

3. URBANISMO

MATIZACIONES A LA CONSTANCIA DE LA REVERSIÓN EN LA INSCRIPCIÓN DE LAS EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS.

por

VICENTE LASO BAEZA

Abogado

I. CONSIDERACIÓN PREVIA

En dos comentarios anteriores y un estudio (1) se ha analizado la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado en relación con el derecho de reversión y sus implicaciones registrales, así como el alcance de la nueva regulación de orden registral prevista en el artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa conforme a la redacción dada por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

Esta última regulación, en efecto, introdujo la importante novedad, frente a lo dispuesto en el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa, según el cual la procedencia de la reversión era oponible «*aún cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria*», de la obligada constancia registral del derecho de reversión como condición necesaria para hacerlo «*oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria*». Constancia registral del derecho preferente de los reversionistas frente a posibles terceros adquirentes que ha de producirse con motivo de la inscripción «*del dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles adquiridos por expropiación forzosa*».

Ante tal previsión legal, de la que aparentemente resulta un mandato ineludible de hacer constar la reversión en cualquier inscripción practicada por título de expropiación, en uno de los comentarios citados (2) se suscitó la duda, sin pronunciarse al respecto, sobre el verdadero alcance de dicho mandato y su grado de vinculación al Registrador, particularmente en aquellas expropiaciones en las que la reversión «*esté intrínsecamente contradicha*».

La cuestión no es desde luego menor en cuanto la mera constancia registral del derecho preferente de los reversionistas constituye una carga que en principio mantiene indefinidamente en el tiempo una sombra de duda sobre la pervivencia del derecho del titular registral el cual, por causas ajenas a su voluntad, puede ser expulsado del folio registral en caso de declararse la procedencia de la reversión.

(1) Nos referimos a los Comentarios titulados «Reversión de expropiaciones. Transmisión del derecho de reversión. Oponibilidad a terceros y protección registral», de José Luis LASO MARTÍNEZ, en *RCDI*, núm. 681, págs. 385 y sigs., y «El derecho de reversión en el Registro de la Propiedad. Comentarios a la Resolución de 29 de junio de 2001», de LORENZO GÓMEZ PARRA, en *RCDI* núm. 690, págs. 1487 y sigs., y el Estudio, también de José Luis LASO MARTÍNEZ, titulado «Previsiones y conjeturas en las relaciones del urbanismo con el sistema registral», en *RCDI*, núm. 657, págs. 893 y sigs.

(2) LASO MARTÍNEZ, José Luis, «Reversión de expropiaciones...», *op. cit.*, págs. 390 y 391.

Por ello el indudable impacto y la incertidumbre sobre la titularidad de los bienes que se desprende de la constancia registral de la reversión, fácilmente se entiende que puede ocasionar un retraimiento en su transmisión, una minusvalía de los suelos afectados e incluso un claro perjuicio para acceder al crédito territorial.

Siendo ello así, lo que parece entonces razonable entender es que el mandato legal resulta inobjetable, aun conociendo las consecuencias de la afección, en aquellos casos en los que se inscriban expropiaciones en las que objetivamente puedan concurrir causas legitimadoras de la reversión, con las particularidades debidas a la desaparición de esta última, según se dirá más adelante.

En sentido contrario, si la reversión es, como se ha dicho, intrínsecamente contradictoria con la naturaleza de la expropiación realizada, no se entiende por qué motivo ha de reflejar el Registro de la Propiedad un derecho real administrativo de preferente adquisición cuyo reconocimiento es ontológicamente imposible.

Ante ello es cierto que podría oponerse que donde la Ley no efectúa distinción alguna no le corresponde al Registrador distinguir, especialmente cuando la eventual procedencia de la reversión constituye una decisión reservada a la Administración Pública, en primer término, y a la jurisdicción contencioso-administrativa en un posible segundo momento.

Tal objeción, sin embargo, puede más bien ser expresión de una posición de excesiva cautela, omitiendo en cambio que en el acto de la calificación de los documentos presentados para su inscripción en el Registro deben ser rechazados aquellos derechos, como es el de reversión, en los que no pudieran concurrir las condiciones necesarias para su reconocimiento.

Si se admite, en consecuencia, que en determinadas situaciones la reversión no va necesariamente ligada a la expropiación, sería claramente rechazable que por una motivación ajena y con los perjuicios que ocasionaría al tráfico jurídico inmobiliario se trasladara al Registro la eventual existencia de una reversión en sí misma imposible.

En suma, del mismo modo que la reversión ha de constar si está legalmente reconocida, debe quedar extramuros del Registro si no cabe su declaración.

El análisis de supuestos en los que la reversión no parece posible y también las consecuencias debidas a la desaparición sobrevenida de las causas de la reversión sobre fincas inicialmente gravadas son por lo tanto las dos cuestiones que seguidamente se analizan, lo que hacemos tomando como base la sentencia del Tribunal Supremo, de 19 de septiembre de 1998 (Ar. 8829), a la que más adelante aludiremos, limitándolo en todo caso a la reversión según su regulación urbanística.

II. EXPROPIACIONES URBANÍSTICAS Y AUSENCIA DE DERECHO DE REVERSIÓN

1. LA INEXISTENCIA DE REVERSIÓN EN LAS EXPROPIACIONES DE NO ADHERIDOS A LAS JUNTAS DE COMPENSACIÓN

Como es sabido, el derecho de reversión está sujeto a una dualidad de regímenes jurídicos; el contemplado en la Ley de Expropiación Forzosa para las expropiaciones ordinarias en su artículo 54, y el previsto en la Ley 6/1998,

de 13 de abril, sobre régimen del Suelo y Valoraciones, en cuyo artículo 40 se establecen los que denominan supuestos de reversión.

En el caso de las expropiaciones urbanísticas, tales supuestos aparecen expresados dentro de un cuadro cerrado, de tal manera que cualquier otra expropiación cuya causa directa fuera distinta de las legalmente tasadas como eventualmente justificadoras de la reversión ha de entenderse excluida de los supuestos legales y, por ello, no comprendida dentro del mandato legal que resulta del artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa en orden a procurar su constancia registral.

En concreto, los supuestos de reversión a que se refiere la Ley 6/1998 son cuatro y parten, como condición necesaria para su reconocimiento, de la concurrencia de las siguientes circunstancias:

- a) En el caso de expropiaciones de terrenos afectos a usos dotacionales, procede la reversión en el caso de alteración del uso, salvo que el nuevo fuera igualmente dotacional público o el inicial se hubiera implantado y mantenido durante ocho años.
- b) Si, en el caso de expropiaciones para la ampliación o formación del Patrimonio Municipal de Suelo, se produce una modificación de planeamiento que altere usos, intensidades o aprovechamientos determinantes de un incremento del valor de los terrenos.
- c) En el caso de ejecución del planeamiento a través del sistema de expropiación procede la reversión si en el plazo de diez años desde la expropiación no se hubiera concluido la expropiación (3).

(3) Los tajantes términos en los que se manifiesta la Ley al ocuparse de este supuesto debieran traducirse en la superación de una jurisprudencia del Tribunal Supremo conforme a la cual, de modo constante, se ha venido rechazando la reversión respecto de suelos comprendidos en ámbitos de gestión cuando se producía la alteración singular del destino sólo de parte de los mismos o la falta de conclusión de la actuación también contemplada de modo aislado. Así, por ejemplo, la sentencia de 25 de marzo de 1998, al indicar que *«la reversión cuando se pretende modificar la afectación de los terrenos al fin específico que constase en el Plan correspondiente o agotase la vigencia de dicho Plan sin haberse cumplido el destino a que los bienes afectara... según se infiere del análisis del expediente administrativo y de las actuaciones judiciales, permiten constatar que la determinación de si se ha producido o no la inejecución determinante de la reversión no puede efectuarse desde la perspectiva de la finca aislada»*. En similares términos, la sentencia de 14 de febrero de 1991, dice que *«no puede ser acogida la causa de retrocesión de los bienes en su día afectos de expropiación por motivo de la desafectación de los mismos a las obras que motivaron la expropiación, en razón a que la finca expropiada estaba comprendida dentro del polígono de actuación Santamarca, con una extensión, el polígono, de 538.819,48 m², y con una superficie, la parcela, cuya retrocesión se solicitó de 2.882,46 m². Y siendo así que la parcela no se expropió como individualidad, sino como parte integrante de un todo —el polígono— para la realización de una actuación urbanística en la que se comprendían zonas verdes, viales, urbanizaciones completas con todos sus servicios y la finalidad que se perseguía es disponer de terrenos para ir formando el patrimonio que permita en lo sucesivo una actuación urbanística del Ayuntamiento con extensión suficiente de suelo propio podrá ir creando las zonas verdes del Plan de Ordenación... sin una concreción del destino específico, pese a que en el terreno no haya habido una concesión formal, si se tiene en cuenta que ello es una mera circunstancia de la actuación urbanística de la ejecución de la totalidad del polígono, no un incumplimiento del fin expropiatorio, pues lo importante es, a los efectos aquí enjuiciados, que el terreno expropiado haya continuado y continúa afecto a la finalidad expropiatoria que en su día motivó su expropiación»*.

- d) Por fin, también en caso de que no se concluyera la urbanización en el plazo de diez años, procede la reversión por incumplimiento de deberes urbanísticos vinculados al proceso de urbanización.

Frente a todos estos supuestos, la expropiación del propietario no adherido participa de una naturaleza propia y singular en la medida en que el hecho determinante de su puesta en funcionamiento no se encuentra en una decisión de la Administración que se impone a la voluntad del titular del suelo.

Por el contrario, siendo la adhesión al sistema de compensación una decisión voluntaria reservada en exclusiva al propietario y conocido por éste, por así resultar directamente de la Ley, que el efecto ligado a la no adhesión puede ser la expropiación (4), ésta, cuando tiene lugar, se debe a su sola voluntad, por lo que no parece admisible que quien libremente desencadena la expropiación pueda después solicitar la reversión.

Junto a ello, a su vez, la razón determinante de esta expropiación no encaja con ninguno de los supuestos a que se refiere el artículo 40 de la Ley 6/1998, ni siquiera con el contemplado en su apartado 5, en cuanto la no adhesión a una Junta de Compensación no puede ser catalogada como incumplimiento de deber urbanístico alguno ni, menos aún, como un supuesto de incumplimiento de la función social de la propiedad (5).

Y es que, en efecto, si la adhesión a la Junta es voluntaria, no hay incumplimiento de deber por el hecho de la no adhesión, toda vez que con esta decisión lo que propiamente se está haciendo es ejercitar un derecho.

Otra cosa distinta es lo que tiene lugar cuando la expropiación se debe al incumplimiento de deberes por quienes siendo propietarios de suelo se han adherido voluntariamente a la Junta de Compensación o por incumplimiento de deberes por la propia Junta de Compensación.

En el primer caso se trata de que, asumida por los propietarios integrados en la Junta la obligación de cumplir una función pública, como es la de ejecutar el planeamiento, su pasividad ante lo que desde ese momento constituyen sus obligaciones determina correlativamente la puesta en funcionamiento de unos mecanismos de reacción, la expropiación, que permiten garantizar tal ejecución.

Frente a ello, desde la Ley del Suelo de 26 de junio de 1992, y en la actualidad con la Ley 6/1998, ya no puede alegarse que por tratarse de una actuación sistemática no procede la reversión en cuanto hay un supuesto específico, el de falta de conclusión de la urbanización en diez años, que sólo puede darse cuando precisamente se actúa a través del sistema de expropiación.

(4) En la actualidad, junto a la expropiación, numerosas leyes autonómicas otorgan al propietario la alternativa de quedar sometido a un régimen de reparcelación forzosa, alternativa que otorga una mayor agilidad al sistema de compensación al eliminar las interferencias que ordinariamente surgen por la larga duración de los procedimientos de fijación de justiprecio y su incidencia en la aprobación e inscripción de los proyectos de reparcelación. Ver a este respecto el Comentario efectuado a la Resolución de 12 de febrero de 1999, titulado «La situación de propietarios no adheridos a una Junta de Compensación respecto a la confección e inscripción de un Proyecto de Compensación», de Vicente LASO BAEZA, en *RCDI*, núm. 684, págs. 2005 y sigs.

(5) Sobre la falta de asimilación de los incumplimientos de la función social de la propiedad con los ilícitos administrativos, puede verse: *El aprovechamiento urbanístico*, Ed. Marcial Pons, Madrid, 1995, de LASO MARTÍNEZ, José Luis y LASO BAEZA, Vicente. En contra, ver el trabajo de SUAY RINCÓN, José, «La expropiación por incumplimiento en la nueva Ley del Suelo. Su carácter sancionador y sus consecuencias jurídicas», en *Revista de Derecho Urbanístico*, núm. 123, págs. 71 y sigs.

Así tiene lugar en el supuesto de negativa o retraso en el pago de las cantidades adeudadas a la Junta, supuesto en el cual ésta puede optar entre solicitar de la Administración la aplicación de la expropiación al miembro moroso o bien interesar de ella el cobro de la deuda por la vía de apremio, con la particularidad de que si se pagaran las cantidades adeudadas a la Junta con los intereses y recargos procedentes antes del levantamiento del acta de ocupación, procederá dar lugar a la terminación del expediente expropiatorio, en los términos recogidos en el artículo 181.4 del Reglamento de Gestión Urbanística. Consumada sin embargo en esta hipótesis la expropiación, parece claro que al deberse a un incumplimiento de un deber urbanístico como es el de pagar las cuotas de urbanización, podría concurrir la causa de reversión prevista en el artículo 40.5 de la Ley 6/1998, lo que, a su vez, justificaría plenamente que constara la afección registral a que se refiere el artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa.

En el segundo caso ha de partirse de que la Junta de Compensación es directamente responsable ante la Administración competente de la urbanización completa del ámbito y, si así se hubiera establecido en los Estatutos, de la edificación de los solares resultantes, además del conjunto de deberes previstos en el artículo 182 del Reglamento de Gestión, de tal manera que su incumplimiento determina la sustitución del sistema de compensación por el de expropiación, como decía el artículo 119 de la Ley del Suelo de 1976 y se sigue recogiendo en la mayor parte de la legislación autonómica (6).

Cambiado el sistema al de expropiación es cuando se entra de nuevo dentro del supuesto a que se refiere el artículo 40.4, por lo que efectuada la expropiación y existiendo la posibilidad de que concurra una causa de reversión, cobra pleno sentido su reflejo registral al practicarse su inscripción.

2. LOS CONVENIOS EXPROPIATORIOS Y LA REVERSIÓN

La práctica administrativa, cada vez más extendida de acudir a los convenios expropiatorios como forma de concluir el procedimiento de fijación de justiprecio, ha permitido que la jurisprudencia del Tribunal Supremo se haya pronunciado sobre dos relevantes cuestiones atinentes al derecho de reversión: el efecto del convenio sobre el derecho de reversión, por un lado, y la posibilidad de su renuncia, por otro (7).

En cuanto a la primera cuestión, la circunstancia de que la terminación del procedimiento expropiatorio tenga lugar en virtud de un convenio expropiatorio no supone la pérdida de la titularidad de aquellos derechos que a favor del expropiado se derivan de la Ley de Expropiación Forzosa, derechos entre los que se encuentra el de reversión, como se ha establecido en sentencias de 13 de noviembre de 1971 (Ar. 4.782) y 16 de junio de 1978 (Ar. 2.457).

(6) En la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, se prevé que el sistema de ejecución forzosa sólo sea aplicable previa declaración de incumplimiento de deberes en el sistema de compensación, lo que sin embargo no ha de impedir que si tal incumplimiento se da sea posible decantarse por la expropiación forzosa.

(7) Vid. HUERGO LORA, Alejandro, *Los convenios urbanísticos*, Ed. Civitas, 1998, págs. 229 y sigs.

Junto a ello, el Tribunal Supremo también ha aceptado, por ejemplo, en sus sentencias de 2 de junio de 1966 (Ar. 3.011) y 13 de noviembre de 1971 (Ar. 4.782), que a través de un Convenio se renuncie al derecho de reversión, especialmente por la coincidencia de las figuras del renunciante y el expropiado.

En esta misma línea otra sentencia, la de 19 de septiembre de 1998 (Ar. 8.829), si bien anticipa que la cuestión de la renuncia a la facultad de pedir la reversión no se considera contraria al artículo 6.2 del Código Civil, sin embargo matiza tal consideración a lo largo de su texto.

En efecto, partiendo de la sentencia del contenido patrimonial del derecho de reversión y, por lo tanto, de su condición para ser susceptible de negociación y transmisión antes de su nacimiento, lo que contempla el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y el 65 de su Reglamento al admitir su ejercicio por el primitivo dueño o sus causahabientes, permitiendo su transmisión por actos *inter vivos* o *mortis causa*, sucesivamente se detiene sobre la posibilidad de su renuncia afirmando lo siguiente: «*si la facultad de pedir la reversión, cuando se den los presupuestos legales para ello, es transmisible, no existe razón alguna para considerar irrenunciable aquélla en aplicación del artículo 6.2 del Código Civil, que sólo impide la renuncia a los derechos reconocidos en la Ley cuando es contraria al interés o al orden público o perjudica a terceros, como también lo estimó desde antiguo la jurisprudencia de esta Sala, que ya en su sentencia de 13 de noviembre de 1971 (Ar. 4.782) declaró la renunciabilidad de este derecho potestativo legal, y más recientemente en sus sentencias de 9 de octubre de 1991 (Ar. 7.623) y 18 de abril de 1997 (Ar. 2.755) ha admitido la renunciabilidad del derecho de reversión con anterioridad a que concurran los supuestos para su ejercicio, si bien en estas dos últimas se llega a la conclusión de que no cabe considerar renunciado el mismo por no ser clara, cierta e inequívoca la renuncia*».

Sin embargo, dicho esto, la misma sentencia pone en duda su tajante afirmación anterior cuando, partiendo de que el derecho de reversión es un derecho de configuración legal, según ha declarado el Tribunal Constitucional, por ejemplo, en su sentencia de 18 de abril de 1988, lo que implica su modulación por el legislador, afirma que: «*sin embargo, cuando la ley reconoce esta garantía, se le dota de un concreto significado al instituto expropiatorio, de manera que cabría plantearse si, al ser un elemento sustancial de su régimen jurídico, es indisponible por ser de derecho necesario, según establece el invocado artículo 6.2 del Código Civil, ya que, de lo contrario, se desvirtuaría la institución por desaparecer el instrumento más efectivo de control del cumplimiento de los fines que justificaron el desapoderamiento coactivo de los bienes o derechos y, en definitiva, de velar por la autenticidad de la causa expropiandi*.

Este significado de la reversión podría justificar la transmisibilidad inter vivos de la facultad de pedirla antes de producirse las condiciones determinantes de su nacimiento, pero no su renuncia previa, que elimina radicalmente, al desaparecer dicha garantía, cualquier posibilidad de control por parte del propietario o sus causahabientes del cumplimiento de los fines de la expropiación».

De esta manera, la misma sentencia plantea simultáneamente dos posiciones claramente antagónicas al admitir por un lado la renunciabilidad del derecho de reversión y, por otro, al rechazarla por suponer su extinción la desaparición de un medio de control esencial para garantizar el cumplimiento del fin de la expropiación.

En todo caso, más allá de la procedencia de la renuncia, cuestión ajena a este comentario, e incluso de su oponibilidad a los herederos (8), lo que parece incuestionable es que, producida la renuncia de modo inequívoco y especialmente cuando así consta en un convenio expropiatorio suscrito también por la Administración, no deba acceder al Registro la correspondiente afección de la finca expropiada.

Por otro lado, parece igualmente que en el caso del expropiado que es compensado en aprovechamiento dentro del ámbito e incluso aquél que cede su suelo anticipadamente por estar afecto al dominio público con retención del aprovechamiento urbanístico que le corresponde, los suelos de los que son finalmente adjudicatarios no pueden quedar gravados con la afección de la reversión, la cual únicamente debería limitarse a los suelos de que fuera adjudicataria la Administración o el beneficiario de la expropiación siempre que no hubiera mediado renuncia.

Con ello en este último caso se llega a la paradoja de que el expropiado, teórico interesado en la constancia registral de la reversión, razonablemente preferirá su ausencia por desaparecer del folio registral un eventual derecho claramente perjudicial para el correcto desenvolvimiento del tráfico jurídico inmobiliario.

(8) Nos referimos, en concreto, a la oponibilidad no propiamente del derecho de reversión al estar éste supeditado al surgimiento de las causas legitimadoras de su nacimiento conforme a la Ley, sino del derecho a pedir una futura e incierta reversión dependiente del proceder de la Administración. ¿Puede lícitamente renunciar el expropiado a lo que es una mera expectativa limitando la posibilidad de que sus herederos puedan solicitar la reversión en el momento en que concurran las causas para ello? La respuesta parece que debiera ser afirmativa, puesto que si se admite por la jurisprudencia la transmisión del derecho de reversión, no hay razón para que no se entienda también posible su renuncia.

Ahora bien, ¿qué se entiende por transmisión del derecho de reversión? ¿La de una mera expectativa sobre un derecho de nacimiento incierto o incluso que puede no llegar a existir nunca, o de un derecho pendiente de ser declarado una vez producido el evento reversionista?

Es doctrina común del Tribunal Supremo que el ejercicio del derecho de reversión ha de ajustarse al régimen legal vigente en el momento en el que se produce el evento.

Siendo esto así, ¿hay verdadera transmisión del derecho de reversión o es posible su renuncia cuando, al no haber acaecido el evento, no se sabe tampoco si habrá derecho de reversión al ser éste un derecho de mera configuración legal? En otros términos, ¿tiene el expropiado un poder de disposición con trascendencia sobre sus herederos respecto de una mera expectativa, o pueden quedar éstos vinculados por la renuncia a un derecho inexistente en la fase constituyente de la renuncia?

Al mediar una condición suspensiva para el nacimiento del derecho como lo es el surgimiento del evento, de igual manera que el primer fiduciario en la sustitución de este orden no puede vincular al que lo sea definitivamente, según el orden de los llamamientos sucesivos, porque es un derecho no consolidado en el primero, parece razonable entender que tampoco el eventual titular del derecho de reversión pueda perjudicar a los que fueran titulares del mismo al consolidarse en su beneficio cuando el evento se produzca.

Todo ello hace que debiera reconsiderarse la jurisprudencia clásica sobre esta materia a la luz de las consideraciones expuestas.

III. LA POSIBLE CANCELACIÓN DE LA AFECCIÓN

Si inicialmente la constancia registral de la reversión refleja un derecho a favor del expropiado y, además, un medio de control para el cumplimiento de la finalidad de la expropiación, la desaparición sobrevenida de las causas legitimadoras del reconocimiento de la reversión supone, recíprocamente, la ausencia de las condiciones para su admisión y la innecesariedad de control alguno a la Administración al quedar liberada definitivamente frente al propietario expropiado.

Siendo esto así, en aquellos casos en que hubieran desaparecido las causas para solicitar la reversión debería poder accederse también a la cancelación de la afección registral, lo que por lo menos debería hacerse en virtud de una resolución administrativa de la que así resultara expresamente ya que, salvo que se trate de las que hemos llamado reversiones intrínsecamente imposibles, en las demás no pueden ser apreciadas de oficio por el Registrador.

De esta manera se actuaría al modo de la cancelación de las menciones, si bien reforzando las garantías al acompañarse la solicitud con una resolución en tal sentido de la Administración.

Junto a ello cabría también plantearse la posibilidad de acudir al procedimiento de liberación de gravámenes para cancelar la constancia registral de la reversión, si bien además de al titular de la finca gravada y al de la carga habría que citar a la Administración expropiante cuya posición sobre la subsistencia del derecho habría de entenderse determinante.

Es cierto que, en este caso, la causa de la cancelación no procedería necesariamente de la prescripción del derecho, aunque en cuanto acción real podría darse, ni aparece prevista en la legislación civil, según exige el artículo 209 de la Ley Hipotecaria.

Sin embargo, su condición como derecho real administrativo constituido sobre cosa ajena y la certeza de su posible extinción han de posibilitar su cancelación a través de procedimientos que, aunque no creados con esta finalidad, ofrecen plenas garantías a todas la partes involucradas.

RESUMEN

REVERSIÓN DE EXPROPIACIONES

El mandato legal referido a la constancia registral del derecho del reversionista ha de entenderse inaplicable en aquellos supuestos en los que la reversión estuviera intrínsecamente contradicha con la expropiación o hubiera desaparecido por renuncia o ausencia sobrevenida de las causas legitimadoras de su reconocimiento.

ABSTRACT

REVERSION OF EXPROPRIATIONS

The legal mandate referring to the recording in the registry of the right of the person entitled to reversion must be held to be inapplicable in those events where reversion is intrinsically contradicted by the expropriation or has disappeared due to waiver or supervening absence of the causes legitimating acknowledgement of the reversion.