

### 3. URBANISMO

Por EL DESPACHO JURÍDICO Y URBANÍSTICO LASO & ASOCIADOS

*REVERSIÓN DE EXPROPIACIONES. TRANSMISIÓN DEL DERECHO DE REVERSIÓN. Oponibilidad a TERCEROS Y PROTECCIÓN REGISTRAL. (RESOLUCIONES DE LA DGRN DE 29 DE JUNIO, 28 DE JULIO Y 26 DE NOVIEMBRE DE 2001.)*

#### I. RESUMEN

Las tres Resoluciones citadas se refieren, respectivamente, a la inscripción de un acuerdo de reversión reconocido por la Administración expropiante sobre fincas que, aunque expropiadas, no llegaron a inscribirse a favor de aquélla; a la inscripción pedida de la transmisión de un derecho de reversión no declarado ni impuesto judicialmente y, por fin, la petición de inscripción de un acuerdo de la Administración declarando el derecho de reversión sin que fuera seguido del acta de transmisión y su cesión a un tercero, siendo el contenido y suerte de cada recurso el siguiente:

##### 1.º Resolución de 29 de junio de 2001:

En el primer recurso la Registradora de Loja suspendió la inscripción entendiendo que la falta de inscripción previa de la expropiación revelaba una discordancia con la situación extrarregistral, que generaba por sí misma dudas sobre si realmente las fincas cuya reversión se producían eran las mismas inscritas.

Recurrió el Notario al haberse formalizado ante él la escritura por la que el titular registral, reversionista declarado, vendió las fincas a un tercero. Por eso funda su recurso en que, en rigor, el acto jurídico era la compra-venta y no la reversión, cumpliéndose puntualmente el tracto, siquiera al acceder a su inscripción el Registrador había de proceder a relatar todo el proceso administrativo cual si se tratara de un caso de tracto abreviado ya que, no siendo obligatoria la inscripción del dominio público a favor del expropiante, tampoco se puede obligar a la práctica de un asiento intermedio.

La Registradora reiteró la razón esgrimida en la nota entendiendo que no bastaban las referencias a los acuerdos históricamente producidos, sino que era necesario practicar los sucesivos asientos tanto más cuanto que la reversión no opera sobre todas las fincas expropiadas.

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía confirmó parcialmente la nota porque el bien transmitido no era exactamente el previamente inscrito sino el que resultaba de una división practicada por la Administración, que no era titular registral, aunque resulta irrelevante que no se pidiera licencia para la división.

El Notario autorizante se alzó contra el Auto del Presidente, afirmando que la Administración no divide nada sino que describe la superficie sobrante revertida.

La Dirección estima el recurso y revoca la nota.

## 2.º Resolución de 28 de julio de 2001:

En este recurso la situación de partida era singular por que lo que se pretende es la inscripción de un potencial derecho de reversión aportado en la escritura de constitución de una sociedad y no declarado ni administrativa ni judicialmente.

El Registrador del número 36 de los de Madrid deniega la inscripción partiendo en la nota de calificar la reversión como una limitación legal de dominio inscrito y no el resultado de un pacto. Por ello, si fuera inscribible se necesitaría acompañar la resolución administrativa que lo declarase pues, aun existiendo el derecho a la reversión, sería necesaria una sentencia declarativa si se denegara.

Una situación singular se produce cuando el Registrador entiende que la solicitud, al carecer de «*contenido inscribible*», no es susceptible de que sea objeto de asiento de presentación. A pesar de ello lo hace «*ante la reiteración de la solicitud en este sentido*». La respuesta parece claramente inadecuada tanto por el motivo en que se funda, cuando se está en un ámbito reglado, como por los efectos reales que provoca de modo injustificado al crearse de hecho una medida cautelar carente de causa, generadora de inseguridad para el titular registral, como consecuencia de la nota por la que se hace constar la existencia del recurso, evidentemente limitativa de la libertad resultante de la legitimación registral cuando además resulta posible impugnar la negativa a la práctica del asiento de presentación.

La sociedad interesada recurrió la nota en base a la identificación del derecho de reversión como derecho real administrativo de preferente adquisición, suspendida su «*ejercitabilidad*».

El Registrador responde que la reversión no es un derecho subjetivo presente y actual mientras no se declare sino «*un derecho potestativo o facultad jurídica que, por ministerio de la Ley, forma parte del contenido del derecho expropiado*», circunstancia que no se produce en el supuesto planteado en cuanto no de adquisición, no estar acreditado el incumplimiento de la finalidad expropiatoria y no se hace referencia a procedimiento administrativo alguno.

El Presidente confirmó la nota del Registrador.

Contra su decisión recurrió la sociedad interesada manteniendo sus alegaciones y añadiendo que estaba inscrita sobre los bienes cuya reversión se interesaba una concesión administrativa otorgada a favor un tercero.

La Dirección desestimó el recurso.

## 3.º Resolución de 26 de noviembre de 2001:

Da lugar al recurso a la presentación en el Registro de la Propiedad, número 7 de San Sebastián, de una Resolución de la Delegación del Gobierno en la Comunidad Autónoma del País Vasco reconociendo el derecho de reversión sobre tres fincas a favor de los herederos del expropiado, cuyo derecho se vendió a terceros.

El Registrador califica el título administrativo con una nota al menos inusual, quizá por su remisión a la extendida en la escritura de compraventa subsiguiente, diciendo que fue calificada «*con la nota que consta al pie de la misma (sic) se detenga por tratarse de una resolución administrativa en trámite de un procedimiento de reversión (se acuerda la reversión) sin que se produzca la transmisión del dominio, que es el objeto de la inscripción en el Registro de*

*la Propiedad... No se califica ni la forma ni el contenido de la presente resolución administrativa. Contra la presente nota de calificación cabe recurso...».*

Tales son los términos literales de la nota según la Resolución publicada.

El Notario autorizante de la escritura de compraventa interpuso el recurso con base en la letra del artículo 7 del Reglamento Hipotecario, entendiendo que, según la doctrina y la jurisprudencia, se admite la inscribibilidad de titularidades reales en formación. Entiende que en este caso el derecho de reversión es un derecho subjetivo en el que concurren las condiciones propias de los derechos reales.

El Registrador defendió su nota estimando que la Resolución administrativa *«de reconocimiento de reversión... no (es) un título inscribible... y que es la resolución administrativa que la declare... y el acta de pago»*. Añade que se precisa de un procedimiento administrativo en el que conste la desafectación y que se declare la reversión y se proceda a la valoración y pago del precio, requisitos que no se han cumplido.

El Presidente confirmó la nota por entender que la escritura no puede reducirse a un simple documento de acompañamiento otorgado sin intervención alguna del expropiante y anejo a la declaración de procedencia de la reversión. Ha de otorgarse la reversión por la Administración expropiante *«que actúa como retrovendedora y los causahabientes del expropiado, que intervienen como retrocompradores de los bienes desafectados y devueltos a su patrimonio de origen»*. La Resolución *«sólo implica una manifestación de voluntad que tiende a facilitar la nueva enajenación forzosa... mediante la retroventa de los bienes expropiados (que) aspiran a su reversión y la aceptación de la Administración que consiente en la oferta de compra que se le dirige»*.

El texto del Auto, como el resto de recurso, con un lenguaje escasamente técnico y poco evolucionado es, sin embargo, muy ilustrativo y merece ser reproducido, diciendo así: *«Que el negocio jurídico de compraventa que restituye los bienes desafectados a la titularidad y libertad de funciones sociales que les correspondían antes de la acción expropiatoria se perfecciona entre vendedor y compradores y crea sendos derechos de crédito a la entrada del bien reversible, que ha de realizar la Administración Pública, y al pago del precio, que deben satisfacer los beneficiarios de la reversión, pero falta la tradición para producir el efecto traslativo de la propiedad. De ahí que para inscribir en el Registro de la Propiedad los bienes que retornan a los expropiados haya de exigirse un título binario que además de la declaración de procedencia de la reversión tenga presente, para dejar fuera de toda duda la constancia de la entrada en posesión de los bienes, el acta de pago que, a su vez, presupone la reintegración de los mismos y la tradición necesaria para que los respectivos derechos de dominio se adquieran e inscriban conforme a los artículos 1, 2 y 9 de la Ley Hipotecaria»*.

Impugnado el auto sosteniéndose por él Notario recurrente que la escritura por él autorizada tenía por objeto la transmisión del derecho de reversión y no el derecho de propiedad sobre los bienes expropiados, la Dirección estimó el recurso y revocó la nota del Registrador.

## II. LOS FUNDAMENTOS DE DERECHO DE LAS RESOLUCIONES DE LA DIRECCIÓN

Siguiendo el mismo orden expuesto, los términos de las Resoluciones son los siguientes:

## 1.º La Resolución de 29 de junio de 2001:

Se contienen en el segundo Fundamento, que dice:

*«El recurso ha de ser estimado. De la documentación aportada —que consta de los 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 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».*

## 2.º La Resolución de 28 de julio de 2001, dice:

*«PRIMERO.—Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes: Se presenta en el Registro una instancia solicitando la inscripción a favor de una Sociedad de "los derechos de reversión que en su caso puedan tener lugar" de unos terrenos expropiados. A la instancia se acompaña escritura de constitución de dicha sociedad en la que figuran aportados tales derechos por personas que no resultan del Registro sean las expropiadas. El Registrador deniega la inscripción por los defectos a que anteriormente se ha hecho referencia y el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, confirmando la calificación. Los interesados apelan el Auto presidencial.*

*SEGUNDO.—Ladoctrina y la jurisprudencia del Tribunal Supremo (cfr. de 29 de mayo de 1962, 27 de abril de 1964, 7 de mayo y 7 de noviembre de 1971) son concordes en apreciar que el derecho de reversión surge en el momento en que se produce uno de los tres supuestos de hecho contemplados en el artículo 54.1 de la Ley de Expropiación Forzosa. En consecuencia, tal derecho no podrá inscribirse mientras no se acredite dicho cumplimiento.*

*TERCERO.—Ahorabien, cosa distinta ha de decirse de la cualidad de expropiado, a la cual se deben anudar los efectos de una hipotética reversión. Hay que tener en cuenta que la expropiación forzosa es una limitación del dominio, y, como dice la doctrina más autorizada, la causa de la misma es la utilidad pública o el interés social. Dicha causa afecta al objeto expropiado (cfr. art. 9 de la LEF) e incide continuamente sobre dicho bien, por lo que la persona expropiada tiene derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa. La cualidad de expropiado y su derecho a una hipotética reversión está en la esencia misma de la expropiación, en su configuración constitucional como instrumento de la realización de fines de utilidad pública o interés social (cfr. art. 33.3 de la Constitución). Ninguna expropiación puede mantenerse constitucionalmente si la causa no se consume.*

*CUARTO.—Normalmente la cualidad de expropiado consta en el Registro sólo de manera implícita, pues la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente; ahora bien, legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad, puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. art. 64 de la Ley de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatez y eficacia erga omnes de todo derecho real. Pero para inscribir tales derechos han de concurrir todos los requisitos legales, y esencialmente, los de documentación pública y "tracto sucesivo". También los requisitos establecidos por la normativa fiscal de que los actos traslativos estén liquidados de los Impuestos de Sucesiones o Transmisiones Patrimoniales y Actos Jurídicos Documentados».*

3.º La Resolución de 26 de noviembre de 2001 se desarrolla así:

«**PRIMERO.**—*Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso, los siguientes: se presenta en el Registro una resolución administrativa mediante la cual se reconoce por la Administración la existencia de un derecho de reversión a favor de los herederos del titular registral que fue expropiado, y una escritura pública mediante la cual los expresados herederos transmiten su derecho a terceras personas; el Registrador deniega la inscripción por tratarse de una resolución administrativa en trámite de un procedimiento de reversión (se acuerda la reversión), sin que se produzca la transmisión del dominio, que es el objeto de la inscripción en el Registro de la Propiedad, artículos 1 y 2 de la Ley Hipotecaria. Recurrida la calificación, el Presidente del Tribunal Superior desestima el recurso, confirmando la misma. El Notario recurrente apela el Auto presidencial.*».

**SEGUNDO, TERCERO Y CUARTO.**—Estos tres Fundamentos son prácticamente reproducción literal de los del mismo orden de la Resolución anterior, por lo que hemos de darles aquí por repetidos.

«**QUINTO.**—*En consecuencia, son tres los hitos del "iter" 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.*».

Es de utilidad destacar que en los vistos de las dos últimas Resoluciones se citan el artículo 33 de la Constitución, los preceptos originarios de la Ley de Expropiación Forzosa de 1954 y los artículos 54 y 56, según la redacción de la reforma producida por la Ley de Ordenación de la Edificación de 1999; los artículos 66 y 69 del Reglamento de aquella Ley; el 33 del Reglamento Hipotecario y las sentencias del Tribunal Supremo, de 9 de junio de 1933, 25 de junio de 1957, 29 de mayo de 1962, 27 de abril de 1964 y 7 de mayo y 13 de noviembre de 1971. No se citan sentencias tan importantes como la del Tribunal Constitucional de ... dictada con ocasión del caso Rumasa a la que nos referiremos, ni las modernas sobre el derecho de reversión.

### III. COMENTARIOS

#### 1. CONSIDERACIONES GENERALES

El régimen registral del derecho de reversión bien puede decirse que se corresponde con un tema carente de regulación propia en los textos de este orden, que vive fundado en conceptos producidos en el Derecho Administrativo, como son su catalogación en el tipo de los derechos de preferente adquisición, de difícil asimilación con los ordinarios derechos de esta índole que, además, ha tenido que sobreponerse a su transformación sustantiva por obra de la jurisprudencia del Tribunal Constitucional y, por fin, que tiene que albergar en una misma noción dos regímenes diferentes de expropiación como son comunes y debidas a expropiaciones urbanísticas.

Puede contestarse diciendo que después de la reciente Ley de Ordenación de la Edificación del año 1999, sí que tiene regulación registral y que, especialmente, con el acortamiento de los plazos de ejercicio frente al antiguo modelo que no contenía límites, para ello las dificultades prácticas van a ser inferiores en las expropiaciones comunes. Sin embargo también en este punto no puede omitirse que uno de los puntos claros de su regulación sustantiva ha sido interpretado por el Tribunal Supremo en el sentido de que las peticiones de reversión se han de regir por el régimen legal vigente en el momento en que se presenten, como reconocen las sentencias de 25 de febrero de 1992, 28 de abril de 1995, 20 de enero de 1998, 18 de julio de 1998, 19 de septiembre de 1998 y 10 de mayo de 1999, con lo cual no se puede asegurar que ante la cortedad del actual plazo una nueva reforma legislativa no vuelva a alargarle en el futuro (1).

Todo ello hace que nos encontremos ante una materia evanescente respecto de la cual, aun cuando las peticiones de inscripción se hicieron antes de la nueva Ley, late en el fondo de la doctrina de la Dirección una interpretación que más bien puede ser predicable desde ésta pero no para situaciones anteriores.

Dentro de estos términos generales parece de utilidad destacar estas notas:

1.º En primer lugar, una de las afirmaciones que se contiene en las dos últimas Resoluciones es la de que: *«la cualidad de expropiado y su derecho a una hipotética reversión está en la esencia misma de la expropiación...»*.

No parece que afirmación tan «esencial» se corresponda con la interpretación última del Tribunal Constitucional que en un caso tan singular como el de Rumasa, en el que se excluyó la reversión, ha sentado el criterio más matizado contenido en la sentencia de 18 de abril de 1988, según la cual: *«no cabe duda de que el artículo 33.3 de la Constitución no ha incluido dentro de las garantías constitucionales de la expropiación el derecho de reversión que es, en consecuencia, un derecho de configuración legal»*.

Por tanto, a la expropiación no sigue necesariamente la reversión, pero ello no sólo porque una ley la excluya sino porque, en ocasiones, esté intrínsecamente contradicha.

Lo cual repercute en el mandato contenido por la Ley al Registrador para que éste deje constancia al practicar la inscripción. Esto es, ¿siempre ha de proceder así?

Pues bien, por lo menos puede ponerse en duda en casos como los siguientes:

a) En las expropiaciones por incumplimiento de la función social, por ejemplo, en las que se produzcan a los propietarios no adheridos a una Junta de Compensación, ¿existe el derecho de reversión?

b) En las expropiaciones mediando convenios expropiatorios, o incluso fuera de ellos cuando el expropiado entrega el bien con reserva del aprovechamiento urbanístico o admite la cuantía de éste que le ofrece el expropiante,

---

(1) El alcance de la reforma legal fue analizado por el que este comentario suscribe en el trabajo publicado en esta Revista, núm. 657, pág. 893, con el título «Previsiones y conjeturas en las relaciones del urbanismo con el sistema registral», en su segunda parte enunciada con el título «El derecho de reversión en las expropiaciones comunes según la nueva Ley de Ordenación de la Edificación y sus repercusiones registrales».

¿habrá por definición reversión cuando ante la opción de abono del justiprecio en metálico o mediante aprovechamiento, se acepta ésta?

Por tanto, no parece que por esencia haya siempre reversión.

2.º Otra de las tajantes afirmaciones de las Resoluciones es la de que los derechos de reversión «*son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatez y eficacia erga omnes de todo derecho real*».

Ciertamente el derecho de reversión, con más rigor, ha sido calificado como derecho real administrativo. Ahora bien, ¿esta catalogación inicial permite asimilar la reversión a uno de los derechos reales típicos del Derecho Civil e inscribible en el Registro de la Propiedad como lo son éstos?

Según mi criterio no existe una identificación plena y menos en su acceso al Registro. En los derechos reales ordinarios existe siempre un negocio jurídico concertado entre partes, a partir del cual y con base en la causa generada por el mismo, se crea un derecho real proyectado sobre un bien determinado, con expresión de los sujetos intervinientes en él y que sólo produce plenos efectos por virtud del sistema registral con su inscripción, al operar necesariamente desde el principio de especialidad.

El derecho de reversión nace desde la ley y no por pacto por lo que su régimen jurídico, según hemos visto, será el legal cuando se produzca el evento reversionista. Al no proceder de un negocio jurídico ni quedar expresada su regulación con efectos *erga omnes* ni se mantiene el tracto de los beneficiados por el derecho eventual de reversión, el cual operará siempre fuera de la publicidad registral ni existirá una indeterminación del tiempo para el ejercicio del derecho, de tal modo que transcurrido éste se extinga, aunque en la nueva regulación legal sí que se establece plazo.

3.º Por fin, las situaciones reversionistas, aunque unificadas en sus consecuencias desde la Ley de Ordenación de la Edificación, registralmente van a operar sobre bases registrales diferentes, según se trate de expropiaciones inscritas antes de esta Ley, en las que no constará la nota de afección, aunque sí que la causa de la inscripción procede de una expropiación y las posteriores.

Esta circunstancia late en las Resoluciones reproducidas, especialmente las dos últimas, que sólo pueden ser entendidas, según veremos, si se partiera de expropiaciones posteriores a la Ley, aunque curiosamente todos los casos planteados son anteriores a su entrada en vigor.

En base a estas consideraciones anteriores, los problemas que plantean pueden identificarse con claridad.

## 2. LA INSCRIPCIÓN O CONSTANCIA DE LA CUALIDAD DE EXPROPIADO

Este «hito», como se dice en las dos últimas Resoluciones, es el primero en unión de la existencia del derecho de reversión declarado por la Administración o por los Tribunales y la consumación del derecho de reversión mediante la transferencia del derecho de propiedad, con lo cual nada obsta, «*reconocida la inscribibilidad del primer y el último paso de tal procedimiento, a la inscripción del segundo*».

Lo que se reconoce por la Dirección por lo tanto es el acceso al Registro de la cualidad de expropiado y ello, así debe entenderse, aun cuando la rever-

sión pese a estar latente, sin embargo no haya llegado a declararse y menos a consumarse.

Lo difícil es saber cómo, sin ninguna referencia legal concreta, puede instrumentarse. Como decíamos antes, la entrada en vigor del nuevo régimen legal lleva en el subconsciente a entender que lo que la Ley dice para las expropiaciones posteriores en cuanto la afección en la inscripción de expropiación, estuviera operando ya sobre los asientos practicados antes, en los que sólo queda constancia, y ello si se inscribe, que no ha sido lo normal especialmente en determinadas expropiaciones, que la causa de la transmisión es la expropiación y el acceso al dominio de la Administración expropiante.

Por tanto, ante la más extensa cantidad de expropiaciones inscritas como son las anteriores a la Ley vigente, ¿cómo puede tener acceso al Registro la cualidad de expropiado? No hay norma alguna de referencia que lo contemple, con lo cual, la Dirección, que tan extrañamente siendo parte de la Administración ha llegado a repudiar preceptos del Reglamento Hipotecario por entender que carecían de cobertura legal, cuando esta actitud implica una desobediencia a las normas reglamentarias al no existir ningún precepto legal (2), como es el de la Ley Orgánica del Poder Judicial, que sólo faculta a los Jueces para hacerlo, ahora sin norma que la respalde hace una afirmación categórica que al mismo tiempo es un mandato para los Registradores desde la obligatoriedad general creada tan llamativamente.

Buscando la imagen legal que pudiera haber inducido a esta alternativa, aplicando el nuevo régimen legal con efectos retroactivos a inscripciones de expropiación anteriores a la nueva Ley, podría pensarse que la Dirección reconoce a los expropiados, aun respecto de expropiaciones anteriores, la facultad de solicitar que se deje constancia en el Registro de quién lo pide por ostentar la cualidad de expropiado a los efectos de la eventual reversión posterior.

Pudiera también entenderse que cuando se alude a la cualidad de expropiado se está pensando en que la transferencia coactiva del dominio se ha hecho respecto del titular anterior que fue expropiado. Sin embargo las propias Resoluciones reconocen que se trata de un derecho transmisible, por lo que en períodos muy extensos de tiempo lo normal es que se hayan producido transmisiones por causa de muerte y, además, estarán las transmisiones, muy frecuentes en estos tiempos, a favor de terceros a título oneroso.

Es decir, de un modo u otro parece que se está pensando en la aparición espontánea y en fecha posterior a la expropiación de la solicitud de constancia registral de la cualidad de expropiado.

Tal petición, acudiendo también al automatismo de la afección en las inscripciones posteriores, ¿puede ser hecha directamente ante el Registrador? ¿Este puede hacerlo sin intervención de la Administración expropiante? El Registrador, por la sola mención tópica de la expropiación, ¿puede dar acceso a la afección, siendo así que puede tratarse de inscripciones antiguas o intrínsecamente imposibles de reversión?

Todo ello con independencia de las exigencias del tracto cuando no sea el expropiado el que pidiera la afección.

---

(2) Véanse los comentarios de SORIA MARTÍNEZ, GABRIEL, a la Resolución de la Dirección de 16 de enero de 2002, publicado en el núm. 678 de esta Revista, pág. 2452 y sigs.

Como ya hemos indicado en otra oportunidad, la extraña extensión a los terceros del artículo 34 de la Ley Hipotecaria desde un precepto reglamentario como el artículo 69 de Reglamento de la Ley de Expropiaciones, sólo es entendible desde la constancia en el asiento de la causa de la adquisición por expropiación, operando así como una de las limitaciones oponibles por el juego del artículo 37 de la Ley Hipotecaria.

3. LA INSCRIPCIÓN DE LA DECLARACIÓN ADMINISTRATIVA O JUDICIAL DE REVERSIÓN SIN TRANSMISIÓN DEL DOMINIO

El segundo «hito» al que se refería la Dirección es el de la posibilidad de que se inscriba la existencia del derecho de reversión por mediar una resolución judicial o administrativa que así lo declare aunque aún no exista fijado precio de reversión ni éste se haya pagado.

Debe reconocerse la apertura de la Dirección hacia nuevas formas y utilidades cuando éstas no cuentan, que sepamos, con precedentes análogos y en ámbitos hoy extremadamente sensibles en los que una gran parte de la movilización de activos inmobiliarios de los entes públicos se han convertido en piezas esenciales para la renovación de estructuras hasta ahora cumplidas con fondos públicos.

A favor de la opción de la Dirección existen razones de peso, como son la ejecutividad de las decisiones administrativas o la ejecutoriedad de las sentencias, así como dar publicidad a las situaciones jurídicas nuevas de trascendencia sobre el dominio, como se hizo cuando desde la Ley se admitieron las medidas cautelares de carácter registral en el proceso contencioso administrativo.

Sin embargo, ha de reconocerse también que al no haber un patrón normativo, ni siquiera a nivel reglamentario, se hace difícil creer que con sólo la supuesta asimilación sin matices a los derechos reales de adquisición pueda construirse y embarcar a unas admisiones que adolecen de profundas incertidumbres.

Así, como hemos indicado antes, sería imprescindible conocer el precio de la reversión, lo que es evidente que no existe en esta fase y, sobre todo, el período de duración del asiento, si éste es definitivo, ya que puede ocurrir que no se inicie el expediente de fijación del precio, o simplemente que el que se fije definitivamente no se abone, lo cual hace incompatible la duración indefinida de un asiento que serviría así para crear una carga irredimible.

A la vista de ello debe entenderse que la analogía no puede situarse en el modelo ordinario de los derechos reales de adquisición. A falta de regulación propia, que en todo caso ha de ser imprescindible, lo adecuado debería ser acudir al modelo de la expropiación, que al fin y al cabo es la otra imagen de una misma efigie, reforzada además por la mayor intensidad del interés público y, con ello, conseguir un tratamiento simétrico a la vista de situaciones similares.

Contemplando este modelo resulta de interés que la Administración, que también tiene de algún modo un derecho de adquisición preferente, en la expropiación aislada por fincas no puede inscribir el dominio mientras no pague o consigne el importe del justiprecio definitivamente fijado en vía administrativa. Hasta que eso no ocurra lo más que puede pretender es que se tome anotación preventiva de la expropiación cuando media el acta de ocu-

pación y la consignación en la Caja General de Depósitos del resguardo del depósito, según dice el artículo 32.3.<sup>a</sup> del Reglamento Hipotecario.

De esta manera se permite el acceso al Registro de una Resolución pero por la vía de la anotación y exigiendo al menos la consignación de una parte del justiprecio.

En el caso de la reversión sería razonable que reglamentariamente se admitiese la inscripción también por medio de una anotación, pues este asiento con su duración normal más la prórroga permitiría llegar hasta la fijación del precio de reversión. Y en cuanto al importe de obligada consignación podría admitirse la actualización del justiprecio abonado conforme al índice Ponderado de Precios, ya que aún cuando en la jurisprudencia se ha abandonado la idea del precio de reversión como mera actualización del justiprecio para exigir una nueva valoración, no obstante como solución normativa de abono de un precio de reversión de garantía sería adecuado actualizar el justiprecio como deuda de valor desde la expropiación hasta el momento de la reversión.

La solución, repetimos, debe ser el resultado de una regulación normativa. De no existir este u otro modelo se induce a que lo utilicen los interesados, lo que es de enorme interés y donde existen también intereses muy poderosos procedentes de grupos de terceros adquirentes interesados que presionarán a los Registradores a adoptar decisiones en base a una supuesta doctrina obligatoria de difícil aplicación.

#### 4. LA LEGITIMACIÓN DE LOS REVERSIONISTAS Y LA APLICACIÓN DEL TRACTO REGISTRAL

Dada la configuración efectiva y admisible del derecho de reversión de ser un derecho transmisible a terceros, ordinariamente el largo período de tiempo que ha de mediar entre la expropiación y la reversión hará, sobre todo en las expropiaciones anteriores sujetas aún al antiguo régimen por haberse producido el evento reversionista antes de la reforma, que entre el expropiado y el reversionista exista una cadena de transmisiones intermedias, agravadas porque, especialmente en las producidas *mortis causa*, cuando se produjera el fallecimiento de uno de los titulares, probablemente siendo inimaginable la reversión, ni siquiera se inventariase este derecho puesto que, de hacerse, se incrementaría el valor de la herencia con la evidente repercusión fiscal.

Se trata de una cuestión muy común en la que lo normal es que haya una serie de transmisiones en cadena y además multiplicadas por la existencia de nuevos herederos que ni siquiera sabrían muchas veces si su causante había enajenado en vida el derecho de reversión.

De nuevo ante la inscripción de la reversión, ¿el Registrador ha de inscribir a favor de quien le señale la Administración prescindiendo de calificar los títulos intermedios o ha de admitir una especie de aplicación del tracto abreviado?

La constancia de las expectativas reversionistas paralelas a la vigencia de los asientos de expropiación a lo más que permite es a la reserva del derecho, pero no parece que permita una simultaneidad de titularidades en un mismo folio, que sería contraria al principio de especialidad. Sólo excepcionalmente puede darse, por ejemplo, en la inscripción de las concesiones y la de los bienes afectos a ellas o en el caso de los derechos de aprovechamiento urbano con la apertura transitoria de folio. En tales casos perduraría la serie de titulares del derecho de reversión y los de los bienes.

Pero esto ni está permitido ni casi sería imaginable que un expropiado, que estará preocupado en defender el mejor justiprecio posible, piense en la hipótesis de una reversión lejana y que ordinariamente no se producirá.

Ante esta situación pues, lo primero que desde las instituciones hipotecarias parece exigible, y también desde la propia Administración, es que quien pida la reversión acredite que su derecho procede del expropiado mediante la justificación de la cadena de transmisiones, aunque ordinariamente nunca se habrá inventariado en las que fueran por causa de muerte.

Ahora bien, ¿es necesario el cumplimiento total o virtual del tracto?

La posición ortodoxa habría de ser la de que no existe razón alguna para que no se aplique. Sin embargo, la realidad es que en situaciones como éstas, al titular expropiado no cabe exigírsele una diligencia normal ante un evento poco previsible, de que, al cabo de muchos años, vaya la Administración expropiante a abandonar los fines que constituyen la causa de la expropiación asumiendo además una carga incluso económica de conservación y acreditación de su derecho.

Por otra parte siempre existirá la razón de que la Administración a quien se pide la reversión verificará exigentemente que se acredite la legitimación. No obstante, el expropiante no tiene concedida esta potestad ante un mandato tan esencial del ordenamiento inmobiliario. Otra cosa es que se produzca en una sentencia judicial, aunque sea del orden contencioso-administrativo, porque al menos como cuestión prejudicial podría hacerlo. Por otro lado, la propia Dirección en la primera de las Resoluciones comentadas alude ya, aunque a otros efectos, a una admisible utilización del tracto abreviado.

A pesar de todo, la interpretación más usual será la de que admitida judicial o administrativamente la legitimación de quien pide la reversión, esta decisión sea bastante también en orden a su inscripción.

JOSÉ LUIS LASO MARTÍNEZ