

3. URBANISMO

POR EL DESPACHO JURÍDICO Y URBANÍSTICO LASO & ASOCIADOS

EL DERECHO DE REVERSIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD. COMENTARIOS A LA RESOLUCIÓN DE 29 DE JUNIO DE 2001. (RESOLUCIÓN DE 29 DE JUNIO DE 2001, DE LA DIRECCIÓN GENERAL DE LOS REGISTROS Y DEL NOTARIADO, EN VIRTUD DE RECURSO GUBERNATIVO INTERPUESTO CONTRA LA NEGATIVA A INSCRIBIR UNA ESCRITURA DE COMPRAVENTA.)

I. CONTENIDO DE LA RESOLUCIÓN

Hechos.—El 12 de febrero de 1998, mediante escritura pública otorgada ante Notario, doña A. B. A. vende a don H. T. B. las fincas rústicas descritas en el expositivo III. En la citada escritura se expone que la totalidad de la finca rústica descrita en el expositivo I fue expropiada por la Junta de Andalucía, Consejería de Obras Públicas y Transportes, para la ejecución de una carretera, expropiación que no se reflejó en el Registro de la Propiedad por destinarse a dominio público de acuerdo con lo expuesto en el artículo 62.2 del Reglamento de Expropiación Forzosa. Con posterioridad, doña A. B. A. solicitó la reversión parcial de los bienes expropiados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, a lo que accedió la Delegación Provincial de Granada de la Consejería de Obras Públicas y Transportes, Resolución de 4 de agosto de 1993, valorando los terrenos revertidos en determinada cantidad, dinero que fue abonado por doña A. B. A. Que así resultan de la manifestación de los comparecientes, quienes exhiben la certificación acreditativa de la reversión y carta de pago de la citada cantidad, que se incorpora a la matriz. En consecuencia, tras la reversión parcial, según manifiestan, la finca descrita queda reducida su superficie y convertida en cuatro parcelas, tal y como consta en el plano que se adjunta.

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad fue calificada con la siguiente nota: De conformidad con el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario, calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende la inscripción del mismo al observarse los siguientes defectos: 1. No existir concordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, al no haber tenido acceso a los libros del Registro el expediente de expropiación forzosa, y con ello, el derecho de reversión de que fue objeto la finca objeto de la escritura calificada (art. 20 de la Ley Hipotecaria y Resolución de 29 de noviembre de 1978). 2. Por no ser suficientemente clara la escritura, en cuanto a si la finca revertida y objeto de la venta es una sola entidad formada por cuatro parcelas discontinuas como consecuencia de la expropiación o se trata de parcelas independientes y divididas, en cuyo caso no se acompaña certificación correspondiente sobre licitud de dicha división. Contra esta nota de calificación podrá interponerse recurso gubernativo ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía. No se ha tomado anotación preventiva por defecto subsanable por no haberse solicitado. A 19 de febrero de 1999. El Registrador.

El Notario autorizante de la escritura interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: Que no hay quiebra del principio del

tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria, toda vez que se pretende no la inscripción de la reversión de la finca expropiada sino su compraventa. Que según la última inscripción, la titular registral del dominio dispone del mismo, haciendo constar las transformaciones efectuadas en su finca como consecuencia de su expropiación y posterior reversión parcial a su favor, mediante el supuesto del tracto abreviado. Que la inscripción de dominio a favor de la Administración expropiatoria no es obligatoria, así lo declara el artículo 62, párrafo 2 del Reglamento de Expropiación Forzosa. Que la escritura documenta el expediente de reversión de que cabe deducir la condición de expropiado de la disponente. También se declara en el mismo que se trata de una reversión parcial, por lo que la inscripción a favor de la Administración debería abrir folio registral y subsistir en parte. Que el supuesto de tracto abreviado que se pretende no es desconocido por la regulación de la expropiación forzosa que al menos conoce dos supuestos: el del artículo 32.2 del Reglamento Hipotecario y el artículo 62.5 del Reglamento de Expropiación Forzosa, y 32.4 del Reglamento Hipotecario. Que hay que recordar que es doctrina de la Dirección General: *a)* La de que la regla del tracto sucesivo no se da con rigor. *b)* La de que la calificación registral se ha de hacer por lo que resulte de los documentos presentados. *c)* La de que las Resoluciones dictadas por los Tribunales y Autoridades Administrativas en los asuntos de su competencia, tienen la misma fuerza que los de los Tribunales ordinarios, siempre que dichos acuerdos tengan el carácter de firmes y ejecutorios. Que no se puede dudar que doña A. B. A. fue la expropiada y la reversionaria, tal y como consta en las certificaciones administrativas, y siendo ella todavía la actual titular registral, es a ella a quien corresponde determinar a qué finca pertenecían originariamente las porciones revertidas, sobre si no es ni era dueña de otra u otras. Así se hizo constar en el acta complementaria.

La Registradora de la Propiedad, en defensa de la nota informó: 1. Que lo que se quiso expresar en el primer punto de la nota de calificación es que el expediente expropiatorio y con ello el derecho de reversión, no habían tenido reflejo registral, por lo que la realidad del Registro no reflejaba la realidad extrarregistral. La falta de tracto sucesivo es evidente. Que lo que se pretende con ello es conectar el Registro de la Propiedad con el expediente expropiatorio, previo al derecho de reversión, para así tener la visión completa de los avatares extrajudiciales de la finca y no una visión parcial al incorporarse sólo a la escritura el certificado del referido derecho de reversión y no, como también procedería, el certificado administrativo comprensivo del expediente expropiatorio. Que el derecho de reversión o recobro de los bienes o derechos expropiados está regulado en los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 a 70 de su Reglamento. Que de todo lo expuesto se pueden hacer las siguientes conclusiones: 1.^a Si el expediente de expropiación forzosa no ha tenido reflejo registral, el derecho de reversión no podrá tenerlo tampoco, a menos que ambos queden reflejados como actos conexos que son. 2.^a Que el tracto sucesivo obliga a hacer constar en el asiento de inscripción todas las situaciones jurídicas que afectan al derecho de propiedad y por ello no sólo el derecho de reversión, sino el acto anterior que motivó el cambio jurídico y físico de finca, esto es, la expropiación de parte de la misma. Que el expediente expropiatorio, que se ha llevado con el titular registral, debe contener una descripción clara de los bienes expropiados. Por lo que al no poder identificar la finca expropiada ni por las manifestaciones de la vendedora ni por el expediente de reversión, lo que provoca dudas sobre su

identidad, se puede acudir a otros medios de prueba, como el expediente expropiatorio, que no actúa, por norma general, de espaldas al Registro. Y, aparte de completar el historial jurídico de la finca en cuestión, salvando los principios de tracto y legitimación, se podrían disipar las dudas que la documentación aportada no soluciona.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó la nota de la Registradora señalando que se trata de un problema de concordancia registral y el tracto sucesivo no resulta satisfecho. El Notario autorizante apeló el Auto Presidencial.

Fundamentos de Derecho.—Vistos los artículos 20 de la Ley Hipotecaria, y 5, 31 y 32 de su Reglamento, 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, y 62.2 y 63 a 70 de su Reglamento de 26 de abril de 1957.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se presenta en el Registro escritura pública en que la titular registral de una finca expone que la misma fue afectada por un expediente de expropiación forzosa, y que, como consecuencia de ella, quedaron cuatro parcelas sobrantes, que describe, respecto de las cuales ejercitó y obtuvo la reversión por parte de la Administración. Acredita la reversión y la existencia de las cuatro parcelas acompañando el expediente de dicha reversión y vende dichas cuatro fincas a otra persona. Presentada la escritura en el Registro, la Registradora suspende la inscripción, además de otros defectos no recurridos, por falta de inscripción de la expropiación forzosa, y, con ella, del derecho de reversión.

Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso. El Notario apela el Auto Presidencial.

2. El recurso ha de ser estimado. De la documentación aportada —que consta de planos oficiales de las fincas resultantes— resulta la esencia de todo el expediente expropiatorio —que podrá hacerse constar en el Registro mediante el mecanismo del tracto abreviado—, así como las parcelas sobrantes de la expropiación y que fueron el objeto de la reversión, y las resoluciones administrativas que dieron lugar a ésta, por lo que ningún obstáculo existe para poder inscribir las parcelas objeto de la venta. Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto, revocando el Auto Presidencial y la calificación del Registrador.

Madrid, 29 de junio de 2001.—La Directora General de los Registros y del Notariado.

II. REGULACIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN TRAS LA REFORMA OPERADA POR LA D. A. 5.^a DE LA LEY 38/99 DE EDIFICACIÓN

Con la Ley 38/99, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se produce un cambio normativo importante en la regulación del derecho de reversión.

La Ley de Expropiación Forzosa, de 16 de diciembre de 1954, en su artículo 54, lo configura como un derecho real de adquisición preferente sobre los bienes objeto de la expropiación a favor del reversionista que se materializa a favor de éste cuando no se ejecuta la obra o se establece el servicio que

motivó la expropiación, o cuando ejecutada la obra o establecido el servicio no se destinan los mismos a la *causa expropriandi* (desaparición de la afectación), o si finalmente resta alguna parte sobrante de los bienes expropiados.

Para SANTAMARÍA PASTOR (1), la reversión surge de manera automática al desaparecer sobrevenidamente el fin que justifica la expropiación; se regula por el derecho vigente al momento de su nacimiento; es un derecho de configuración legal (2) y constituye un derecho real de adquisición preferente. Con esta garantía jurídica se pretende compensar la situación inicial del propietario expropiado que ve excepcionado su régimen general de titularidad dominical mediante una privación singular y coactiva de bienes de su patrimonio por causas de utilidad pública o interés social; la denominada función social de la propiedad.

Según JOSÉ MARÍA ÁLVAREZ CIENFUEGOS la reversión aparece como un complemento de las garantías constitucionales de la propiedad privada y constituye, en último término, un instrumento idóneo para evitar situaciones de abuso o desviación de poder de las Administraciones Públicas.

Configurado pues el derecho de reversión como un derecho real, es evidente que el mismo puede tener acceso al Registro de la Propiedad para gozar de la inmediatividad y eficacia *erga omnes* de todo derecho real.

No obstante, antes de la reforma operada por la Disposición Adicional 5.^a de la Ley 38/99, de 5 de noviembre, el derecho de reversión era oponible a terceros adquirentes de los bienes expropiados, aunque el reversionista no hubiera inscrito tal derecho en el Registro de la Propiedad, siempre que concurrieran los requisitos legales para su ejercicio. De esta manera prevalecía el derecho de recuperar el bien expropiado por su primitivo titular frente a terceros adquirentes a título oneroso y de buena fe protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

El derecho del reversionista se antepone al derecho del tercer hipotecario, aunque a éste último se le reconocía legalmente acción de repetición contra quien procediera por los daños y perjuicios que hubiere sufrido. Prueba de ello es el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa, de 26 de abril de 1957, tácitamente derogado por la Ley 38/99, que establecía que «cuando se dé alguna de las causas legitimadoras de la reversión, procederá ésta, aun cuando los bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria, sin perjuicio del derecho de repetición de los mismos contra quien proceda por los daños y perjuicios ocasionados».

Sin embargo, con el cambio operado por la Ley 38/99, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, y mantiene vigentes los artículos 63 a 70 de su Reglamento en cuanto no se opongan a la nueva regulación, vuelve a fortalecerse la posición del tercer hipotecario en detrimento del reversionista, ya que si no consta inscrito su derecho no puede oponerlo frente a terceros adquirentes, y la constancia registral del mencionado derecho no depende de la voluntad del expropiado sino que queda en manos única y exclusivamente del actuar diligente de la Administración, ya

(1) JUAN ALFONSO SANTAMARÍA PASTOR, *Principios de Derecho Administrativo*, Vol. II, pág. 456. Editorial Centro de Estudios Ramón Areces, Madrid, 1999.

(2) La naturaleza del derecho de reversión como derecho de configuración legal se aborda sustancialmente por la sentencia del Tribunal Constitucional de 18 de abril de 1988.

que es necesario un documento de la misma que acredite la existencia de tal derecho expectante.

Así, el apartado 5.º del nuevo artículo 54 de la LEF dispone que: «*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 derechos expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y 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 lo previsto en la Ley Hipotecaria*».

No obstante, con el ánimo de dotar de una mayor seguridad jurídica al derecho expectante del reversionista cuya eficacia queda supeditada a su constancia registral, hubiera sido deseable que en la redacción del citado precepto se hubiera concretado a quien le correspondía el deber de promover el reflejo registral del citado derecho y las consecuencias derivadas de su incumplimiento, ya que si el legislador otorga al titular de un derecho (reversionista) una protección preferente frente a terceros hipotecarios pero condicionada al cumplimiento de un requisito (inscripción registral) que no depende de la voluntad del titular del derecho sino del proceder diligente de la Administración expropiante (que reconozca tal derecho mediante documento administrativo y promueva su inscripción), parece lógico que se refleje normativamente que es a esta última a quien le corresponde tal obligación, así como las consecuencias derivadas de su incumplimiento, pues de lo contrario el derecho condicionado del primero queda notablemente debilitado.

BERMEJO VERA (3) señala que «*la Administración Pública es garante y responsable del potencial ejercicio del derecho de reversión por el expropiado o sus causahabientes*».

En opinión de JOSÉ MARÍA ÁLVAREZ CIENFUEGOS (4): «*la nueva redacción de este conflicto entre los derechos expectantes del reversionista y los terceros titulares de derechos amparados por el Registro pone de relieve, y esto es lo grave, que la obligación de hacer constar en el Registro el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros adquirentes no aparece rodeada de la suficiente coercibilidad como para que, en todo caso, se garantice el respeto a este derecho preferente*».

Sin embargo, y ante el incumplimiento de la obligación de dejar constancia registral por parte de la Administración del derecho de reversión, el particular expropiado puede ejercitar contra la misma acción de responsabilidad patrimonial por los daños y perjuicios causados, pero sin que en modo alguno pueda recuperar los bienes en su día expropiados y posteriormente revertidos si éstos hubieran pasado a manos de terceros adquirentes protegidos por el artículo 34 de la LH.

Incluso la posición del reversionista frente al tercer hipotecario queda con la nueva redacción más debilitada que la que tenía este último anteriormente, ya que el artículo 69 del REF reconocía expresamente al tercer hipotecario acción de repetición por los daños y perjuicios causados, mientras que actual-

(3) JOSÉ BERMEJO VERA, *Derecho Administrativo Especial*, Editorial Civitas, 1998, pág. 120.

(4) *Revista Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 425, págs. 1 a 5, febrero de 2000, «Un ejemplo de oportunismo legislativo: la modificación del derecho de reversión en la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación».

mente al reversionista dicha acción hay que presuponerla, ya que el artículo 54.5 de la LEF nada menciona al respecto.

Resulta evidente que la modificación legislativa operada sobre el derecho de reversión por la Ley de 5 de noviembre de 1999, de Ordenación de la Edificación, debilita la posición del propietario expropiado reversionista en favor del tercer hipotecario, ya que sin la constancia registral del derecho del primero, que no depende del mismo, no será oponible la reversión frente a terceros.

Con el fin de flexibilizar la interpretación tan rigurosa que de la inscribibilidad de la reversión hace la Ley, JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ (5) señala que *«la no constancia de la reserva legal no puede impedir la oponibilidad de la reversión si consta inscrita la causa de adquisición por expropiación, dado que la reversión, de concurrir, despliega institucionalmente los efectos de ella desde el título de adquisición y no desde la reserva. Por tanto, supone una contradicción tan manifiesta la reserva legal con el régimen de la causa que, so pena de destruir ésta y toda la doctrina en que se funda, forzosamente debe tener primacía sobre el contenido meramente formal del asiento, con independencia de que el reversionista refuerce su posición tomando anotación preventiva de su pretensión»*.

III. PROMOCIÓN DE LA INSCRIPCIÓN DE FINCAS ADQUIRIDAS POR EXPROPIACIÓN FORZOSA Y DEL DERECHO DE REVERSIÓN

En la Resolución de 29 de junio de 2001, tanto el Registrador de la Propiedad como el Presidente del Tribunal Superior de Justicia, deniegan la inscripción de la escritura de compra-venta de las cuatro parcelas revertidas parcialmente sobre la finca originariamente expropiada y propiedad de la parte vendedora, que es su titular registral, en base a que no constaban previamente inscritos en el Registro ni el expediente de expropiación forzosa seguido sobre la finca inicialmente expropiada ni la reversión parcial derivada de esta última sobre las cuatro parcelas sobrantes de la expropiación.

La resolución objeto de estudio plantea una serie de cuestiones interesantes. ¿Sobre quién recae la carga de promover la inscripción de fincas adquiridas en virtud de un procedimiento de expropiación forzosa?, ¿debe hacerse constar en dicha inscripción el posible derecho de reversión a favor del sujeto expropiado?, ¿qué requisitos son necesarios para inscribir el derecho de reversión?, ¿quién puede promover su inscripción?, ¿pueden reflejarse *a posteriori* con ocasión de un acto concreto, hechos no inscritos en su momento en el Registro pero conexos entre sí mediante la aportación de los documentos pertinentes? Las respuestas a estas y otras preguntas se desarrollan a continuación.

Tradicionalmente las Administraciones Públicas debían inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes inmuebles de carácter privativo integrantes de su patrimonio mientras que estaban facultadas, que no obligadas, para hacerlo con los bienes inmuebles de dominio público. Así se desprende del artículo 2.6 de la Ley Hipotecaria y los artículos 4 y 5 de su Reglamento.

(5) *Revista Crítica de Derecho Inmobiliario*, año 2000, núm. 656-657, «El derecho de reversión en las expropiaciones comunes según la nueva Ley de Ordenación de la Edificación y sus repercusiones registrales».

En concreto, el artículo 5 del Reglamento Hipotecario exceptúa la inscripción de bienes de dominio público señalando que *«los bienes inmuebles de dominio público también podrán ser objeto de inscripción, conforme a su legislación especial»*. Ello no implica que las Administraciones Públicas no puedan inscribir los bienes demaniales afectos a su patrimonio, ya que lo que el artículo 5 prescribe es una excepción a la obligación de inscripción de bienes inmuebles en el Registro de la Propiedad, pero en modo alguno impone una prohibición.

Sin embargo, con la nueva Ley 33/03, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, la interpretación del artículo 5 del RH, que se remite a la propia legislación especial, queda mucho más restringida, ya que el artículo 36 de la misma impone la obligatoriedad de la inscripción de todos los bienes de las Administraciones Públicas independientemente de su carácter patrimonial o público. Así el artículo 36 *in inicio* dispone que *«las Administraciones Públicas deben inscribir en los correspondientes Registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos Registros»*.

Con ello, si antes de la Ley 33/03 las Administraciones Públicas tenían la posibilidad de inscribir bienes demaniales en el Registro, con la entrada en vigor de la nueva ley, dicha posibilidad se convierte en obligación.

El caso que nos ocupa, al ser la finca expropiada destinada para la ejecución de una carretera y la Resolución objeto de estudio de junio de 2001, y por lo tanto de fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 33/03, la Administración expropiante no estaría obligada, aunque sí facultada, a inscribir la finca adquirida por expropiación para un uso o servicio público (carretera), ya que quedaría dispensada de tal deber en virtud del artículo 5 del RH. No obstante, tal y como se desprende de la Resolución, aun pudiendo en su momento la Administración promover la inscripción de la finca expropiada no lo hizo.

Tampoco lo hizo el particular expropiado, estando legitimado para ello en virtud del artículo 6 de la Ley Hipotecaria, ya que puede promoverse la inscripción tanto por el que adquiere el derecho (sujeto expropiante) como por el que lo transmite (sujeto expropiado), si bien es cierto que la transmisión en este caso no surge espontáneamente de la voluntad del *tradens*, ya que viene impuesta coactivamente por el *accipiens*, la Administración expropiante. La no inscripción de la expropiación no implica que tal constancia registral no pueda realizarse posteriormente con ocasión de hechos y actos distintos, pero que traen causa de la misma, conexos entre sí, en virtud del tracto abreviado.

Asimismo en la inscripción de la expropiación implícitamente debe constar la persona del anterior titular, contra quien se dirigió el expediente expropiatorio, es decir, el que figure como expropiado, así como el posible futuro derecho de reversión a favor del mismo o sus causahabientes en caso de concurrir los requisitos necesarios.

Máxime cuando en un primer momento, con la reforma operada por la Ley 38/99, de Edificación, es necesaria la constancia registral del derecho de reversión para su oponibilidad a terceras personas. Y posteriormente, tras la Ley 33/03, según su artículo 36.1, son obligatoriamente inscribibles también todos los actos y contratos que se refieran a bienes inmuebles públicos y que puedan tener acceso al Registro. Por ello los actos (certificaciones administrativas) por los que se declara la existencia del hipotético derecho de reversión

sobre dichos bienes deberían también tener acceso al Registro. No obstante, aunque la Administración expropiante, obligada a ello (6), no promoviera su inscripción, podría instarse por el particular expropiado, en virtud del artículo 6 de la LH, que señala como legitimados para pedir la inscripción «*los que tengan interés en asegurar el derecho que se deba de inscribir*».

Sin embargo, para procederse a su inscripción y dado que en el Registro de la Propiedad impera el principio de rogación, con lo que el Registrador no puede actuar de oficio, sería necesaria la presentación de un documento público (certificación administrativa) donde quedase reconocida por la Administración la existencia de la expectativa del mencionado derecho a favor del expropiado; tal circunstancia podría quedar reflejada en el mismo expediente de expropiación que también debe inscribirse, donde a la cualidad de expropiado se reconoce expresamente su posible derecho de reversión, aunque normalmente tal circunstancia es inherente a la condición de expropiado.

Para algunos autores como GARCÍA GÓMEZ DE MERCADO (7), que consideran el derecho de reversión como un derecho exclusivamente de configuración legal, pero sin rango constitucional, es decir, no incluido implícitamente en el artículo 33.3 de la CE, que alude a la expropiación, no hay una norma en nuestro ordenamiento jurídico que imponga para todos los tipos y casos de expropiaciones el derecho de reversión. Asimismo, la sentencia del Tribunal Supremo, de 9 de abril de 1996, sostiene que no toda expropiación conlleva el derecho de reversión en su normal intensidad, pudiendo ser eliminado o modulado por el legislador en supuestos específicos, atendiendo de modo razonable y no arbitrario a la finalidad de la expropiación.

IV. DISTINCIÓN ENTRE EL DERECHO EXPECTANTE DE REVERSIÓN Y LA REVERSIÓN EFECTIVA

Como se puede apreciar, hay que distinguir entre el derecho a una hipotética reversión y que deriva de la cualidad misma de expropiado y la reversión efectiva, que se produce cuando concurre alguno de los tres supuestos de hecho contemplados en el artículo 54 de la LEF (no ejecutarse la obra o establecerse el servicio, desaparecer la afectación de los bienes expropiados a tal fin y quedar alguna parte sobrante de los mismos). Es evidente que la reversión efectiva es perfectamente inscribible en el Registro de la Propiedad mediante la presentación de la decisión administrativa o judicial donde se acredite que se ha consumado uno de los tres supuestos de hecho que dan lugar a la misma.

Pero también el posible derecho de reversión que se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes es inscribible por ser análogo a un dere-

(6) El artículo 24.4 de la Ley 33/03, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas relativo a las «Adquisiciones derivadas del ejercicio de la potestad expropiatoria» señala que el ofrecimiento y tramitación de los derechos de reversión serán efectuados por el Ministerio u Organismo que hubiera instado la expropiación, es decir, la Administración Expropiante. Debe entenderse que la tramitación de los mismos impone a las Administraciones Públicas, como consecuencia de la nueva regulación, el deber de dejar constancia registral de éstos.

(7) *Actualidad Jurídica Aranzadi*, núm. 417, «El nuevo régimen del derecho de reversión de los bienes expropiados».

cho real de adquisición, oponible a terceros, transmisible y perfectamente digno de protección registral.

Así lo reconocen las Resoluciones de la DGRN de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001.

En la primera de ellas se supedita la inscribibilidad del mencionado derecho a dos requisitos de carácter registral (exigencias de documentación pública y tracto sucesivo) y uno de carácter fiscal (previa liquidación del impuesto de sucesiones o transmisiones patrimoniales y actos jurídicos documentados). Al final se deniega la inscripción porque la solicitud de inscripción del latente derecho de reversión se realiza por una sociedad en base a una escritura de constitución a la que se aportaban los derechos en cuestión por personas que no fueron las expropiadas. Es decir, teóricamente reconoce la inscribibilidad del derecho aunque en la práctica lo deniega al haberse quebrantado el principio de tracto sucesivo.

Más palmario resulta el supuesto de la Resolución de 26 de noviembre de 2001, que conjuga los principios de tracto sucesivo y tracto abreviado para confirmar la constancia registral del hipotético derecho. Según esta Resolución, la cualidad de expropiado y su derecho a una hipotética reversión es susceptible de reflejarse en el Registro si existe el documento administrativo que la reconoce; de esta manera puede solicitarse la inscripción del derecho de reversión a favor de los herederos del expropiado, ya que tal derecho fue reconocido por la propia Administración mediante la presentación del documento administrativo en unión de una escritura pública por la que aquellos transmitían su derecho a terceras personas. Como se puede apreciar no sólo reconoce la inscribibilidad del potencial derecho a favor del expropiado y sus causahabientes, sino la de su transmisibilidad a terceras personas. No obstante, para JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ, *«el hecho de que la Ley exija la consignación de la reserva en el Registro no equivale a que se abra la vida registral para un derecho que aún incorporado a los derechos de preferente adquisición realmente es un derecho potencial... por tanto, la cadena de transmisiones de este derecho eventual sigue viviendo fuera del Registro, ajena a su control por el Registrador y, con ello, de las exigencias del tracto en sede registral»*.

En consecuencia, de conformidad con la Resolución de 26 de noviembre de 2001, son tres los hitos de la reversión que pueden tener acceso al Registro: 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. Nada obsta, reconocida la inscribibilidad del primer y el último paso de tal procedimiento, a la inscripción del segundo, que es análogo a un derecho real de adquisición, oponible a terceros, transmisible y perfectamente digno de protección registral.

Una vez diferenciado el hipotético derecho de reversión del sujeto expropiado de la reversión efectivamente materializada, habría que precisar a cuál de los dos derechos hace referencia la nueva redacción del artículo 54.5 de la LEF. Éste, según hemos indicado, declara que *«...se hará constar el derecho preferente de los reversionistas frente a terceros posibles adquirentes para recuperar el bien o derecho expropiados... 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»*.

Parece entenderse que el derecho al que alude el precepto reseñado es la reversión que va implícitamente unida a la cualidad de expropiado; es decir,

el hipotético derecho de reversión cuya eficacia queda pendiente de que concurra alguno de los supuestos referidos en el 54.1 de la LEF.

No obstante, al igual que hemos contemplado la constancia registral, tanto de la expectativa del derecho de reversión como de la reversión efectivamente consumada, también debe preverse como contrapartida de lo anterior que una vez materializada la reversión por haber concurrido alguno de los requisitos del artículo 54.1 de la LEF, si el reversionista no ejercita su derecho en el plazo legalmente previsto (tres meses desde la notificación por la Administración) pueda cancelarse el asiento donde consta el derecho por extinción del mismo. La concordancia entre la realidad jurídica registral y extrarregistral aconseja que una vez extinguido un derecho fuera del Registro proceda a cancelarse la constancia registral del mismo. Del mismo modo procedería la cancelación del asiento cuando se desestimara definitivamente en vía administrativa o jurisdiccional la existencia efectiva del mismo.

V. POSIBILIDAD DE INSCRIBIR HECHOS SUCESIVAMENTE PRODUCIDOS Y CONEXOS ENTRE SÍ MEDIANTE APORTACIÓN DE TÍTULOS SUFICIENTES

Finalmente, y tras comentar las incidencias registrales de la nueva regulación del derecho de reversión, cabe plantearse, en relación con la Resolución de 29 de junio de 2001 de la DGRN, si de los documentos presentados por la titular registral de la finca en su día expropiada y posteriormente revertida parcialmente a la misma mediante las cuatro parcelas sobrantes de la expropiación, cabe proceder a la inscripción de la escritura de compraventa otorgada por la primera a favor de tercera persona.

Como hemos señalado anteriormente, tanto el Registrador como el Presidente del Tribunal Superior de Justicia deniegan la inscripción en base a que previamente no se había hecho constar en el Registro ni el expediente de expropiación forzosa ni el derecho de reversión, con lo que se quebrantaba el principio de tracto sucesivo. Sin embargo la DGRN estima que de la documentación aportada por la solicitante resulta suficientemente acreditada la esencia misma del expediente expropiatorio, así como reconocido su derecho de reversión, por lo que nada obsta a la inscripción de la compraventa.

Al ser la Resolución de la Dirección General de 2001, no era aplicable a las Administraciones Públicas el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas, que fija la inscripción obligatoria en el Registro de todos los bienes integrantes de su patrimonio, incluidos los adquiridos en virtud de expropiación forzosa.

Asimismo, si el Registrador suspende la inscripción de la compraventa, como consta en la Resolución, el 19 de febrero de 1999, tampoco estaba vigente a fecha de su solicitud (anterior en todo caso a febrero de 1999) la D. A. 5.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que impone la constancia registral obligatoria del derecho a la reversión. Por ello, no siendo obligatoria a fecha de la solicitud ni la inscripción del expediente de expropiación forzosa ni el derecho de reversión, nada obsta a la inscripción de la compraventa solicitada.

La titular registral, partiendo de la última inscripción de dominio en el Registro, donde figura como propietaria de la parcela que pretende vender, enajena la finca a una tercera persona. De la documentación presentada por

la vendedora se hace constar en el Registro una serie de avatares extrarregistrales de la finca inscrita, cuya constancia registral, según hemos visto, no era obligatorio reflejar en su momento para lograr la concordancia entre una realidad y otra, la registral y la extraregistral.

Así, de los planos oficiales de las fincas resultantes y de las certificaciones administrativas presentadas, resulta acreditada respectivamente la esencia de todo el expediente expropiatorio, así como las cuatro parcelas sobrantes de la expropiación y la reversión efectivamente materializada sobre las mismas. Por ello se cumplen los requisitos de documentación pública y tracto sucesivo exigidos para que, como consecuencia de la consumación del derecho de reversión, el titular del mismo pueda vender la finca revertida parcialmente (comprensiva de las cuatro parcelas no afectadas finalmente por la expropiación) a terceras personas, no existiendo impedimento para la inscripción de la referida compraventa. Los documentos reseñados, más la escritura de compraventa, son títulos suficientes en virtud del tracto abreviado para autorizar dicha inscripción.

Sin embargo, JOSÉ MANUEL GARCÍA GARCÍA (8), en una crítica a la Resolución de 29 de junio de 2001, sostiene radicalmente la negativa de la inscripción solicitada por haberse conculcado los principios de tracto abreviado, de título inscribible y de legalidad o calificación, ya que «...no puede considerarse una escritura pública de compraventa el título suficiente para reunir en ella todos los actos sucesivamente producidos —expropiación, reversión y venta— porque entonces la escritura pública no sólo aumenta de tamaño sino que cambia de naturaleza...». No obstante, si concurren, como es el caso presente, documentos públicos que acreditan la expropiación y la consumación de la reversión (como son los planos oficiales y las certificaciones administrativas) junto con la escritura de compraventa, todos ellos son títulos suficientes para proceder a la inscripción por el mecanismo del tracto abreviado de los actos sucesivamente producidos pero conexos entre sí.

VI. CONCLUSIÓN

Con ocasión de la reforma operada por la D. A. 5.^a de la Ley 38/99, de 5 de noviembre, el derecho de reversión debe constar inscrito en el Registro de la Propiedad para su oponibilidad a terceros hipotecarios protegidos por el artículo 34 de la LH, mientras que tradicionalmente no era necesaria su constancia registral para que el propietario originario, una vez consumada la reversión, pudiera ejercitarlo frente a terceros.

El deber de hacer constar el derecho de reversión depende de la Administración expropiante, ya que sin la presentación ante el Registro de documento público, reconociendo la existencia del mismo a favor del propietario primitivo o sus causahabientes, la reversión de una manera explícita no puede tener acceso al mismo, pues el carácter rogado que impera en el sistema hipotecario impide que el Registrador pueda actuar de oficio, aunque implícitamente pueda quedar reconocida en el expediente expropiatorio que ya conste inscrito.

(8) *Boletín del Colegio Oficial de Registradores*, núm. 76, «El tracto abreviado extensible o por estiramiento de la Resolución de 29 de junio de 2001».

La inscripción del derecho de reversión también puede promoverse por el particular expropiado, aunque parece lógico que sea la Administración, que debe reconocer la existencia del mismo, la que promueva su reflejo registral.

Son requisitos para su inscripción que conste en documento público y que la persona a cuyo favor se inscriba sea titular registral de la finca originariamente expropiada, es decir, que se cumpla con el principio de tracto sucesivo.

LORENZO GÓMEZ PARRA