



**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 E3

Derecho Civil

Tutor: Rosa de Couto Gálvez

Madrid

30 de enero de 2025

**Resumen:**

[...]

**Palabras clave:** [...]

**Abstract:**

[...]

**Key Words:** [...]

## ÍNDICE

<b><i>I. INTRODUCCIÓN</i></b> .....	5
<b><i>II. MARCO TEÓRICO DEL DERECHO DE REVERSIÓN</i></b> .....	6
<b>CAPÍTULO I. EL DERECHO DE REVERSIÓN</b> .....	6
1. CONCEPTO .....	6
2. NATURALEZA JURÍDICA .....	11
3. LAS FASES DEL DERECHO DE REVERSIÓN .....	13
4. LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y LA REFORMA DE 1999 . .....	15
<b>CAPÍTULO II. LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN</b> .....	17
1. LA PUBLICIDAD REGISTRAL CON CARÁCTER GENERAL .....	17
2. EVOLUCIÓN DEL ACCESO DEL DERECHO DE REVERSIÓN AL REGISTRO DE LA PROPIEDAD .....	20

## **ABREVIATURAS UTILIZADAS**

CC – Código Civil

LEF – Ley de Expropiación Forzosa

LEO – Ley de Ordenación de la Edificación

RLEF – Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa

## **I. INTRODUCCIÓN**

[...]

## II. MARCO TEÓRICO DEL DERECHO DE REVERSIÓN

### CAPÍTULO I. EL DERECHO DE REVERSIÓN

#### 1. CONCEPTO

##### 1.1. Concepto

El derecho de reversión es la última garantía que el Derecho impone a favor del expropiado<sup>1</sup> en un contexto de expropiación forzosa. Es, en palabras del artículo 54 de la LEF<sup>2</sup>, 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 artículo 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 social<sup>3</sup>.

Por otro lado, el artículo 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*”<sup>4</sup>. Este concepto, pese a no hacer referencia a la expropiación forzosa, objeto de este Trabajo, 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

---

<sup>1</sup> Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.

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

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

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

no ejecutarse la obra o de no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si desapareciere la afectación, abonando una indemnización<sup>5</sup>.

## 1.2. Ámbito objetivo

Según lo establece el artículo 54, apartado primero, de la LEF<sup>6</sup>, 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 sobrevenida del fin justificativo de la expropiación<sup>7</sup>. 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 pueden ser devueltos al expropiado, dado que ya no cumplen una función de utilidad pública o interés social.
- 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

---

<sup>5</sup> LaLey. (n.d.). *Derecho de reversión*. Guías Jurídicas. Recuperado de [https://guiasjuridicas.laley.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTA0sTtbLUouLM\\_DzbsMz01LySVLXEsvzMFJ\\_8xBTPvODUYrBUSFFpKgC80fcPOA AAAA=WKE](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAAAAEAMtMSbFljTAAAUMTA0sTtbLUouLM_DzbsMz01LySVLXEsvzMFJ_8xBTPvODUYrBUSFFpKgC80fcPOA AAAA=WKE)

<sup>6</sup> Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Boletín Oficial del Estado, 17 de diciembre de 1954, núm. 351 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431>).

<sup>7</sup> Lanzas Martín, E.-P., *El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 756, págs. 2360-2376.

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 artículo 54 de la LEF<sup>8</sup>.

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* (artículo 3.1 del RLEF).

En este sentido, el reglamento adopta una interpretación amplia el 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. Un ejemplo de esto sería 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 hemos hecho señalado anteriormente, el artículo 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 gratuito<sup>9</sup>.

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 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*<sup>10</sup>.

---

<sup>8</sup> Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Boletín Oficial del Estado, 17 de diciembre de 1954, núm. 351 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431> ).

<sup>9</sup> Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.

<sup>10</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo) 3465/2011, de 25 de mayo de 2011, rec. 5261/2001 (disponible en: <https://vlex.es/vid/284883035> ).



## 1.4. Ámbito formal

### 1.4.1. 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 artículo 54.5 de la LEF<sup>11</sup> 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 posteriores<sup>12</sup>. 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 LEO, con el objetivo de mejorar la transparencia y la seguridad jurídica en las relaciones patrimoniales afectadas por el proceso expropiatorio.

### 1.4.2. Caducidad y prescripción

El derecho a la reversión configurado inicialmente en la LEF no contaba con límite temporal en el momento de su supuesto de hecho, pero la nueva redacción del artículo 54.2 y 3 determinó una transformación<sup>13</sup>, de tal manera que actualmente el derecho de reversión

---

<sup>11</sup> Artículo 54.5 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa: 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.*

<sup>12</sup> Gallego Córcoles, I., *Notas sobre el nuevo régimen jurídico de la reversión expropiatoria*, en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, N.º 16, págs. 583-596. Recuperado en <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/17408>

<sup>13</sup> Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). *Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar)*, pg. 311. Tirant lo Blanch. <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788411693394>

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 jurídico<sup>14</sup>. 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 expropiatorio<sup>15</sup>. 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, coactiva<sup>16</sup> y emanada del *imperium* administrativo, lo que excluye el carácter pacífico requerido por la ley<sup>17</sup>.

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 derecho<sup>18</sup>. Este plazo comienza a computarse desde la fecha de la notificación efectiva<sup>19</sup>, en consonancia con lo dispuesto en la Ley 39/2015<sup>20</sup>.

---

<sup>14</sup> STS, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, Sección 6ª, Sentencia del 19 de octubre de 1999, Rec. 4771/1995

<sup>15</sup> STS, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 7 de febrero de 1989, RJ 1989/1085

<sup>16</sup> Sentencia Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, de 21 de noviembre de 2005.

<sup>17</sup> Artículo 1941 Código Civil: *La posesión ha de ser en concepto de dueño, pública, pacífica y no interrumpida.*

<sup>18</sup> Artículo 54.3 Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa: *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.*

<sup>19</sup> Tribunal Supremo, Sala Tercera, de lo Contencioso-Administrativo, sección 6ª, Sentencia de 3 de Julio 2007, Rec. 5185/2004. [LA LEY Digital - Documento](#)

<sup>20</sup> Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas. Boletín Oficial del Estado, 2 de octubre de 2015, núm. 236 (disponible en

- 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 bien<sup>21</sup>. Esto implica el establecimiento de un término inicial para el ejercicio del derecho y no un término final<sup>22</sup>. 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 supuestos<sup>23</sup>.
- 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 ejercitado<sup>24</sup>. 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. NATURALEZA JURÍDICA

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 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

---

<https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2015-10565I>). Artículo 30.4: *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.*

<sup>21</sup> Artículo 54.3 b) Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa: *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.*

<sup>22</sup> VIDAL MAESTRE, Ana María; ALCÁZAR AVELLANEDA, Juan Miguel. «El derecho de reversión y la sujeción de su ejercicio a un límite temporal». *Diario La Ley*, núm. 8136 (2013).

<sup>23</sup> VIDAL MAESTRE, Ana María; ALCÁZAR AVELLANEDA, Juan Miguel. «El derecho de reversión y la sujeción de su ejercicio a un límite temporal». *Diario La Ley*, núm. 8136 (2013).

<sup>24</sup> Artículo 54.3 a) Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa: *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.*

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 Propiedad<sup>25</sup>. 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 expropiatorio<sup>26</sup>. 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 expropiación<sup>27</sup>.

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 propiedad<sup>28</sup>. 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 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

---

<sup>25</sup> 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. Boletín Oficial del Estado, 5 de marzo de 2012, núm. 55 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3116](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3116)).

<sup>26</sup> Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso, Sección 3ª), de 24 de enero de 2002 (recurso 9798/1997) (disponible en <https://www.poderjudicial.es/search/openDocument/16a01463f490dec8>).

<sup>27</sup> Lanzas Martín, E.-P., *El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 756, págs. 2360-2376.

<sup>28</sup> Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.

expropiación, aun cuando su ejercicio esté condicionado a la aparición de las causas que lo habilitan<sup>29</sup>.

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 expropiado<sup>30</sup>.

### 3. LAS FASES DEL DERECHO DE REVERSIÓN

La Dirección General de los Registros y del Notariado (actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública) 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 Dirección General, 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 manera<sup>31</sup>:

- 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 momento el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno

---

<sup>29</sup> Lanzas Martín, E.-P., *El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 756, págs. 2360-2376.

<sup>30</sup> Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.

<sup>31</sup> 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 no 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de aprobación definitiva de proyecto de compensación. Boletín Oficial del Estado, 13 de abril de 2016, núm. 89 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-3516](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-3516)).

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 2016<sup>32</sup>, 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 un desenvolvimiento del derecho latente, que deviene ejercitable, efectivo y pleno.

- Derecho de reversión consumado: la Dirección General 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 artículo 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 LEO<sup>33</sup>. En concreto, la reforma del artículo 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*

---

<sup>32</sup> 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. Boletín Oficial del Estado, 2 de junio de 2016, núm. 133 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-5309](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-5309) )

<sup>33</sup> Lanzas Martín, E.-P., *El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 756, págs. 2360-2376.

*inscritos los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria*<sup>34</sup>

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 artículo 54 de la LEF refuerza este aspecto, al ampliar la previsión registral del derecho en todas sus etapas.

#### 4. LA EVOLUCIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN Y LA REFORMA DE 1999

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 nos ayudará a comprender mejor la evolución de este derecho y su regulación en el contexto jurídico actual. En este sentido, no podemos 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 Enterría<sup>35</sup>, 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

---

<sup>34</sup> Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa. Boletín Oficial del Estado, 17 de diciembre de 1954, núm. 351 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1954-15431> ).

<sup>35</sup> García de Enterría, E. (septiembre-diciembre 2001), *La Ley de Expropiación Forzosa de 1954, medio siglo después*, en *Revista de Administración Pública* núm. 156, p. 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 artículo 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 autonómico<sup>36</sup>. 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.

---

<sup>36</sup> Ministerio de Hacienda. (2003). *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma*. Centro de Publicaciones. (disponible en: <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 artículos 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. LA PUBLICIDAD REGISTRAL DEL DERECHO DE REVERSIÓN**

### **1. LA PUBLICIDAD REGISTRAL CON CARÁCTER GENERAL**

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*<sup>37</sup>. De esta manera, este organismo garantiza la veracidad y exactitud de la información que proporciona, permitiendo celebrar los pertinentes

---

<sup>37</sup> 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 (pg. 432). <https://www.tirantonline.com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788411471831>

negocios asegurando el tráfico jurídico inmobiliario<sup>38</sup>. No todos los derechos son objeto directo de las inscripciones o anotaciones que se practican en el Registro, por lo que habría que determinar si lo que es objeto de inscripción es también objeto de publicidad registral<sup>39</sup>. Para ello, debemos analizar el artículo 2 de la Ley Hipotecaria, que recoge el objeto del Registro de la Propiedad y, por tanto, su publicidad<sup>40</sup>. Atendiendo a este precepto legal, son objeto del Registro de la Propiedad 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. El objeto de la inscripción es, por tanto, el acto o negocio jurídico en cuya virtud una persona deviene titular de un derecho<sup>41</sup> y, en concreto, los actos y negocios jurídicos con trascendencia real inmobiliaria<sup>42</sup>.

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 particular<sup>43</sup>. 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 bienes<sup>44</sup>. 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

---

<sup>38</sup> SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., & Sánchez Calero, F. J. (2024). Manual de Derecho Inmobiliario Registral 8a Edición. Tirant lo Blanch (pg. 23). <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788410713406>

<sup>39</sup> SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., & Sánchez Calero, F. J. (2024). Manual de Derecho Inmobiliario Registral 8a Edición. Tirant lo Blanch (pg. 71). <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788410713406>

<sup>40</sup> Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Boletín Oficial del Estado, 27 de febrero de 1946, núm. 58 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1946-2453&p=20230509&tn=6>)

<sup>41</sup> 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. Boletín Oficial del Estado, 4 de agosto de 2018, núm. 188 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11202](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11202))

<sup>42</sup> SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., & Sánchez Calero, F. J. (2024). Manual de Derecho Inmobiliario Registral 8a Edición. Tirant lo Blanch (pg. 75). <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788410713406>

<sup>43</sup> Juan Pablo Murga Fernández, Agustín Andrades Navarro, Espejo Lerdo de Tejada, M., & Rey Barba, S. del. (2021) (pg. 466). Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos. Tirant lo Blanch. <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788413976457>

<sup>44</sup> Juan Pablo Murga Fernández, Agustín Andrades Navarro, Espejo Lerdo de Tejada, M., & Rey Barba, S. del. (2021) (pg. 467). Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos. Tirant lo Blanch. <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788413976457>

y, por tanto, haya correspondencia entre la información que ofrece el Registro y la situación extrarregistral de la cosa<sup>45</sup>.

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*<sup>46</sup>. Esta definición implica que (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 registral<sup>47</sup>.

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 realidad<sup>48</sup>. 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 contra<sup>49</sup>. 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 transmitente<sup>50</sup>. Este principio se hace especialmente presente en dos supuestos concretos: (i) cuando en el Registro figura una persona que ya

---

<sup>45</sup> Juan Pablo Murga Fernández, Agustín Andrades Navarro, Espejo Lerdo de Tejada, M., & Rey Barba, S. del. (2021). Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos (pg. 467). Tirant lo Blanch. <https://www-tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788413976457>

<sup>46</sup> GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registrao o Hipotecario*, t. I., Civitas, Madrid, 1988. (pg. 41)

<sup>47</sup> Juan Pablo Murga Fernández, Agustín Andrades Navarro, Espejo Lerdo de Tejada, M., & Rey Barba, S. del. (2021). Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos. Tirant lo Blanch (pg. 470). <https://www-tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788413976457>

<sup>48</sup> Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales* (pg. 139). Bercal

<sup>49</sup> Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales* (pg. 140). Bercal

<sup>50</sup> Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales* (pg. 146). Bercal

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 supuesto<sup>51</sup>.

## 2. EVOLUCIÓN DEL 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 Edificación<sup>52</sup>, 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<sup>53</sup> como para los adquirentes posteriores<sup>53</sup>.

Con la reforma de 1999 se establecieron mecanismos para sistematizar la inscripción del derecho de reversión en sus distintas fases a través de la introducción de un nuevo párrafo en el artículo 54 de la LEF<sup>54</sup>. Como se ha mencionado *supra*, desde el punto de vista registral, el derecho de reversión, tras la reforma de 1999, debe entenderse

---

<sup>51</sup> Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales* (pg. 146-147). Bercal

<sup>52</sup> Ley 39/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Boletín Oficial del Estado, 6 de noviembre de 1999, núm. 266 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1999-21567>).

<sup>53</sup> Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.

<sup>54</sup> Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.

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 adquirentes<sup>55</sup>. De lo contrario, este derecho de reversión no podría oponerse frente a terceros que actúen de buena fe.

---

<sup>55</sup> 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.

## BIBLIOGRAFÍA

### 1) LEGISLACIÓN

- Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, núm. 311 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1978-31229> ).
- Decreto de 8 de febrero de 1946 por el que se aprueba la nueva redacción oficial de la Ley Hipotecaria. Boletín Oficial del Estado, 27 de febrero de 1946, 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. Boletín Oficial del Estado, 6 de noviembre de 1999, 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. Boletín Oficial del Estado, 2 de octubre de 2015, 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. Boletín Oficial del Estado, 17 de diciembre de 1954, 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. Gaceta de Madrid, 25 de julio de 1889, núm. 206 (disponible en <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-1889-4763> ).
- 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. Boletín Oficial del Estado, 2 de junio de 2016, núm. 133 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-5309](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. Boletín Oficial del Estado, 4 de agosto de 2018, núm. 188 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11202](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2018-11202) )

- 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 no 3, por la que se suspende la inscripción de una certificación administrativa de aprobación definitiva de proyecto de compensación. Boletín Oficial del Estado, 13 de abril de 2016, núm. 89 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-3516](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2016-3516) ).
- 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. Boletín Oficial del Estado, 5 de marzo de 2012, núm. 55 (disponible en [https://www.boe.es/diario\\_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3116](https://www.boe.es/diario_boe/txt.php?id=BOE-A-2012-3116) ).

## 2) JURISPRUDENCIA

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

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

### 3) OBRAS DOCTRINALES

- Bercovitz Rodríguez-Cano, Rodrigo (2021). *Manual de Derecho Civil. Derechos reales* (pp. 139-147). Bercal
- Bueno Biot, Á., Gonzalo Muñoz Rodrigo, & De Verda y Beamonte, J. R. (2023). *Derechos Reales (Tratado práctica interdisciplinar)*, pg. 311. Tirant lo Blanch. <https://www.tirantonline.com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788411693394>
- Díaz Fraile, J. M., *El derecho de reversión expropiatoria y su inscripción en el Registro de la Propiedad*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 727, págs. 2471-2504.
- Gallego Córcoles, I., *Notas sobre el nuevo régimen jurídico de la reversión expropiatoria*, en *Revista Aragonesa de Administración Pública*, N.º 16, pp. 583-596. Recuperado en <https://dialnet.unirioja.es/ejemplar/17408>
- García de Enterría, E. (septiembre-diciembre 2001), *La Ley de Expropiación Forzosa de 1954, medio siglo después*, en *Revista de Administración Pública* núm. 156, pp. 253 - 264 (disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=17557> ).
- GARCÍA GARCÍA, José Manuel, *Derecho Inmobiliario Registrao o Hipotecario*, t. I., Civitas, Madrid, 1988. (p. 41)
- Juan Pablo Murga Fernández, Agustín Andrades Navarro, Espejo Lerdo de Tejada, M., & Rey Barba, S. del. (2021) (pp. 466-470). *Tratado de Derecho Inmobiliario Registral 2 tomos*. Tirant lo Blanch. <https://www.tirantonline.com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788413976457>



- Lanzas Martín, E.-P., *El derecho de reversión expropiatoria: su clasificación, constancia registral y requisitos para su cancelación*, en *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, N.º 756, págs. 2360-2376.
- 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., MÁZ 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 (pg. 432). <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788411471831>
- SÁNCHEZ-CALERO ARRIBAS, B., & Sánchez Calero, F. J. (2024). *Manual de Derecho Inmobiliario Registral* 8a Edición. Tirant lo Blanch (pp. 23,71,75). <https://www.tirantonline-com.eu1.proxy.openathens.net/cloudLibrary/ebook/info/9788410713406>
- VIDAL MAESTRE, Ana María; ALCÁZAR AVELLANEDA, Juan Miguel. «El derecho de reversión y la sujeción de su ejercicio a un límite temporal». *Diario La Ley*, núm. 8136 (2013).

#### 4) RECURSOS DE INTERNET

- LaLey. (n.d.). *Derecho de reversión*. Guías Jurídicas. Recuperado de [https://guiasjuridicas.laley.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTA0sTtbLUouLM\\_DzbsMz01LySVLXEsvzMFJ\\_8xBTPvODUYrBUSFFpKgC80fcPOAAAAA==WKE](https://guiasjuridicas.laley.es/Content/DocumentoRelacionado.aspx?params=H4sIAAAAAAEAMtMSbF1jTAAAUMTA0sTtbLUouLM_DzbsMz01LySVLXEsvzMFJ_8xBTPvODUYrBUSFFpKgC80fcPOAAAAA==WKE)
- Ministerio de Hacienda. (2003). *La Ley de Expropiación Forzosa. Análisis y perspectivas de reforma*. Centro de Publicaciones. (disponible en: <https://www.hacienda.gob.es/SGT/Subsecretaria/gabinete%20tecnico/ley%20expropiacion%20forzosa.pdf>).