizarse desde el momento en que se produce la expropiación o si, por el contrario, debe diferirse hasta el momento en que se materializa su ejercicio efectivo⁸².

Uno de los principales problemas derivados del principio de tracto sucesivo en relación con el derecho de reversión es la falta de inscripción inicial del derecho en el Registro de la Propiedad, lo que genera dificultades cuando los expropiados o sus herederos intentan inscribirlo posteriormente. En muchos casos, la finca expropiada ha sido transmitida a un tercero sin que en el Registro conste la existencia del derecho de reversión, lo que puede generar conflictos cuando el expropiado pretende ejercitar su derecho frente a un adquirente de buena fe⁸³. A ello cabe añadir aquellos supuestos en los que la finca objeto de expropiación, y por ende de reversión, presenta en el Registro de la Propiedad un propietario expropiado diferente al reversionario. Así, para que este derecho

⁷⁹ Laso Baeza, V., *op. cit.*, p. 1741

⁸⁰ Decreto de 8 de febrero de 1946, *op. cit.*, p. 9

⁸¹ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*, p. 2491

⁸² Laso Baeza, V., *op. cit.*, p. 1739

⁸³ Resolución de 29 de junio de 2022, *op. cit.*, p. 11

de reversión pueda producirse efectivamente, la transmisión del mismo debe acreditarse previamente para sí poder atender a lo establecido en el art. 20 LH⁸⁴.

Desde una perspectiva doctrinal, la solución a este problema radica en la necesidad de inscribir el derecho de reversión en el momento mismo de la expropiación, garantizando así la continuidad registral y evitando situaciones en las que su ejercicio posterior quede desprotegido. Así lo refleja también el apartado quinto del art. 54 LEF, pues, como ya se ha mencionado, el derecho de reversión que no conste en el Registro de la Propiedad no será oponible a los terceros adquirentes de buena fe que hayan inscrito su título en el mismo⁸⁵.

3.2.1. *La inscripción del derecho de reversión y la continuidad registral*

El derecho de reversión tiene un desarrollo complejo en el plano registral, dado que el **principio de continuidad registral** exige que todo asiento en el Registro de la Propiedad tenga como antecedente necesario otro asiento previo que justifique la existencia del derecho que se pretende inscribir. En el caso del derecho de reversión, este principio implica que su inscripción debe realizarse en el mismo asiento registral en el que se inscribió la expropiación, garantizando así su vinculación con el bien expropiado y facilitando su ejercicio futuro⁸⁶.

Uno de los problemas más frecuentes en la aplicación de este principio es la falta de inscripción del derecho de reversión en el momento de la expropiación, lo que puede generar incertidumbre jurídica cuando se intenta ejercitarlo años después. En estos casos, los Registradores han señalado la necesidad de exigir pruebas documentales que acrediten la existencia del derecho y su cumplimiento con los requisitos legales, evitando así que se inscriban derechos cuya efectividad no esté plenamente garantizada⁸⁷.

⁸⁴ Resolución de 30 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Córdoba no 6, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita la inscripción de una reversión. 23 de diciembre de 2011. Boletín Oficial del Estado, núm. 308 (p. 140740) (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2011/12/23/pdfs/BOE-A-2011-20073.pdf>).

⁸⁵ Beltrán de Felipe, M., Estévez Goytre, R., Puerta Seguido, F., Gallego Córcoles, I., Jesús Punzón Moraleda, Leopoldo J. Gómez Zamora, Utrilla Fernández Bermejo, D., Antonia Moreno González, Julia Fernández León, Víctor Alonso Prada, Juan Ángel Fernández Martínez, Ana Ma Rodríguez Martín, & Ángel Quereda Tapia. (2019). *La Expropiación Forzosa. Teoría y Práctica de la Institución*. Tirant lo Blanch (p. 514).

⁸⁶ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 9

⁸⁷ Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por la registradora de la propiedad de Pego, por no constar

Desde un punto de vista práctico, la falta de inscripción del derecho de reversión en el momento de la expropiación puede dar lugar a situaciones en las que el bien expropiado sea transmitido a un tercero sin que este tenga conocimiento del derecho de reversión, lo que puede generar conflictos cuando el expropiado pretende recuperar la propiedad del bien. En este sentido, la DGSJFP ha destacado en diversas resoluciones la necesidad de reforzar los mecanismos de publicidad registral del derecho de reversión, asegurando que su existencia sea debidamente reflejada en el Registro de la Propiedad desde el momento en que se produce la expropiación⁸⁸.

Una posible solución a este problema, propuesta por la doctrina, consiste en establecer un mecanismo de inscripción automática del derecho de reversión en el momento de la expropiación, garantizando así su oponibilidad frente a terceros y facilitando su ejercicio futuro. Esta propuesta ha sido defendida por diversos autores, que han señalado que la falta de inscripción del derecho de reversión en el momento de la expropiación puede generar situaciones de indefensión para los expropiados, dificultando su derecho a recuperar el bien expropiado cuando concurren los supuestos legalmente previstos⁸⁹.

3.2.2. *El derecho de reversión y la inscripción de sus transmisiones*

El derecho de reversión, como derecho subjetivo de contenido patrimonial, es susceptible de transmisión tanto *inter vivos* como *mortis causa*. Sin embargo, su transmisión plantea desafíos registrales específicos debido a su naturaleza condicionada, ya que su ejercicio depende de que concurren los presupuestos establecidos en la legislación expropiatoria. La inscripción de estas transmisiones en el Registro de la Propiedad debe respetar el principio de tracto sucesivo, lo que implica que el transmitente debe figurar previamente como titular registral del derecho antes de poder cederlo a otra persona⁹⁰.

inscrita la superficie de la finca. 25 de julio de 2019, Boletín Oficial del Estado, núm. 177 (p. 6) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-10884).

⁸⁸ Resolución de 5 de octubre de 2021, 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 Benissa, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. 3 de noviembre de 2021. Boletín Oficial del Estado, núm. 263 (p. 4) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-17951).

⁸⁹ Laso Baeza, V., *op. cit.*, p. 1750

⁹⁰ Díaz Fraile, J. M., *op. cit.*, p. 249

Un aspecto relevante en la transmisión del derecho de reversión es la inscripción de estas transmisiones en el Registro de la Propiedad. La LH establece que para inscribir la transmisión de un derecho real debe acreditarse la titularidad previa del transmitente y su capacidad para disponer del derecho. En el caso del derecho de reversión, este requisito cobra especial importancia, ya que, en muchas ocasiones, la falta de inscripción previa del derecho de reversión dificulta su transmisión y genera conflictos en la práctica registral⁹¹.

En este sentido, la DGRN ha señalado que la transmisión del derecho de reversión debe inscribirse respetando la regla de tracto sucesivo, garantizando así la continuidad registral del derecho y evitando que puedan surgir situaciones de inseguridad jurídica. Tanto es así que el Cuerpo de Registradores de Madrid, en relación con la resolución de la DGRN del 15 de abril de 2008, reconoce que "*el derecho de reversión que corresponde al titular expropiado es en principio transmisible y dicha transmisión, susceptible de inscripción. Pero es necesario que la expropiación conste previamente inscrita y que se haya entablado el proceso en el que el derecho de reversión se reconoce frente a todos los titulares de derechos inscritos sobre la finca*"⁹².

Desde un punto de vista práctico, la transmisión del derecho de reversión puede producirse por diversas vías. En el ámbito *inter vivos*, el derecho de reversión puede ser objeto de cesión, compraventa o donación, siempre que se respeten las reglas generales de transmisión de derechos reales. En el ámbito *mortis causa*, el derecho de reversión se transmite a los herederos del titular original conforme a las disposiciones del CC sobre la sucesión hereditaria⁹³. Sin embargo, en la práctica, la inscripción de estas transmisiones puede verse dificultada por la falta de inscripción inicial del derecho, lo que obliga a los herederos a acreditar su existencia mediante la documentación administrativa o judicial correspondiente.

⁹¹ Resolución de 19 de abril de 2016, *op. cit.*, p. 11

⁹² Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (n.d.). *Derecho de reversión. Transmisión. Principio de tracto sucesivo*. <https://www.registradoresdemadrid.org/resoluciones/DERECHO-DE-REVERSION-TRANSMISION-PRINCIPIO-DE-TRACTO-SUCESIVO-15-04-2008-BOE-07-05-2008-nIdRes590>

⁹³ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 15

3.2.3. *El principio de tracto sucesivo y la cancelación de menciones registrales en el derecho de reversión*

La **cancelación** de la inscripción del derecho de reversión en el Registro de la Propiedad plantea diversas cuestiones relacionadas con la aplicación del principio de tracto sucesivo y la seguridad jurídica. La cancelación puede producirse en distintos supuestos, como el reconocimiento expreso de su inexistencia por parte de la Administración, la firmeza de una resolución judicial que declare su improcedencia, o la extinción del derecho por el transcurso del plazo establecido en la legislación expropiatoria⁹⁴.

Uno de los aspectos más controvertidos en la cancelación de la inscripción del derecho de reversión es la necesidad de acreditar fehacientemente la concurrencia de los requisitos para su extinción. La jurisprudencia ha señalado que la cancelación del derecho de reversión no puede realizarse de manera automática, sino que requiere una resolución administrativa o judicial que acredite su extinción y garantice la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario⁹⁵.

Desde una perspectiva registral, la cancelación de menciones registrales relacionadas con el derecho de reversión debe realizarse respetando el principio de tracto sucesivo, lo que implica que no puede eliminarse un asiento registral sin que exista un título habilitante que justifique su cancelación. En este sentido, el art. 82 LH establece que la cancelación de asientos registrales solo puede realizarse mediante el consentimiento del titular registral del derecho o en virtud de resolución judicial firme⁹⁶.

Un problema recurrente en la cancelación de la inscripción del derecho de reversión es la existencia de menciones registrales que reflejan su existencia, pero que no han sido actualizadas tras el transcurso del plazo legal para su ejercicio. En estos casos, la doctrina ha señalado que la cancelación de estas menciones debe realizarse mediante un procedimiento registral específico que garantice la seguridad jurídica de los terceros adquirentes del bien expropiado⁹⁷.

⁹⁴ Resolución de 29 de junio de 2022, *op. cit.*, p. 14

⁹⁵ Resolución de 30 de marzo de 2016, *op. cit.*, p. 8.

⁹⁶ Decreto de 8 de febrero de 1946, *op. cit.*

⁹⁷ Laso Baeza, V., *op. cit.*, p. 1760

Desde un punto de vista práctico, la cancelación de la inscripción del derecho de reversión suele realizarse a solicitud de la Administración expropiante o del titular registral del dominio, previa acreditación documental de la extinción del derecho.

III. ESTUDIO DETALLADO DE LA RESOLUCIÓN DE LA DGSJFP DE 27 DE FEBRERO DE 2023 Y SUS IMPLICACIONES JURÍDICAS

1. CONTEXTO Y ANTECEDENTES QUE MOTIVARON LA RESOLUCIÓN

La Resolución de la DGSJFP de 27 de febrero de 2023⁹⁸ trae causa del recurso interpuesto por *Baraka Capital Group, S.L.* contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir un derecho de reversión sobre parte de una finca registral. La finca en cuestión se encuentra identificada con el número 14.210 de la Sección Octava del Registro de la Propiedad de Madrid n.º 29 y había sido objeto de una expropiación en su día para la construcción de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral.

El recurrente, en calidad de administrador único de la sociedad mercantil mencionada, fundamentó su solicitud en la adquisición de los derechos de reversión de los antiguos propietarios expropiados. Para ello, presentó diversas escrituras de compraventa, modificación y ratificación del derecho de reversión, así como documentación acreditativa de la expropiación original y de la solicitud de reversión presentada por la asociación de expropiados en 1999, dentro del plazo previsto por la normativa aplicable.

A pesar de la documentación aportada, el Registrador de la Propiedad denegó la inscripción alegando varios motivos. En primer lugar, consideró que la finca afectada no estaba identificada de forma independiente dentro de la finca matriz 14.210 y que no existía una descripción suficiente conforme a los principios de especialidad y determinación registral. En segundo lugar, sostuvo que la modificación registral pretendida implicaba una alteración del contenido jurídico y descriptivo de la finca, lo que requería el consentimiento del titular registral o, en su defecto, una resolución judicial firme. Finalmente, indicó que la protección de terceros adquirentes conforme al principio

⁹⁸ Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir un derecho de reversión sobre parte de finca registral. 20 de marzo de 2023. Boletín Oficial del Estado, núm. 67 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-7292).

de fe pública registral impedía la inscripción del derecho de reversión sin garantizar la seguridad jurídica de los titulares registrales actuales.

El recurrente, en su impugnación, argumentó que la negativa del Registrador no tenía en cuenta la normativa aplicable al caso y que, de conformidad con la legislación anterior a la reforma operada por la LOE, el derecho de reversión era plenamente transmisible y oponible sin necesidad de inscripción previa. Asimismo, alegó que la finca expropiada se encontraba suficientemente identificada mediante los documentos aportados, y que la inscripción del derecho de reversión era procedente en virtud de la normativa vigente en el momento de la expropiación.

La calificación registral negativa fue posteriormente confirmada en vía de calificación sustitutoria por la Registradora de la Propiedad de San Fernando de Henares, quien ratificó los defectos señalados por el Registrador de Madrid n.º 29. Ante esta situación, *Baraka Capital Group, S.L.* interpuso recurso ante la DGSJFP, solicitando la revocación de la calificación registral y la inscripción de los derechos de reversión en la finca matriz 14.210.

El recurso planteado exigía que la DGSJFP resolviera sobre la viabilidad registral del derecho de reversión en supuestos de expropiaciones inmatriculadas mediante certificación del art. 206 LH. En consecuencia, la resolución de la DGSJFP no solo debía determinar si la inscripción de un derecho de reversión era posible en este caso concreto, sino que también implicaba un análisis del régimen general del derecho de reversión y su compatibilidad con los principios registrales de especialidad, tracto sucesivo y fe pública.

2. ANÁLISIS DE LA CUESTIÓN JURÍDICA PLANTEADA Y SU IMPACTO EN LA INTERPRETACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN

El eje central del recurso interpuesto ante la DGSJFP consiste en determinar si el derecho de reversión puede inscribirse en el Registro de la Propiedad cuando la finca ha sido inmatriculada conforme al art. 206 LH, sin que en la certificación administrativa figure el nombre de la persona expropiada. Esta cuestión suscita un debate complejo en torno a la compatibilidad del derecho de reversión con los principios registrales de especialidad y tracto sucesivo, así como con la protección de terceros adquirentes amparados por la fe pública registral.

El Registrador de la Propiedad justifica su negativa argumentando que el derecho de reversión no puede acceder al Registro debido a la ausencia de una finca individualizada que permita su identificación conforme al principio de especialidad. Además, sostiene que la inscripción de un derecho de reversión implicaría una alteración en la configuración jurídica y descriptiva del contenido del folio registral de la finca matriz, lo que, conforme al principio de tracto sucesivo, solo puede realizarse con el consentimiento del titular registral o mediante resolución judicial firme.

El recurrente, por su parte, defiende que el derecho de reversión es un derecho real plenamente oponible y transmisible, cuya inscripción no requiere el consentimiento del titular registral, ya que deriva directamente de la expropiación y no de un acto voluntario de disposición. En este sentido, argumenta que la omisión de la referencia al titular expropiado en la certificación administrativa no invalida la existencia del derecho de reversión ni su posibilidad de inscripción, dado que la propia normativa expropiatoria reconoce la subsistencia de este derecho a favor de los causahabientes del expropiado.

A lo largo del debate, se analizan diversas posturas doctrinales y jurisprudenciales en torno al derecho de reversión y su acceso al Registro de la Propiedad. En particular, se cuestiona si la inscripción de un derecho de reversión puede afectar la **seguridad jurídica de terceros adquirentes** que confían en el contenido del Registro. Esta cuestión resulta especialmente relevante en este caso, dado que la finca expropiada ha sido objeto de una inmatriculación mediante certificación administrativa en la que no figuran los titulares expropiados originarios, lo que genera incertidumbre respecto a la existencia de posibles derechos de reversión no reflejados registralmente.

Asimismo, se pone de manifiesto la relevancia de la forma en que se articulan los derechos de reversión dentro del ordenamiento jurídico, así como la necesidad de una interpretación garantista que proteja tanto los intereses de los expropiados y sus causahabientes como la estabilidad del sistema registral. En este sentido, se plantea la duda de si la inscripción de un derecho de reversión puede tener **efectos retroactivos**, afectando la titularidad registral de la finca en perjuicio de terceros adquirentes de buena fe.

Otro aspecto central del debate es la exigencia del **principio de especialidad** en el derecho registral. Mientras que el recurrente defiende que la documentación aportada

es suficiente para individualizar la porción de la finca matriz sobre la que recae el derecho de reversión, el Registrador de la Propiedad considera que la falta de una descripción clara e inequívoca impide su acceso al Registro. En este punto, se plantea si la exigencia de determinación registral debe flexibilizarse en casos en los que el derecho de reversión deriva de una expropiación antigua en la que no se estableció una identificación registral precisa.

Finalmente, la cuestión jurídica planteada también se relaciona con la **función del Registro de la Propiedad** en la protección de los derechos reales y la seguridad del tráfico jurídico. Se debate si la negativa a inscribir el derecho de reversión refuerza la seguridad jurídica de los terceros adquirentes o, por el contrario, genera una desprotección para los expropiados y sus sucesores. Esta disyuntiva subyace en el análisis de la DGSJFP, que debe ponderar el respeto a los principios registrales frente a la tutela de los derechos derivados de una expropiación forzosa.

3. EXAMEN DE LOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS QUE SUSTENTAN LA RESOLUCIÓN

La Resolución de la DGSJFP de 27 de febrero de 2023 fundamenta su decisión en una serie de principios esenciales del derecho registral, tales como la especialidad, el tracto sucesivo y la fe pública registral. En este sentido, la DGSJFP desarrolla un análisis normativo y jurisprudencial sobre los requisitos exigidos para la inscripción de derechos reales y su compatibilidad con el sistema de publicidad registral. A través de esta fundamentación, la Resolución justifica la improcedencia de la inscripción del derecho de reversión en el caso concreto, basándose en la protección del tráfico jurídico y en la necesidad de garantizar la seguridad y claridad del contenido del Registro de la Propiedad.

Uno de los principales fundamentos jurídicos de la Resolución es el **principio de especialidad registral**, consagrado en el art. 9 LH y en el art. 51 de su Reglamento. Dicho principio establece que toda inscripción registral debe detallar de manera clara e inequívoca la naturaleza del derecho, su extensión y los elementos que lo delimitan. La DGSJFP concluye que el derecho de reversión cuya inscripción se solicita carece de una determinación suficiente respecto de la finca concreta sobre la que recae. La finca objeto de reversión se encuentra dentro de una finca matriz que fue inmatriculada conforme al art. 206 LH, sin que en dicha certificación constase referencia alguna a los titulares expropiados originarios. La falta de identificación precisa de estos últimos impide la

correcta determinación registral del derecho de reversión, lo que, a juicio de la DGSJFP, vulnera el principio de especialidad y justifica la negativa a su inscripción.

Junto con el principio de especialidad, la Resolución enfatiza el **principio de tracto sucesivo**, regulado en el art. 20 LH. Este principio establece que para inscribir un derecho en el Registro de la Propiedad debe existir una cadena ininterrumpida de titularidades que permita reflejar el historial jurídico de la finca. En este caso, la DGSJFP sostiene que la falta de referencia a los expropiados en la inmatriculación inicial impide reconstruir con certeza la titularidad del derecho de reversión. La inscripción de dicho derecho requeriría, según la DGSJFP, la intervención de los titulares registrales actuales o, en su defecto, una resolución judicial firme que determine su existencia y alcance. En ausencia de estos requisitos, la inscripción del derecho de reversión alteraría el contenido del folio registral sin respetar el tracto sucesivo, lo que resulta inadmisibile desde la óptica del sistema registral español.

Asimismo, la Resolución aborda la relación entre el derecho de reversión y el **principio de fe pública registral**, recogido en el art. 34 LH. Este principio protege a los terceros adquirentes que confían en la veracidad del contenido del Registro de la Propiedad, otorgándoles una salvaguarda frente a derechos que no consten debidamente inscritos. La DGSJFP concluye que la inscripción extemporánea de un derecho de reversión sobre una finca que ha sido objeto de sucesivas transmisiones podría afectar la seguridad jurídica de los actuales titulares registrales. De acuerdo con la Resolución, admitir la inscripción de un derecho de reversión en estas circunstancias vulneraría la confianza en la información registral y generaría inseguridad en el tráfico jurídico, razón por la cual el recurso interpuesto debe ser desestimado.

Otro de los argumentos empleados por la DGSJFP es el análisis de la **jurisprudencia del Tribunal Supremo en materia de derechos de reversión**. En su fundamentación, la Resolución hace referencia a diversas sentencias que han abordado la naturaleza y los requisitos de estos derechos, señalando que su reconocimiento no implica necesariamente su acceso automático al Registro de la Propiedad. En particular, la Resolución subraya que la inscripción de un derecho de reversión debe cumplir con los mismos requisitos de especialidad y tracto que cualquier otro derecho real. En este sentido, la DGSJFP destaca que la jurisprudencia ha sido clara en cuanto a la necesidad

de que los derechos de reversión estén debidamente identificados y no generen incertidumbre respecto de su titularidad y extensión.

Además, la Resolución examina el **régimen normativo del derecho de reversión en la legislación expropiatoria**. La LEF reconoce el derecho de reversión como una garantía para los expropiados, permitiéndoles recuperar los bienes expropiados si cesa el destino que motivó la expropiación. No obstante, la Resolución enfatiza que el reconocimiento de este derecho en el ámbito administrativo no implica su automática inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que su acceso a este requiere cumplir con las exigencias del sistema registral. Así, la DGSJFP sostiene que la falta de un procedimiento judicial o administrativo expreso que acredite la viabilidad registral del derecho de reversión impide su acceso al Registro sin afectar los derechos de terceros.

En su fundamentación final, la DGSJFP destaca que la protección del derecho de reversión debe equilibrarse con la seguridad del tráfico jurídico y la estabilidad del sistema registral. La Resolución enfatiza que la existencia de un derecho de reversión no impide a sus titulares ejercerlo en sede administrativa o judicial, pero sí limita su acceso al Registro cuando concurren defectos de especialidad y tracto sucesivo. Además, señala que, en caso de que el titular del derecho de reversión desee hacer valer su derecho en el ámbito registral, deberá acudir a los procedimientos legales pertinentes para subsanar las deficiencias detectadas y obtener una resolución judicial firme que le permita inscribir su derecho sin afectar a terceros.

Por último, la Resolución resalta la importancia de la **seguridad jurídica** en el tráfico inmobiliario. La protección de los terceros adquirentes y la estabilidad del sistema registral constituyen elementos clave que justifican la decisión de la DGSJFP. La Resolución concluye que la negativa a la inscripción del derecho de reversión se ajusta a derecho y que no se han vulnerado los derechos de los recurrentes, ya que estos pueden ejercer su derecho en otras vías jurídicas sin que ello implique una afectación indebida a la publicidad registral.

En definitiva, los fundamentos jurídicos de la Resolución de la DGSJFP giran en torno a la necesidad de preservar la coherencia del sistema registral, asegurando que **solo aquellos derechos que cumplen con los principios de especialidad, tracto sucesivo y fe pública registral puedan acceder al Registro**. La Resolución refuerza la idea de que

el derecho de reversión, aunque reconocido en el ámbito administrativo, no puede generar inseguridad en el tráfico jurídico ni debilitar la confianza en el Registro de la Propiedad.

Asimismo, la DGSJFP pone de manifiesto que la inscripción de un derecho de reversión sin cumplir los requisitos registrales no solo afectaría la seguridad jurídica de terceros, sino que también podría dar lugar a conflictos judiciales derivados de la falta de claridad en la titularidad y alcance de dicho derecho. Con ello, se busca evitar litigios innecesarios que puedan poner en riesgo la estabilidad del mercado inmobiliario y la credibilidad del sistema registral español.

4. VALORACIÓN CRÍTICA DE LA RESOLUCIÓN DESDE EL PUNTO DE VISTA JURÍDICO Y SUS POSIBLES IMPLICACIONES EN EL SISTEMA REGISTRAL

La Resolución de la DGSJFP de 27 de febrero de 2023 supone un pronunciamiento relevante dentro del marco del derecho de reversión y su compatibilidad con el sistema registral español. A través de su fundamentación, la DGSJFP refuerza los principios que rigen la publicidad registral y establece límites claros para la inscripción del derecho de reversión cuando no se cumplen los requisitos de especialidad y tracto sucesivo. No obstante, su interpretación estricta plantea ciertas cuestiones que merecen un análisis crítico, especialmente en lo que respecta a la protección de los derechos de los expropiados y la función del Registro de la Propiedad en la tutela de los derechos reales.

Uno de los aspectos más destacables de la Resolución es su énfasis en la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. La negativa a inscribir el derecho de reversión se fundamenta en la necesidad de preservar la confianza en el Registro de la Propiedad y evitar que la inscripción de derechos de reversión no suficientemente delimitados pueda generar incertidumbre respecto de la titularidad de los inmuebles afectados. Desde esta perspectiva, la Resolución protege a los terceros adquirentes de buena fe y refuerza la función del Registro como mecanismo de seguridad jurídica. El Registro de la Propiedad juega un papel crucial en la estabilidad del mercado inmobiliario, pues ofrece información pública, fiable y exacta sobre la situación jurídica de los bienes inmuebles. La DGSJFP, con su resolución, refuerza esta función al impedir la inscripción de derechos que no cumplen con los requisitos registrales esenciales. Sin embargo, esta interpretación excesivamente rigurosa puede resultar en la desprotección de los expropiados y sus causahabientes, quienes ven limitado su derecho a hacer valer la reversión.

Es cierto que la inscripción de derechos no suficientemente determinados puede generar inseguridad jurídica, pero la exigencia de una estricta correspondencia documental entre la certificación administrativa y el folio registral podría estar dejando desprotegidos a quienes, en virtud del derecho de reversión, poseen una expectativa legítima de recuperar su propiedad. En este contexto, la Resolución se sitúa en la línea de priorizar la protección del tráfico jurídico, aun cuando ello suponga dificultar el acceso de los expropiados al Registro.

El principio de especialidad, uno de los ejes argumentativos de la Resolución, es sin duda un pilar fundamental del sistema registral español. La exigencia de que los derechos inscritos estén claramente determinados responde a la necesidad de evitar situaciones de indeterminación que puedan afectar al tráfico jurídico. Sin embargo, el caso concreto analizado pone de manifiesto la rigidez con la que este principio es aplicado en el ámbito del derecho de reversión.

Para garantizar la seguridad del tráfico inmobiliario, el Registro exige que los derechos estén claramente delimitados⁹⁹. En este sentido, la falta de una descripción detallada de la finca afectada y la ausencia de referencia a los expropiados en la certificación administrativa han llevado a la DGSJFP a considerar que el derecho de reversión no puede inscribirse sin afectar el principio de especialidad. No obstante, en la práctica, el derecho de reversión, aunque no conste en la certificación administrativa, puede estar debidamente documentado y delimitado a través de otros medios probatorios. La doctrina ha señalado en múltiples ocasiones que el principio de especialidad no debe aplicarse de manera excesivamente formalista, sino que debe adaptarse a la realidad jurídica de cada caso concreto¹⁰⁰. En este sentido, hubiera sido posible considerar mecanismos de identificación y determinación del derecho que, sin comprometer la seguridad jurídica, permitieran su inscripción en el Registro.

⁹⁹ Resolución de 10 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de propiedad horizontal. 12 de febrero de 2025. Boletín Oficial del Estado, núm. 37, p. 19442 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-2647).

¹⁰⁰ Resolución de 12 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Algemés, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11 por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario. 4 de junio de 2011. Boletín Oficial del Estado, núm. 133 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2011-9763).

Otro punto controvertido de la Resolución es su interpretación del principio de tracto sucesivo. La negativa a inscribir el derecho de reversión se basa en que la falta de una referencia previa a los expropiados en la cadena de titularidades impide su acceso al Registro sin el consentimiento del titular registral actual o una resolución judicial firme. El principio de tracto sucesivo garantiza que los cambios de titularidad y la inscripción de derechos se realicen de manera ordenada y conforme a una línea de transmisión ininterrumpida. Sin embargo, en casos como el derecho de reversión, en los que la transmisión del derecho no siempre queda reflejada en el Registro, este principio puede generar situaciones de indefensión para los afectados.

Si bien este argumento es coherente con la normativa registral vigente, resulta discutible que la exigencia de una resolución judicial sea el único medio posible para garantizar la continuidad en la titularidad del derecho de reversión. En este sentido, cabría explorar soluciones alternativas, como la posibilidad de que los afectados acrediten la existencia del derecho mediante otros medios de prueba o la intervención de la Administración en la certificación de la reversión. Desde una perspectiva más amplia, la Resolución también plantea un debate sobre la naturaleza del derecho de reversión y su función dentro del ordenamiento jurídico. Tradicionalmente, el derecho de reversión ha sido concebido como una garantía para los expropiados, permitiéndoles recuperar sus bienes en caso de que cesen las causas que motivaron la expropiación.

El problema que plantea la resolución es la falta de armonización entre el reconocimiento administrativo del derecho de reversión y su tratamiento dentro del sistema registral. Mientras que la LEF concede el derecho a la reversión cuando cesa la causa de la expropiación, el sistema registral impone requisitos formales que, en ocasiones, hacen que este derecho no pueda acceder al Registro. Desde un punto de vista práctico, la interpretación de la DGSJFP puede tener consecuencias significativas en la operatividad del derecho de reversión. La exigencia de una resolución judicial para su inscripción en el Registro supone un obstáculo añadido para los titulares del derecho, obligándolos a acudir a un procedimiento judicial que puede resultar largo y costoso.

En este sentido, sería conveniente valorar si existen fórmulas más ágiles y eficientes para permitir la inscripción del derecho de reversión sin comprometer la seguridad del tráfico jurídico. La intervención de la Administración, por ejemplo, podría facilitar el proceso y evitar que los expropiados se vean obligados a recurrir a los

tribunales para hacer valer su derecho. Asimismo, la Resolución deja abierta la cuestión de hasta qué punto el Registro de la Propiedad debe reflejar la realidad jurídica de los bienes inmuebles. En la práctica, la negativa a inscribir el derecho de reversión implica que su existencia quede al margen del Registro, lo que puede generar situaciones en las que la información registral no refleje completamente la realidad jurídica de la finca.

En conclusión, la Resolución de la DGSJFP de 27 de febrero de 2023 constituye un pronunciamiento relevante que refuerza la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario y la coherencia del sistema registral. No obstante, su interpretación estricta del principio de especialidad y del tracto sucesivo plantea interrogantes sobre la tutela de los derechos de los expropiados y la posibilidad de dotar de publicidad registral al derecho de reversión. Si bien la seguridad del tráfico jurídico es un objetivo fundamental, también lo es la garantía de los derechos de los ciudadanos afectados por una expropiación, lo que invita a reflexionar sobre la necesidad de mecanismos más flexibles que permitan compatibilizar ambos intereses.

En última instancia, el equilibrio entre la protección de los terceros adquirentes y la defensa de los derechos de los expropiados sigue siendo un desafío dentro del marco del derecho inmobiliario español. Por tanto, si bien la Resolución aporta certezas en cuanto a la aplicación de los principios registrales, también plantea la necesidad de evaluar si el sistema actual ofrece suficientes garantías para quienes ven vulnerado su derecho de reversión por impedimentos registrales que, en muchas ocasiones, responden más a formalidades administrativas que a una verdadera incompatibilidad jurídica con el sistema de propiedad.

IV. CONCLUSIONES FINALES Y PROPUESTAS DE MEJORA EN LA NORMATIVA Y PROCEDIMIENTOS DEL DERECHO DE REVERSIÓN

PRIMERA. El derecho de reversión es una de las garantías más fundamentales dentro del sistema jurídico de la expropiación forzosa en España. Su existencia responde a la necesidad de proteger a aquellos cuya propiedad ha sido despojada por una medida de interés público. Este derecho otorga a los expropiados, y en su caso a sus causahabientes, la facultad de recuperar el bien que les fue arrebatado en la medida en que se extinga la causa que motivó la expropiación. El reconocimiento del derecho de reversión está estrechamente ligado a la protección constitucional de la propiedad

privada, garantizando que la expropiación no sea una medida irreversible ni un abuso de poder del Estado. En definitiva, este derecho constituye un mecanismo esencial que protege a los propietarios frente a decisiones administrativas que podrían alterar de manera irremediable su patrimonio, siempre que las circunstancias que dieron lugar a la expropiación ya no existan.

SEGUNDA. La evolución jurisprudencial y doctrinal del derecho de reversión ha consolidado este derecho como un derecho real, lo que le otorga una serie de características propias que lo diferencian de otras figuras jurídicas. Este derecho ha sido comparado con el retracto, pero se distingue por su vinculación directa con la expropiación forzosa. En consecuencia, su naturaleza está condicionada por el incumplimiento de la causa expropiatoria, lo que justifica su calificación como un derecho condicionado, que solo podrá ejercerse cuando la expropiación deje de tener su justificación inicial. Esta especial naturaleza hace que el derecho de reversión esté sometido a condiciones más estrictas que otros derechos reales, pero, a su vez, debe ser reconocido como una herramienta esencial para la protección de los derechos de propiedad frente a los abusos derivados del ejercicio de la expropiación.

TERCERA. La inscripción del derecho de reversión en el Registro de la Propiedad es una condición *sine qua non* para que este derecho sea oponible frente a terceros adquirentes. El hecho de que la LEF disponga que el derecho de reversión solo es oponible a terceros si ha sido inscrito en el Registro, subraya la importancia de contar con un sistema registral robusto y transparente que permita la visibilidad y eficacia de los derechos inscritos. La omisión o deficiencia en esta inscripción puede generar consecuencias graves, tanto para los expropiados como para los adquirentes de buena fe, ya que el primero perdería su derecho de reversión y el segundo se vería perjudicado al haber adquirido un bien en el que, a posteriori, se descubre la existencia de un derecho no registrado. De este modo, la inscripción no solo asegura la eficacia del derecho, sino que también evita conflictos jurídicos que podrían generar incertidumbre en el mercado inmobiliario.

CUARTA. La reforma de la LEF de 1999 representa un avance sustancial en la configuración del derecho de reversión. Al exigir la inscripción del derecho en todas sus fases, la reforma introdujo una mayor transparencia y seguridad jurídica al proceso, evitando que este derecho permaneciera en un estado de latencia indefinido sin un

reconocimiento formal en el Registro. No obstante, aunque la reforma mejora la regulación, aún subsisten importantes obstáculos para la efectividad de la inscripción. Los problemas prácticos relacionados con la falta de identificación precisa de los bienes afectados por la expropiación, la dificultad para determinar los plazos de caducidad y la inadecuada sistematización de los procedimientos registrales siguen impidiendo que el derecho de reversión sea plenamente efectivo. En este sentido, la reforma, aunque necesaria, no ha sido suficiente para resolver todos los problemas asociados al ejercicio de este derecho.

QUINTA. A pesar de los avances introducidos por la reforma de 1999, la inscripción del derecho de reversión sigue siendo un proceso plagado de incertidumbres y obstáculos significativos. Uno de los problemas más graves radica en la falta de claridad en la identificación de los bienes objeto de expropiación. Sin una descripción precisa y adecuada de los bienes en el Registro de la Propiedad, el derecho de reversión se ve desvirtuado y su eficacia se ve limitada. Además, la falta de un marco normativo claro en cuanto a los plazos de caducidad del derecho genera inseguridad jurídica tanto para los expropiados como para los terceros adquirentes. Estas dificultades han conducido a situaciones de inseguridad jurídica que deben ser abordadas con urgencia, pues la falta de claridad en los procedimientos registrales genera desconfianza en el sistema y fomenta la disputa entre las partes involucradas, afectando a la certeza del mercado inmobiliario y a la protección de los derechos de los expropiados.

SEXTA. El principio de especialidad, que exige una descripción precisa y detallada del bien afectado por el derecho de reversión, es uno de los pilares fundamentales del sistema registral español. Sin embargo, este principio se convierte en un obstáculo para la efectividad del derecho de reversión cuando los bienes no están identificados de manera precisa o detallada en los registros públicos. En estos casos, el expropiado se ve imposibilitado de ejercer su derecho de reversión, ya que no puede identificar con certeza el bien que tiene derecho a recuperar. Esta falta de precisión en la identificación de los bienes no solo dificulta el ejercicio de los derechos del expropiado, sino que también crea un vacío legal que puede ser aprovechado por terceros interesados, lo que pone de manifiesto la necesidad de reformar los procedimientos registrales para permitir una descripción más detallada y precisa de los bienes que se encuentran bajo el régimen de expropiación.

SÉPTIMA. La Resolución de la DGSJFP de 27 de febrero de 2023 es un claro ejemplo de las dificultades que enfrentan los expropiados al intentar inscribir su derecho de reversión en el Registro de la Propiedad. En esta resolución se pone de manifiesto que, a pesar de existir un derecho legítimo de recuperación del bien, los obstáculos administrativos y la falta de documentación adecuada impiden que dicho derecho sea reconocido oficialmente. La resolución revela la necesidad de revisar los procedimientos registrales para que los derechos de los expropiados no queden desprotegidos por la falta de información precisa o la complejidad del proceso administrativo. Esto demuestra que el sistema registral actual es inadecuado para garantizar de manera efectiva los derechos de los expropiados y pone de relieve la urgente necesidad de reformar los procedimientos para hacerlos más accesibles y claros.

OCTAVA. El principio de tracto sucesivo, que garantiza la continuidad en la titularidad de los derechos inscritos, es esencial para la seguridad jurídica del tráfico inmobiliario. No obstante, en el contexto del derecho de reversión, este principio representa un obstáculo significativo, ya que la falta de inscripción previa del derecho de reversión impide que este derecho sea ejercido sin la intervención de los actuales titulares registrales o, en su defecto, sin una resolución judicial que declare la existencia de dicho derecho. Este contrasentido demuestra cómo la aplicación estricta del principio de tracto sucesivo puede limitar la efectividad de derechos legítimos reconocidos por la ley, lo que resulta en un desequilibrio entre la protección de los derechos de los expropiados y la seguridad jurídica de los terceros adquirentes de buena fe. Es imperativo que se revisen las condiciones bajo las cuales se aplican estos principios para encontrar un equilibrio que no prive de efectividad a derechos fundamentales.

NOVENA. El principio de fe pública registral, que otorga protección a los terceros adquirentes de buena fe, entra en conflicto directo con los derechos de los expropiados cuando el derecho de reversión no ha sido inscrito en el Registro de la Propiedad. Este principio favorece a los adquirentes que compran bienes sin conocer la existencia de un derecho previo sobre los mismos, pero en el caso del derecho de reversión, la falta de inscripción del mismo desprotege a los expropiados, que ven sus derechos vulnerados a favor de terceros que, de buena fe, han adquirido un bien sin ser conscientes de su situación. Esta contradicción pone de manifiesto la necesidad urgente de reformar el sistema registral, de manera que se permita a los expropiados ejercer su derecho de

reversión sin que la fe pública registral suponga un obstáculo insalvable para su recuperación del bien.

DÉCIMA. En definitiva, el derecho de reversión, aunque es una herramienta fundamental para la protección de los expropiados, sufre de importantes deficiencias estructurales dentro del sistema registral español. A pesar de las reformas introducidas en 1999, las dificultades en la inscripción de este derecho, las ambigüedades en la identificación de los bienes expropiados, y las deficiencias en la aplicación de los principios registrales fundamentales, continúan obstaculizando el ejercicio efectivo de este derecho. Es fundamental que se realicen reformas legislativas y procedimentales para garantizar que los expropiados puedan hacer valer su derecho de reversión de manera efectiva, sin que ello genere inseguridad jurídica para los terceros adquirentes. La reforma del sistema registral es, por tanto, imprescindible para restaurar la efectividad de este derecho y garantizar la plena protección de los derechos de los expropiados en España.

V. BIBLIOGRAFÍA

1) LEGISLACIÓN

- Constitución Española. 29 de diciembre de 1978. Boletín Oficial del Estado, núm. 311 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229>).
- Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa. 20 de junio de 1957. Boletín Oficial del Estado, núm. 160 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1957-7998>).
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. 27 de febrero de 1946. Boletín Oficial del Estado, núm. 58 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20230509&tn=6>)
- Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. 6 de noviembre de 1999. Boletín Oficial del Estado, núm. 266 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>).
- Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. 2 de octubre de 2015. Boletín Oficial del Estado, núm. 236 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-105651>).
- Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. 17 de diciembre de 1954. Boletín Oficial del Estado, núm. 351 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>).
- Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil. 25 de julio de 1889. Gaceta de Madrid, núm. 206 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763>).

2) RESOLUCIONES

- Resolución de 10 de diciembre de 2014, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Huelma a inscribir una escritura de cesión parcialmente gratuita de suelo para la construcción de viviendas protegidas. 23 de enero de 2015. Boletín

Oficial del Estado, núm. 20 (p. 7) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2015-564).

- Resolución de 10 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 3 a inscribir una escritura de declaración de derribo-demolición (por antigüedad) y extinción de propiedad horizontal. 12 de febrero de 2025. Boletín Oficial del Estado, núm. 37, p. 19442 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2025-2647).
- Resolución de 12 de junio de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 15, por la que se deniega la inscripción de un derecho de reversión solicitada en virtud de instancia privada acompañada de documentos complementarios. 12 de julio de 2024. Boletín Oficial del Estado, núm. 168 (p. 7) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2024-14271).
- Resolución de 12 de mayo de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por el notario de Algemesí, contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Valencia n.º 11 por la que se deniega la inscripción de una escritura de ampliación y novación de préstamo hipotecario. 4 de junio de 2011. Boletín Oficial del Estado, núm. 133 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2011-9763).
- Resolución de 19 de abril de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Madrid n.º 16 a cancelar un derecho de reversión. 2 de junio de 2016. Boletín Oficial del Estado, núm. 133 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-5309)
- Resolución de 25 de julio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Mataró n.º 4 a inscribir una escritura de transmisión de finca por restitución patrimonial. 4 de agosto de 2018. Boletín Oficial del Estado, núm. 188 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11202)

- Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir un derecho de reversión sobre parte de finca registral. 20 de marzo de 2023. Boletín Oficial del Estado, núm. 67 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2023-7292).
- Resolución de 28 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la calificación practicada por la registradora de la propiedad de Pego, por no constar inscrita la superficie de la finca. 25 de julio de 2019, Boletín Oficial del Estado, núm. 177 (p. 6) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2019-10884).
- Resolución de 29 de junio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Pontedeume, por la que se deniega la cancelación de un derecho de reversión solicitada por instancia privada. 26 de julio de 2022. Boletín Oficial del Estado, núm. 178 (pp.11, 14) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2022-12454).
- Resolución de 30 de marzo de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de aprobación definitiva de proyecto de compensación. 13 de abril de 2016. Boletín Oficial del Estado, núm. 89 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-3516).
- Resolución de 30 de septiembre de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por la registradora de la propiedad de Córdoba no 6, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita la inscripción de una reversión. 23 de diciembre de 2011. Boletín Oficial del Estado, núm. 308 (p. 140740) (disponible en <https://www.boe.es/boe/dias/2011/12/23/pdfs/BOE-A-2011-20073.pdf>).
- Resolución de 5 de octubre de 2021, 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 Benissa, por la que se suspende la inscripción de una representación gráfica alternativa a la catastral. 3 de noviembre de 2021. Boletín Oficial del Estado, núm. 263 (p. 4) (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2021-17951).

- Resolución de 8 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 14, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita se haga constar el derecho de reversión a favor de causahabientes del expropiado. 5 de marzo de 2012. Boletín Oficial del Estado, núm. 55 (disponible en https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3116).

3) JURISPRUDENCIA

- Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia de 7 de febrero de 1989, RJ 1989/1085
- Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso, Sección 3ª. Sentencia de 24 de enero de 2002, recurso 9798/1997 (disponible en <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/16a01463f490dec8>).
- Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sentencia de 21 de noviembre de 2005.
- Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª. Sentencia del 19 de octubre de 1999, Rec. 4771/1995
- Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, sección 6ª. Sentencia de 3 de Julio 2007, Rec. 5185/2004. Disponible en [LA LEY Digital - Documento](#)
- Tribunal Supremo. Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo. Sentencia 3465/2011, de 25 de mayo de 2011, rec. 5261/2001 (disponible en: <https://vlex.es/vid/284883035>).

4) OBRAS DOCTRINALES

- Beltrán de Felipe, M., Estévez Goytre, R., Puerta Seguido, F., Gallego Córcoles, I., Jesús Punzón Moraleda, Leopoldo J. Gómez Zamora, Utrilla Fernández Bermejo, D., Antonia Moreno González, Julia Fernández León, Víctor Alonso Prada, Juan Ángel Fernández Martínez, Ana Ma Rodríguez Martín, & Ángel Quereda Tapia. (2019). *La Expropiación Forzosa. Teoría y Práctica de la Institución*. Tirant lo Blanch (p. 514).
- Bercovitz Rodríguez-Cano, R. (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales*. Bercal (pp. 139-147).
- Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). *Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar)*, p. 311. Tirant lo Blanch. Disponible en <https://www.tirantonline.com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788411693394>
- 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, 2471-2504.
- Gallego Córcoles, I. (2000). Notas sobre el nuevo régimen jurídico de la reversión expropiatoria. *Revista Aragonesa de Administración Pública*, 16, 583-596. Disponible en <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/17408>
- García de Enterría, E. (septiembre-diciembre 2001). La Ley de Expropiación Forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista de Administración Pública*, 156, 253 – 264. Disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=17557>
- García García, JM. (1988). *Derecho Inmobiliario Registral o Hipotecario, t. I*. Civitas, Madrid. (pp. 41, 65)
- Lanzas Martín, E.-P. (2016). El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 756, 2360-2376.
- Laso Baeza, V. (2016). La doctrina de la Dirección General sobre la reversión en la expropiación de suelos de propietarios no adheridos a una Junta de

Compensación. *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, 92 (755), 1727-1750 (p. 1732).

- Murga Fernández, JP., Andrades Navarro, A., Espejo Lerdo de Tejada, M., & Del Rey Barba, S. (2021). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos*. Tirant lo Blanch (pp. 466-470).
- Puerta Seguido, F., Gómez Zamora, L. J., & Rodríguez Martín, A. M. (Dirs.). (2019). *Expropiación forzosa: Teoría y práctica de la institución* (1ª ed.). Tirant lo Blanch.
- Reyes López, M. J., Blasco Gascó, F. de P., Atienza Navarro, M. a L., Reig Palmero, G., Carrión Olmos, S., Más Badía, M. A D., De Verda y Beamonte, J. R., Estruch Estruch, J., Montánchez Ramos, M., & Serra Rodríguez, A. (2022). *Derecho Civil III Derechos Reales 6a Edición*. Tirant lo Blanch (pp. 432).
- Sánchez-Calero Arribas, B., & Sánchez Calero, F. J. (2024). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral 8a Edición*. Tirant lo Blanch (pp. 23,71,75).
- Vidal Mestre, A. M.; Alcázar Avellaneda, J. M. (2013). «El derecho de reversión y la sujeción de su ejercicio a un límite temporal». *Diario La Ley*, núm. 8136.

5) RECURSOS DE INTERNET

- Decanato Autonómico de Madrid del Colegio de Registradores de la Propiedad, Mercantiles y Bienes Muebles de España (n.d.). *Derecho de reversión. Transmisión. Principio de tracto sucesivo*. <https://www.registradoresdemadrid.org/resoluciones/DERECHO-DE-REVERSION-TRANSMISION-PRINCIPIO-DE-TRACTO-SUCESIVO-15-04-2008-BOE-07-05-2008-nIdRes590>
- LaLey. (n.d.). *Derecho de reversión*. Guías Jurídicas. https://guiasjuridicas.laley.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTA0sTtbLUouLM_DzbsMz01LySVLX_EsvzMFJ_8xBTPvODUYrBUSFFpKgC80fcPOAAAAA==WKE

- Ministerio de Hacienda. (2003). *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma.* Centro de Publicaciones.
<https://www.hacienda.gob.es/SGT/Subsecretaria/gabinete%20tecnico/ley%20expropiacion%20forzosa.pdf>