

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7292 *Resolución de 27 de febrero de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Madrid n.º 29 a inscribir un derecho de reversión sobre parte de finca registral.*

En el recurso interpuesto por don T. C. A., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Baraka Capital Group, S.L.», contra la negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, a inscribir un derecho de reversión sobre parte de finca registral.

Hechos

I

Mediante instancia suscrita por don T. C. A., actuando en nombre y representación y como administrador único de la sociedad «Baraka Capital Group, SL», como adquirente de unos derechos de reversión que afirmaba que fueron adquiridos de titulares de terrenos en su día expropiados para la construcción de los recintos ferroviarios de Chamartín y Fuencarral y que fueron incluidos en el contrato de concesión suscrito entre «Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles» (RENFE), hoy «Administrador de Infraestructuras Ferroviarias» (ADIF), y «Desarrollos Urbanísticos Chamartín, SA», hoy «Distrito Castellana Norte, SA», concesión que constaba inscrita en la finca registral número 14.210 de la Sección Octava del Registro de la Propiedad de Madrid número 29, solicitaba la inscripción en dicha finca 14.210 de dichos derechos de reversión correspondientes a la finca que en su día fue expropiada a don A. C. P.

Acompañaba para acreditar esos derechos copia de la escritura de compraventa en virtud de los cuales los adquirió la mencionada mercantil, de otra escritura que la complementa y de una tercera escritura de ratificación.

También acompañaba fotocopia de un acta de ocupación para acreditar la condición de expropiado de don A. C. P. de la finca que fue de su propiedad, que según afirmaba obraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, al tomo 177, libro 98 de Chamartín de la Rosa, folio 63, finca número 5.467, inscripción 1.ª, y varios planos para acreditar la localización de la finca en su día expropiada.

Realizaba también diversas alegaciones para justificar que, a su juicio, no procedía la aplicación del cambio operado en la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa por parte de la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de Ordenación de la Edificación, al haber adquirido los derechos de reversión de vendedores que formaban parte de una asociación que, en fecha 29 de octubre de 1999, presentó la solicitud de reversión de los derechos correspondientes a todos sus asociados, en virtud de lo establecido en la disposición transitoria segunda de la misma ley, a cuyo efecto acompañaba copia de dicha solicitud, y apoyaba su argumentación en diversas sentencias y resoluciones de las que también adjuntaba copia.

II

Presentada dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Madrid número 29, junto con copia autorizada de escritura de constitución de sociedad otorgada el día 24 de mayo de 2016 ante el notario de Madrid, don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna; copia autorizada de escritura de compraventa otorgada el día 26 de abril de 2018 ante el notario de Madrid, don Francisco Consegal García; copia autorizada de escritura de

modificación de la anterior otorgada el día 8 de junio de 2018 ante el mismo notario; copia autorizada de escritura de ratificación otorgada el día 10 de enero de 2019 ante el notario de Madrid, don Emilio Sánchez-Carpintero Abad; fotocopia de acta de ocupación expedida por la Jefatura de Estudios y Construcciones de Ferrocarriles; sendas copias de cuatro planos de situación de la finca; fotocopia de escrito realizado por doña A. R. S. G., abogada con fecha, 29 de octubre de 1999; copia de la Sentencia número 1.903/2014 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo; copias de las páginas 18655 a la 18669, ambas inclusive, del «Boletín Oficial del Estado», de fecha 5 de marzo de 2012, que incluye la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 8 de febrero de 2012; copia de la Sentencia número 7.953/2011 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, y copia de la Sentencia número 2.980/2013 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Con respecto al título precedente, instancia suscrita en Madrid con fecha veintidós de Julio de dos mil veintidós por Don T. C. A., en representación de “Baraka Capital Group, SL” que, en unión de los siguientes documentos: - copia autorizada de escritura de constitución de sociedad, otorgada el veinticuatro de Mayo de dos mil dieciséis ante el Notario de Madrid Don Ignacio Sáenz de Santa María Vierna; - copia autorizada de escritura de compraventa, otorgada el veintiséis de Abril de dos mil dieciocho ante el Notario de Madrid Don Francisco Consegal García; - copia autorizada de escritura de modificación de la anterior, otorgada el ocho de Junio de dos mil dieciocho ante el mismo Notario; copia autorizada de escritura de ratificación, otorgada el diez de enero de dos mil diecinueve ante el Notario de Madrid Don Emilio Sánchez-Carpintero Abad; fotocopia de Acta de ocupación expedida por la Jefatura de Estudios y Construcciones de Ferrocarriles; - sendas copias de cuatro planos de situación de la finca; - fotocopia de escrito realizado por la abogada Doña A. R. S. G. con fecha veintinueve de Octubre de mil novecientos noventa y nueve; - copia de la sentencia 1.903/2.014 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo; - copias de las páginas 18655 a la 18669, ambas inclusive, del BOE de fecha cinco de marzo de dos mil doce, que incluye la Resolución de 8 de febrero de 2012. de la D.G.R.N.; - copia de la sentencia 7.953/2.011 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo; copia de la sentencia 2.980/2.013 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, ha originado el Asiento número 1.021 del Diario 125, el registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del citado documento, de conformidad con los artículos 18 de copia de la sentencia 1.903/2.014 de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo [sic]; la Ley Hipotecaria y 98 a 100 de su Reglamento deniega la inscripción del mismo por los siguientes hechos y fundamentos de derecho: Hechos: Se presenta una solicitud con la pretensión de que se inscriba un supuesto derecho de reversión que corresponde al solicitante sobre una parte de la finca registral número 14.210 de la Sección 8.ª, como causahabiente de los expropiados en su día. Según el Registro, dicha finca 14.210 aparece inmatriculada por certificación del artículo 206 de la Ley Hipotecaria sin perjuicio de una nota marginal que señala, entre otros extremos, que la finca a que se refiere la adjunta inscripción, inmatriculada mediante certificación de dominio, se encuentra formada en su totalidad por un conjunto de parcelas expropiadas en su día. Sobre dicha finca 14.210 aparecen inscritos con posterioridad a su inmatriculación derechos a favor de otro titular registral. Fundamentos de Derecho: En primer lugar no resulta inscrita de forma independiente la finca de doscientos setenta coma cuarenta metros cuadrados sobre la cual se solicita la inscripción del derecho de reversión ni por lo tanto la expropiación de la misma, por lo que falta el presupuesto de tal derecho. Por otro lado, no se cumplen los requisitos hipotecarios relativos al principio de especialidad, ya que no se describen las fincas en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de modo que permitan ser identificadas sin ambigüedad, individual e independientemente. A efectos hipotecarios, no cabe además realizar una modificación jurídica ni descriptiva, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral – por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria– o en virtud de resolución judicial

firme. No consta, en efecto, la intervención ni el consentimiento del titular de la finca a la que se refieren los títulos aportados. No puede por tanto realizarse una inscripción, que produciría una mutación jurídica definitiva, sin intervención de su titular registral, lo que vulneraría tanto el artículo 24 de la Constitución como el 1 y el 20 de la Ley Hipotecaria. La Sentencia dictada con fecha veinte de Noviembre de dos mil siete por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, Juicio Verbal 303/2007, dispone en sus Fundamentos de Derecho lo siguiente: “Tercero. Resulta de aplicación a la presente litio lo dispuesto en el apartado 5.º de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 que establece 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. El derecho de reversión no será oponible a terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria. La entidad demandante no acredita la concurrencia del requisito exigido, que es la constancia de la inscripción del derecho preferente de reversión en la inscripción del bien adquirido por expropiación forzosa... Por otra parte, si la finca ha sido adquirida por un tercero, éste debe estar protegido frente al derecho de reversión por la fe pública registral, por lo que únicamente cabría hacer constancia del derecho de reversión, a instancia del expropiado o su causahabientes [sic], siempre que la finca continúe inscrita a nombre del expropiante. El artículo 20 de la Ley Hipotecaria recoge el principio de tracto sucesivo, motivo por el cual el Registrador de la Propiedad, denegó la solicitud porque no cabe realizar una modificación jurídica, ni descriptiva, ni un asiento que predetermine lo uno y lo otro, sin el consentimiento del titular registral. Cuarto.–Por otra parte, la otra premisa que parte de los Fundamentos de Derecho de la calificación del Registrador de la Propiedad cuando dice que no se describen las fincas en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento de modo que permitan ser identificadas sin ambigüedad e individual e independiente”.

Contra esta denegación puede: (...)

La identidad del Registrador responsable será la del titular del Registro en cada momento. Madrid, once de octubre de dos mil veintidós (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

III

Solicitada calificación sustitutoria, correspondió la misma a la registradora de la Propiedad de San Fernando de Henares, doña María de las Mercedes Bereincua Gandarias, quien confirmó, el día 3 de noviembre de 2022, la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Madrid número 29.

IV

Contra la nota de calificación sustituida, don T. C. A., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Baraka Capital Group, SL», interpuso recurso el día 1 de diciembre de 2022 mediante escrito en el que hacía las siguientes alegaciones:

«La calificación negativa.

1. La calificación negativa emitida por el Ilmo. Sr. Registrador titular del Registro de la Propiedad n.º 29 de los de Madrid que aquí se recurre –y por ende la emitida en sustitución– se fundamenta en (i) la falta de inscripción como finca independiente de la finca de la que nacerían los derechos de reversión que se interesa inscribir, con el incumplimiento de los requisitos hipotecarios relativos al principio de especialidad, porque no se describiría la finca de modo que permita ser identificada sin ambigüedad, individual e independientemente; (ii) la imposibilidad de realizar ninguna modificación

jurídica o descriptiva de una finca, como sería la inscripción del derecho de reversión, sin el consentimiento del titular registral o en virtud de una resolución judicial firme; (iii) la circunstancia de que si la finca ha sido adquirida por un tercero, éste debe ser protegido frente al derecho de reversión por la fe pública registral.

2. No cuestiona la calificación la existencia misma del derecho de reversión cuya inscripción se interesa, ni la plena adecuación a Derecho de la transmisión del citado derecho a favor de Baraka Capital Group, ni la plena procedencia de la inscripción de los derechos de reversión bajo la redacción de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 (en adelante LEF) anterior a la reforma operada en la misma por la Ley 35/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (en adelante LOE), ni tampoco la aplicación de la redacción de la LEF anterior a la citada reforma a los concretos derechos de reversión cuya inscripción se interesa, como resulta de la Disposición Transitoria 2a de la Ley 35/1999.

2. Ley aplicable.

3. Conforme consta por el documento n.º 7 acompañado a la solicitud de inscripción, los vendedores del derecho de reversión cuya inscripción se pretende presentaron solicitud (a través de la asociación no abuso) de ejercicio del derecho de reversión el 29 octubre 1999. En consecuencia, como resulta de la Disposición Transitoria 2.ª de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre (LOE), no es aplicable al presente supuesto la nueva regulación del derecho de reversión contenida en la Disposición Adicional 5.ª de aquella Ley. Así ha sido interpretado por la jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS 16 mayo 2014, rec. 5769/2011, 28 diciembre 2011, rec. 5570/2008, 3 junio 2013, rec.4476/2010).

3. La identificación de la finca expropiada.

4. Considera este recurrente que yerra la calificación objeto del presente recurso cuando ignora la acreditación documental en relación con la expropiación de la finca cuyos derechos de reversión deben inscribirse y su ubicación dentro del perímetro de la actual finca registral 14.210 del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, que hace innecesaria la conformidad del actual titular registral o la existencia de una resolución judicial firme, porque el titular registral es la misma Administración que expropió en su día, entre otras, la parcela a que se refieren los derechos de reversión cuya inscripción se interesa.

6. [sic]. Conforme a los arts. 60 y 62 REF (art. 53 LEF/1954) entonces vigente, el expropiante no tenía que hacer constar en el acta de inscripción el derecho de reversión. Esto no quiere decir que tal derecho no existiera, sino que no estaba sujeto a los principios de especialidad y tracto, como tampoco al de titulación pública. No podía haberse tratado de un olvido o de una norma implícita, porque el REF regula el derecho de reversión inmediatamente a continuación de estos preceptos, y al margen de objeciones registrales, porque el art. 69 REF hace inmune la reversión a las reglas de protección de terceros registrales.

7. De estas normas resulta que la reversión, como derecho latente, es una condición propia del título de adquisición del beneficiario, pues la afectación al fin público determinado es un dato que consta en el acta inscribible (art. 55.2 e) REF). Como condición del título, que determina la naturaleza del derecho y su alcance, no es objeto de una inscripción separada y autónoma en el folio registral de la finca. La innecesaria de una inscripción o anotación separada se apoyaría, además, en la similitud del derecho de reversión con una acción resolutoria que resulta de causa que 'conste en el Registro» (art. 37.1 LH). En definitiva, mediante el arrastre del título de expropiación a las sucesivas inscripciones se hacía imposible el surgimiento de un tercero protegido por el art. 34 LH, aunque el derecho de reversión no hubiera sido objeto de asiento separado. Asiento independiente que tendría difícil encaje en la norma que impone que

la inscripción del título resultante de la expropiación esté libre de cargas (arts. 8 LEF, 32.50 RH y 26 RD 1093/1997).

8. Por lo que respecta a la identificación de la finca cuyos derechos de reversión se interesa que se inscriban, de la documentación adjunta a la solicitud de inscripción se comprueba que:

– Mediante escritura pública otorgada con fecha de 26 de abril de 2018 ante el Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, con el número 2.965 de orden de su protocolo (...) Baraka Capital Group adquirió el pleno dominio de los derechos de reversión que corresponden a cada uno de los vendedores representados por dos personas a las que se confirieron los respectivos poderes con facultades especiales para vender estos derechos, que se relacionan como Anexo en la propia escritura y cuyas copias autorizadas tuvo a su vista el Notario para la comprobación de las facultades - como titulares de los terrenos que fueron en su día expropiados para la construcción de los recintos ferroviarios de (...) y que fueron incluidos en el contrato de concesión suscrito entre RENFE (hoy ADIF) y Desarrollos Urbanísticos Chamartín, SA (hoy Crea Madrid Norte, SA) para el desarrollo de la conocida como operación Chamartín -hoy "Madrid Nuevo Norte"-.

Esta concesión obra inscrita en ese Registro de la Propiedad al tomo 1.416, libro 386, folio 224, finca 14.210, de la que es titular ADIF.

– El 8 de junio de 2018 se otorga una escritura complementaria a la anterior, que se otorga ante el mismo Notario de Madrid, D. Francisco Consegal García, con el número 3.923 de orden de su protocolo –acompañada a la solicitud de inscripción como documento núm. 3– por la que se acuerdan modificar y ampliar los supuestos en los que se devenga a favor de los vendedores el precio que se dejó aplazado y condicionado en la primera escritura.

– Con fecha de 10 de enero de 2019 se otorga ante el Notario de Madrid, D. Emilio Sánchez-Carpintero Abad, con el número 21 de orden de su protocolo, escritura de ratificación y carta de pago por la que los herederos de D. A. C. P. –como titular de una de las fincas que fueron expropiadas para la construcción de los recintos ferroviarios que se han referido– acreditan su condición de herederos y reciben el primer pago acordado en la escritura de compraventa de 26 de abril de 2018 que se ha referido con anterioridad (...)

– La condición de expropiado de D. A. C. P. se acredita con el Acta de ocupación de la finca que fue de su propiedad, que obraba inscrita en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo al Tomo 177, Libro 98 de (...), Folio 63, Finca número 5.467, inscripción 1.^a (...)

– La localización de la finca en su día expropiada se acredita con los planos que se acompañan la solicitud de inscripción (...)

– Los citados derechos de reversión resultan de la expropiación de una finca perfectamente identificada no sólo desde el punto de vista jurídico, en cuanto a su expropiación e inscripción en el Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo -al que por razones administrativas correspondían las fincas de lo que se conocía como (...)- sino también desde el punto de vista puramente topográfico, por resultar palmaria su ubicación dos límites de la actual finca registral 14.210 del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid.

– Resulta difícil imaginar qué información adicional puede facilitarse en relación con una finca que fue expropiada y a la que corresponden por Ley los correspondientes derechos de reversión.

9. Este interesado no puede conocer ni discutir el contenido de la certificación administrativa que fue emitida a los efectos del art. 206 LH. Pero es evidente que es una carga de la Administración haber hecho constar en la misma el titular expropiado que es causante de la adquisición administrativa, así como la finca originaria, que constaba inscrita. De hecho, así lo exige de forma expresa el artículo 303 del Reglamento hipotecario –aprobado por Decreto de 14 de febrero de 1947– y lo recuerda la Sentencia

de la Audiencia Provincial de Tenerife (Sección 3) de 22 de marzo de 2021 (Roj: SAP TF 666/2021):

“Para obtener la inscripción con arreglo al artículo doscientos seis de la Ley, cuando no exista título inscribible, el jefe de la dependencia a cuyo cargo esté la administración o custodia de la fincas que hayan de inscribirse expedirá por duplicado, siempre que por su cargo ejerza autoridad pública o tenga facultad de certificar, una certificación en que, con referencia a los inventarios o documentos oficiales que obren en su poder y sin perjuicio de los demás extremos exigidos por la legislación administrativa aplicable, se haga constar: Primero. La naturaleza, situación medida superficial linderos denominación y número en su caso y cargas reales de la finca que se trate de inscribir. Segundo. La naturaleza, valor, condiciones y cargas del derecho real inmatriculable de que se trate y las de la finca a que se refiere la regla anterior. Tercero. El nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, cuando constare. Cuarto. El título de adquisición o el modo como fueron adquiridos. Quinto. El servicio público u objeto a que estuviere destinada la finca. Si no pudiera hacerse constar alguna de estas circunstancias, se expresará así en la certificación, y se indicarán las que sean. Las certificaciones se extenderán en papel del sello de oficio, y quedará minuta rubricada en el expediente respectivo” (...)

10. Sin duda que, en honor al ministerio ejemplar de la función registral, esta identificación del tracto dominical debía contenerse en la citada certificación, porque de otra manera es seguro que el Registrador de la Propiedad no hubiera procedido a la inmatriculación de la finca 14.210.

11. La Resolución de la Dirección General de 19 de octubre de 1955 incide en la necesidad de que la certificación del artículo 206 se ajuste al contenido referido por el artículo 303 del Reglamento Hipotecario cuando señala que:

“Considerando que por lo excepcional del procedimiento de inmatriculación de inmuebles a favor del Estado mediante certificación de dominio, es necesario que conste de una manera clara y terminante en el certificado expedido, la formal afirmación de no existir título de dominio inscrito o inscribible, así como que la omisión de algunas de las circunstancias establecidas en el artículo 303 del Reglamento Hipotecario obedecen a que no son conocidas; extremos que se expresan con bastante ambigüedad en la certificación calificada, la cual se limita a reseñar que ‘no aparece el título de adquisición de la finca mencionada por parte de los organismos delegados del Ministerio de Obras Públicas ni han sido facilitados por éstos al hacer entrega de ella al Ministerio de Hacienda’ y aun cuando no es misión del Registrador comprobar la exactitud de las afirmaciones contenidas en los títulos que se pretenden inscribir, es lo cierto que en el presente caso la misma certificación revela no fueron agotados los medios necesarios, para concluir que el Estado carece de título de dominio y que se desconoce la persona o personas de quienes adquirió la finca, defectos que podrían subsanarse mediante nueva certificación en la que en forma clara se expresaran dichas circunstancias, según prescribe el Reglamento” (...)

12. En sentido parecido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Melilla (Sección 7.^a) de 20 de abril de 2021 (Roj: SAP ML 73/2021) señala que:

“En el caso que nos concierne, la reivindicación por parte de la CA se apoya única y exclusivamente en la inscripción practicada por el medio ya expuesto, recogiendo expresamente en la certificación de fecha 31/8/2009 expedida a los efectos de inmatriculación que el inmueble fue ‘adquirido a sus anteriores propietarios, de los que se desconocen datos por extravío del expediente en cuestión’, lo que incumple con una de las menciones exigidas por el artículo 303 del Reglamento Hipotecario.

13. La presunción de actuación administrativa conforme a Derecho, tanto de la Administración expropiante como del Registro de la Propiedad, no puede desconocerse en este punto intentando invertir la presunción en contra del interesado.

El Registro de la Propiedad no puede ahora hacer valer una especie de deficiencia de la certificación inmatriculada como título, cuando no la hizo valer cuando inmatriculó esa misma finca en favor de la Administración. No estamos haciendo valer una especie de reproche cruzado contra el Registro por un defecto de actuación que no le es imputable. Simplemente hacemos valer la exigencia de coherencia en las calificaciones registrales relativas al mismo título. Y si por acaso se hubiera operado incorrectamente en la inscripción, éste es el momento en que el Registro puede rectificar operando una suerte de recuperación del tracto sucesivo, operación que no daña los intereses de ningún tercero inscrito o no inscrito, sin que sea incumbencia de este recurrente ilustrar al sr Registrador sobre cuál procedimiento formal debe seguirse.

14. Si en el acta de ocupación y en el certificado de inscripción consta que las fincas identificadas proceden de la expropiación, basta este hecho para que las fincas estén suficientemente determinadas en el título y en el asiento, a los efectos que aquí se pretenden. Porque el derecho de reversión de la LEF/1954 nace por fuerza de ley del hecho mismo de la expropiación. Tanto en la Ley como en el Reglamento original, este derecho es, a diferencia del art. 54.5 de la LEF vigente, incondicionado, sin importar si la finca de la que procede estaba o no inscrita ni si el derecho de reversión como tal está inscrito. Conforme al art. 69 del REF, aplicable por razón de la fecha, el derecho de reversión no anotado ni inscrito se impone frente a las expectativas de protección registral de los terceros amparados por el art. 34 LH. En consecuencia, no puede ahora, contra lo que hace la calificación recurrida, apelar al art. 34 LH para negar la procedencia de la inscripción, porque este efecto contra tertios se producirá incondicionalmente, se inscribiera o no el derecho en los términos pretendidos.

4. Protección de terceros registrales.

15. Como primera y obvia consideración, en nuestro caso no existen terceros protegidos en la actualidad. La finca continúa perteneciendo a la misma Administración expropiante y el tercero que tiene otros derechos inscritos sobre la finca es la entidad titular de una concesión, que no solo conoce la existencia de estos derechos de reversión, sino que además asumía el compromiso contractual de atender su pago.

16. A este respecto queremos llamar la atención de esa Dirección General sobre la Sentencia que cita la propia calificación que aquí se recurre cuando señala que «únicamente cabría hacer constancia del derecho de reversión, a instancia del expropiado o sus causahabientes, siempre que la finca continúe inscrita a nombre del expropiante» (...) porque este es exactamente el supuesto que nos ocupa, en el que la finca obra inscrita a favor de la misma Administración que llevó a cabo la expropiación de la finca de la que resultan los derechos de reversión cuya inscripción se interesa.

17. No es ocioso recordar, en este sentido, que ADIF nació en el año 2005 como escisión de RENFE por virtud de la Ley 39/2003, de 17 de noviembre, del Sector Ferroviario, para asumir la propiedad de las infraestructuras ferroviarias y su gestión, proporcionando sus servicios a cualquier operador ferroviario que los solicitara, por lo que se trata de la misma Administración que expropió la finca a D. A. C. P.

18. Por lo que respecta a la entidad que tiene inscrita a su favor un derecho sobre la finca 14.210 del Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid, se trata de la titular de la concesión otorgada por RENFE en el año 1994 para el desarrollo urbanístico de los terrenos que fueron en su día expropiados para la formación de los recintos ferroviarios de (...)

19. Como apuntábamos anteriormente, esta entidad no sólo no puede desconocer la existencia de los derechos de reversión, por estar expresamente referenciados en el contrato de concesión que accedió al Registro de la Propiedad, sino que, además, asumió la obligación de atender su pago.

20. Y es que del contrato de concesión de abril de 1994 que figura inscrito en el Registro de la Propiedad puede destacarse:

– Que se trata de una concesión temporal sobre la totalidad de los terrenos de dominio público afectados por la actuación urbanística e inmobiliaria pretendida por RENFE, por plazo de 99 años o hasta que se produjera la desafectación efectiva de los mismos, si ésta se produjera con anterioridad.

– Que la cláusula trigésimoprimera regula la intervención de la adjudicataria en todos los posibles procedimientos de reversión que pudieran sustanciarse, asumiendo las consecuencias jurídicas y económicas que pudieran resultar de los mismos, que se establecía como contrapartida a la previsión de las cláusulas tercera y quinta por las que la adjudicataria adquiere automáticamente la propiedad del bien demanial tan pronto como se produce su desafectación, incluso aunque se trate de bienes expropiados sobre los que nacería el correspondiente derecho de reversión.

21. Dado que el temido efecto de oponibilidad de un derecho de reversión sin curso registral se produciría en todo caso, la inscripción en los términos pretendidos no daña intereses legítimos de terceros. Al contrario, la inscripción suministraría información y publicidad registral utilísima a estos terceros. Con la formalista argumentación de la calificación recurrida, el tercero, que no sólo carece legalmente de protección registral en cualquier caso, sino también carecerá de una publicidad que le permitiría tomar decisiones dispositivas con conocimiento de causa.

5. Tracto sucesivo.

22. Al menos antes de la reforma de la LEF operada en 1999, el titular del derecho de reversión, así como su título, no figuraban expresamente en ningún asiento registral ni como parte de un asiento registral. Se trataba, como varias veces recordó la DGRN, de una titularidad “implícita”.

23. La Resolución de la Dirección General de 28 de julio de 2001 (BOE 8 de septiembre de 2001, pág. 34.021) (...) resuelve una solicitud presentada en marzo de 1999 –por tanto, antes de que entrase en vigor la reforma de la LEF operada por la LOE– de inscripción de derechos de reversión en relación con unas fincas que habían sido expropiadas para la construcción de los recintos ferroviarios de (...)

De acuerdo con dicha Resolución:

“Normalmente la cualidad de expropiado consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en 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. artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa).

24. La Resolución de la Dirección General de 8 de febrero de 2012 (acompañada a la solicitud de inscripción como documento número 9) viene a confirmar, por su parte, que:

‘El derecho de reversión, en cada una de las tres citadas etapas, es susceptible de reflejo registral, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 28 de noviembre de 2001), si bien hasta la reforma legal operada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999 normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente’

25. Creemos que carece de justificación hacer valer, contra el proceder de la calificación, la regla de tracto sucesivo del art. 20 LH. ¿Quién sería el otorgante del título del que Baraka trae causa? Sin duda, el expropiado titular de la reversión, porque su

derecho era una carga legal que pesaba sobre la finca expropiada sin necesidad de que se incorporara a un asiento del folio registral en los términos del art. 13 LH, por lo que su amparo registral era sólo implícito. Si el reversionista es titular incondicional del derecho, su causahabiente con título público también lo es. Si lo que se exige, por el contrario, es que el derecho de reversión sea dispuesto por el titular inscrito del dominio de la finca luego expropiada (no por el titular de una suerte de derecho de reversión inscrito), entonces la regla del tracto se cumple en nuestro caso.

26. La inscripción en favor de Baraka no se produciría en ningún caso contra la voluntad del titular originario. No se puede aplicar el art. 20 LH si el derecho disputado (la reversión) no estaba inscrito y si este derecho nace por fuerza de ley, al margen de consideraciones registrales. No se puede haber roto de ninguna forma el tracto registral. Porque lo que figuraba inscrito en el Registro de Colmenar Viejo es la finca expropiada, pero no el derecho de reversión, a partir del cual hubiera operado la exigencia del tracto sucesivo. En consecuencia, en una cadena de transmisiones regulares de un derecho ex lege, cualquiera de los causahabientes puede causar la primera inscripción, siempre que se acredite por título público la disposición del derecho registralmente "implícito". Pues es evidente que, no por no haberlo inscrito separadamente el titular originario, no podrá inscribirlo ya su causahabiente en título público.

27. De la misma forma, y dada la singularidad de este derecho, no se podría exigir que su inscripción siguiera el curso (vgr. doble título público, expediente de dominio, etc.) preciso para la inmatriculación de fincas extrarregistrales.

28. La regla que se sugiere en este recurso procedería incluso por analogía. No hay mayor similitud con el derecho de reversión expropiatorio que la del derecho, igualmente legal, de retorno arrendaticio de la legislación arrendaticia de 1964. Como resulta de lo dispuesto en el art. 15 del RH, este tipo de derecho no está sujeto a la regla del tracto, porque no puede ser exigible al arrendatario que consiga el consentimiento dispositivo del propietario ni que, de no consentir éste, lo demande para obtener tal consentimiento. También resulta de la lógica del precepto que la práctica de la nota marginal pueda ser obtenida por el causahabiente (con título público) del arrendatario, sin necesidad de que se cumpla la exigencia de tracto registral, que hubiera exigido la constancia previa en el Registro de este derecho de retorno.

29. La inscripción pretendida tampoco rompe el tracto con la Administración expropiante. Sería absurdo, al menos bajo la legislación aplicable al supuesto presente, que la Administración expropiante estuviera legitimada u obligada para otorgar el título dispositivo en cuestión. Primero, porque el derecho de reversión no nace en la LEF a título derivativo ni requiere acto específico dispositivo. Segundo, y aquí sí valdría invocar la *paremia tu quoque* o *nemo propriam turpitudinem*, porque la Administración expropiante no puede estar protegida frente a las consecuencias legales del hecho expropiatorio, ni puede quejarse de la existencia de defectos sustantivos o formales que podrían haber sido evitados por ella misma si hubiese procedido a una inmatriculación suficiente al amparo del art. 206 LH. Sin necesidad de litigar este extremo fuera del Registro, es obvio que, si es la Administración la que debe ser protegida con el art. 20 LH, entonces esta protección es innecesaria, y, en el caso, perversa. Y esta aplicación de la regla *nemo propriam turpitudinem* puede ventilarse en juicio registral, sin necesidad de acudir a los tribunales. Si la Administración no merece en este punto la protección derivada del art. 20 LEI, entonces el Registrador debe obviar semejante protección, en aplicación del art. 18 LH.

30. De cuanto hasta aquí se ha expuesto podemos concluir la necesidad de revocar la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid de fecha 11 de octubre de 2022, y acordar la inscripción en dicho Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid de los derechos de reversión correspondientes a la finca que fue en su día expropiada a D. A. C. P., en la finca en la finca 14.210, de la que es titular ADIF.

En virtud de lo expuesto,

Suplico a V.I., que tenga por presentado este escrito, con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlos y, en su virtud, tenga por presentado en tiempo y forma recurso para ante la Dirección General de los Registros y del Notariado frente a la Nota negativa de calificación emitida por el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid de fecha 11 de octubre de 2022; a la vez que

Suplico a esa Dirección General que tenga por formuladas las alegaciones contenidas en el cuerpo de este escrito y, previos los trámites oportunos, se sirva dictar Resolución por la que, con revocación de la Nota negativa de calificación objeto del presente recurso, acuerde la inscripción en el Registro de la Propiedad n.º 29 de Madrid de los derechos de reversión correspondientes a la finca que fue en su día expropiada a D. A. C. P., en la finca en la finca 14.210, de la que es titular ADIF.»

V

El registrador de la Propiedad de Madrid número 29, don Javier Stampa Piñeiro, emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 24 y 33 de la Constitución Española; 1, 2, 9, 20, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria; 9, 15, 54 y 55 de la Ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, y 54 y 55 de la misma ley en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; la disposición adicional quinta, disposición transitoria segunda, disposición derogatoria segunda y disposición final cuarta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación; los artículos 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 55, 60 y 69 del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa; 32 y 51 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1989, 28 de abril de 1995, 12 de febrero de 1996, 14 de junio de 1997, 23 de junio de 1998, 8 de febrero de 2006, 7 de julio de 2008, 31 de marzo de 2009, 23 de marzo, 6 de julio y 12 y 19 de noviembre de 2010, 16 de marzo, 6 de julio y 14 de octubre de 2011, 25 y 26 de septiembre de 2012 y 3 de junio de 2013, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, 15 de abril de 2008, 30 de septiembre de 2011 y 4 de diciembre de 2012.

1. La cuestión que se plantea en este recurso consiste en determinar si resulta posible hacer constar en el Registro de la Propiedad los derechos de reversión respecto de parte de una finca registral que fue inmatriculada conforme a lo previsto en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria, constando como título de adquisición del inmatriculante la expropiación, sin que figure el nombre de la persona o personas expropiadas.

El registrador fundamenta su negativa en que no está inscrita como finca independiente la finca sobre la cual se solicita la inscripción del derecho de reversión, ni por tanto la expropiación de la misma, por lo que falta el presupuesto de tal derecho, sin que por otro lado se cumplan los requisitos hipotecarios relativos al principio de especialidad, ya que no se describe la finca en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de modo que permita ser identificada sin ambigüedad, individual e independientemente; en la imposibilidad de realizar ninguna modificación jurídica o descriptiva de una finca, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral –por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria– o en virtud de una resolución judicial firme; y en la circunstancia de que si

existen terceros titulares de derechos inscritos sobre la finca, estos deben ser protegidos frente al derecho de reversión por la fe pública registral.

2. Con carácter de cuestión procedimental previa, hay que recordar que, conforme ha declarado reiteradamente este Centro Directivo (cfr., entre otras, Resoluciones de 12 de febrero de 2010, 26 de septiembre de 2011 y 4 de diciembre de 2012), el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria no contempla la calificación sustitutoria como un recurso impropio que se presenta ante otro registrador, sino como un medio de obtener una segunda calificación, ceñida a los defectos esgrimidos por el registrador sustituido.

Así resulta del párrafo segundo de la regla quinta del artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria conforme al cual «en la calificación el registrador sustituto se ajustará a los defectos señalados por el registrador sustituido y respecto de los que los interesados hubieran motivado su discrepancia en el escrito en el que soliciten su intervención, no pudiendo versar sobre ninguna otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por ello, del mismo modo que no puede el registrador sustituto añadir nuevos defectos a los inicialmente apreciados por el sustituido, sino que su calificación debe ceñirse a los defectos planteados y a la documentación aportada inicialmente, tampoco su eventual calificación negativa puede ser objeto de recurso, sino que en tal caso devolverá el título al interesado «a los efectos de interposición del recurso frente a la calificación del registrador sustituido ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, el cual deberá ceñirse a los defectos señalados por el registrador sustituido con los que el registrador sustituto hubiere manifestado su conformidad» (cfr. artículo 19 bis.5.ª, de la Ley Hipotecaria).

En el presente caso la registradora sustituta ha confirmado la calificación del registrador sustituido, por lo que aun cuando el recurso presentado se interpone contra ambas calificaciones, la presente Resolución, conforme al precepto legal señalado, debe limitarse a revisar la calificación del registrador sustituido, única legalmente recurrible.

3. 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. artículo 9 de la Ley sobre expropiación forzosa) e incide continuamente sobre dicho bien, por lo que la persona expropiada tiene el derecho de resolver la expropiación que ha llegado a ser infructuosa.

En concreto, este derecho a resolver la expropiación, o derecho de reversión según la denominación acogida por la ley, surge en los casos de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como en aquellos casos en que hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, y opera en favor del primitivo dueño o sus causahabientes, que son quienes podrán recobrar en su virtud la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado (cfr. artículo 54.1 de la Ley sobre expropiación forzosa).

Pero la expresión de «derecho de reversión» no es unívoca, sino que encierra varios sentidos, siendo dicha polisemia terminológica el origen y causa de cierta confusión en cuanto a la precisa delimitación de su contenido y alcance.

La Dirección General de los Registros y del Notariado ha señalado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001) que son tres los hitos del iter de la reversión, todos ellos susceptibles de acceso registral: 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.

Precisando más cada una de estas etapas o hitos, cabe diferenciar otras tantas acepciones conceptuales correlativas a las tres etapas o fases del derecho de reversión.

La primera es la del derecho de reversión en estado latente o expectante y nace directamente con la propia expropiación y de forma simultánea a la misma. Este derecho constituye un gravamen o carga sobre cosa ajena que, por el momento, hasta que se produzcan los presupuestos habilitantes del derecho de reversión como derecho efectivo de adquisición preferente –o «causas legitimadoras de la reversión» en la terminología

del artículo 69 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa– (los ya citados de no afectación, sobrantes o exceso de expropiación y desafectación), ha sido considerado como un derecho condicional o eventual.

Ahora bien, la reforma del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa operada por la Ley 38/1999 deja claro que, incluso en esta etapa latente, se trata de un derecho ya existente como derecho subjetivo y de contenido patrimonial ya adquirido por su titular incluso antes de que se transforme en un derecho de reversión activo y ejercitable a través de la subsiguiente adquisición o readquisición del bien expropiado, derecho que es susceptible de transmisión «inter vivos» y «mortis causa», oponible frente a terceros y por ello inscribible como tal «derecho de preferencia» en el Registro de la Propiedad.

Así lo confirma la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-administrativo) de 8 de febrero de 2006 que al definir el contenido del derecho de reversión, afirma que «como hemos expresado en sentencias de 26 de mayo de 1998 y 19 de septiembre de 1998, y reiteramos en la de 29 de mayo de 2003, el derecho de reversión tiene un contenido patrimonial y, como tal, resulta susceptible de negociación y transmisión, incluso con anterioridad a que se produzca en los supuestos contemplados en el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa como determinantes del nacimiento del mismo. En definitiva, pues, y como ya afirmó la sentencia de 24 de enero de 2002, el derecho de reversión es un derecho de naturaleza autónoma transmisible por actos inter vivos y mortis causa».

En segundo lugar, una vez producido cualquiera de los hechos o presupuestos habilitantes previstos en el apartado 1 del artículo 54 de la ley, el derecho de reversión latente deviene en un derecho de reversión pleno, activo o actual de adquisición preferente, como derecho potestativo, similar a un derecho de adquisición o retracto, de carácter real e igualmente oponible frente a terceros, que se desdobra a su vez en dos fases, la previa a su reconocimiento administrativo o judicial y la posterior a dicho reconocimiento, reconocimiento que requiere la previa reclamación potestativa por parte del expropiado o sus causahabientes, como titulares del derecho (cfr. artículo 54, apartado 4, de la Ley sobre expropiación forzosa).

En este sentido, la misma Sentencia antes citada de 8 de febrero de 2006 afirma que el reconocimiento del derecho de reversión por la Administración «hace que éste cobre la plenitud e integridad de su contenido económico». Se trata, pues, de un desenvolvimiento del derecho latente, que deviene ejercitable, efectivo y pleno.

Finalmente, en su tercera etapa el derecho de reversión consumado es aquél en que el derecho reversional de adquisición preferente ha sido reconocido y ejercitado de forma completa mediante el pago o restitución de la indemnización expropiatoria en los términos previstos en el artículo 55 de la misma ley, dando paso con ello a su consumación mediante la adquisición o readquisición del dominio. En tal momento el derecho de reversión se agota y extingue de forma simultánea a la incorporación en el patrimonio de reversionista de un derecho de propiedad sobre el mismo bien inicialmente expropiado.

4. El derecho de reversión, en cada una de las tres citadas etapas, es susceptible de reflejo registral, como ha declarado la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resolución de 26 de noviembre de 2001), si bien hasta la reforma legal operada por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999 normalmente la cualidad de expropiado, a la que va asociado el derecho de reversión en su fase latente, consta en el Registro sólo de manera implícita, pues en la inscripción de la expropiación consta la persona del anterior titular contra quien se dirigió el expediente.

Pero es importante subrayar que legalmente está reconocida la posibilidad de transmisión de tal cualidad («rectius», de los derechos asociados a la misma), puesto que el derecho de reversión se reconoce a favor del expropiado y de sus causahabientes (cfr. artículo 54 de la Ley sobre 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, inscripción que, por lo demás, está sujeta a los requisitos legales comunes de todo derecho inscribible, y entre ellos, los de

documentación pública, calificación y tracto sucesivo (cfr. Resoluciones de 28 de julio de 2001 y 15 de abril de 2008).

A partir de la citada reforma legal, como veremos, la constancia registral del derecho de reversión en fase latente tiene lugar de forma explícita y autónoma.

5. Conforme a los artículos 53 de la Ley sobre expropiación forzosa, 60 de su Reglamento y 32.4.^a del Reglamento Hipotecario, el título formal para la práctica de la inscripción en el Registro de la Propiedad de la expropiación forzosa está integrado por el acta de ocupación y por el documento que acredite el pago o consignación del justiprecio.

A su vez, el artículo 55.2.e) del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa establece que en el título de adquisición del beneficiario de la expropiación debe figurar la afectación del bien al fin público (obra o servicio) que justificó la expropiación, circunstancia que deberá figurar en la propia inscripción registral, pues, conforme a lo previsto en los artículos 9.2 de la Ley Hipotecaria y 51.6.^a de su Reglamento, en la inscripción deberá constar la naturaleza del derecho inscrito, su extensión, así como las condiciones suspensivas o resolutorias que le afecten.

Sin embargo, a pesar de su calidad de condición que determina la naturaleza y extensión del derecho, aquella afectación al fin público o vinculación de destino del bien adquirido por título de expropiación, y correlativo derecho de resolución o reversión para el caso de no cumplirse tal destino o afectación, tal condición y derecho no constituía con arreglo a la redacción originaria del artículo 54 de la Ley 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa, objeto de inscripción separada y especial en el folio registral de la finca como derecho separado o como gravamen real autónomo.

En la doctrina se había venido entendiendo que la razón de ello estaría, para unos autores, en la asimilación del derecho de reversión, en su fase latente, a una suerte de acción resolutoria que resultaría de una causa (la expropiación) que consta en el Registro o, para otros, en su analogía con la figura de los retractos legales, supuestos en los que la propia legislación hipotecaria atribuye efectos frente a terceros inscritos a las respectivas acciones resolutoria y de retracto (cfr. artículo 37, números 1 y 3, de la Ley Hipotecaria).

Por tanto, sería la propia constancia en la inscripción practicada a favor de la Administración expropiante o beneficiario del título expropiatorio, en virtud del cual se opera la correlativa adquisición, lo que impediría el surgimiento de un tercero protegido por la fe pública registral del artículo 34 de la Ley Hipotecaria.

Aun con todo, esta conclusión tendría en su contra el hecho de que el artículo 7 del Reglamento Hipotecario admite la inscripción de cualquier derecho de transcendencia real que, sin tener nombre propio en derecho, «modifique, desde luego o en lo futuro, algunas de las facultades del dominio sobre bienes inmuebles», condición que no puede negarse respecto de derecho de reversión latente, siendo así que la fe pública registral no se extiende a las menciones que figuren en el título relativas a derechos susceptibles de inscripción separada (cfr. artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), en correlación con la regla de que cualquier derecho o carga real y limitación del dominio, para que surtan efecto frente a terceros «deberán constar en la inscripción de la finca o derecho sobre que recaigan» (cfr. artículo 13 de la Ley Hipotecaria).

El artículo 69, apartado 1, del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa, estableció, en norma de discutida legalidad, 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».

En su apartado 2 el mismo artículo reconocía a estos terceros adquirentes el derecho a ser oídos en el expediente de reversión para aportar los datos y alegaciones que consideren oportunos en contra de la misma. Este precepto suscitó en la doctrina interpretaciones encontradas. Para unos se trataba de una norma que entraba en

contradicción con la Ley Hipotecaria, en tanto que para otros tal norma reglamentaria encontraba amparo en el citado artículo 37.1.º de la misma Ley Hipotecaria.

En la jurisprudencia también se produjeron vacilaciones en la exégesis del transcrito artículo 69, pues frente a sentencias que lo interpretaron en un sentido literal como una suerte de excepción del principio de fe pública registral, el Tribunal Supremo pronunció otras que en presencia de un tercero inscrito protegido por dicho principio, y habiendo sufrido la finca alteraciones sustanciales (v.gr. por la ejecución de construcciones acabadas), entendían que el principio de fe pública debía prevalecer, de forma que la reversión no procedía en especie, debiendo ser sustituida por una indemnización de daños y perjuicios. Este fue el caso de las Sentencias de 28 de abril de 1995 y de 12 de febrero de 1996.

Pero, incluso aceptando que el artículo 69 del Reglamento de Expropiación Forzosa tuviera cobertura en el artículo 37.1.º de la Ley Hipotecaria por entender el derecho de reversión como una condición resolutoria que consta en el Registro de la Propiedad (cfr. Sentencia del Tribunal Supremo de 11 de abril de 1989), aquel precepto resultaba defectuoso técnicamente pues en tal caso no podía hablarse en rigor de «bienes o derechos hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del artículo 34 de la Ley Hipotecaria», pues este último precepto no ampara frente a las causas de resolución que constan en el Registro.

Por ello parte de la doctrina más autorizada entendió que el Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa no constituía una excepción a los principios registrales ya que la expropiación consta en el título del beneficiario, y por tanto su inscripción determina también la publicidad del propio derecho de reversión latente.

Pero aun así subsistía el problema de los supuestos de expropiaciones no inscritas en el contexto de una regulación que, si bien partía de la regla general de la inscripción de la expropiación en el Registro de la Propiedad, excluía de la misma aquellos casos en que la finca expropiada hubiere adquirido por virtud de la expropiación la condición de dominio público (cfr. artículo 62, apartados 1 y 2, del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa).

6. La reforma de la Ley sobre expropiación forzosa llevada a cabo por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de aquella, inspirada por la conveniencia de eliminar todo vestigio de cargas ocultas o semi-ocultas en el tráfico jurídico-inmobiliario, ha salido al paso de esta confusa situación, sometiendo el derecho de reversión, también en su fase latente o expectante, al régimen registral de los principios hipotecarios comunes de oponibilidad y fe pública.

Para ello da nueva redacción al apartado 5 del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa y establece 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 derecho expropiados de acuerdo con lo dispuesto en este artículo y en el siguiente»; añadiendo a continuación la consecuencia de la omisión de dicha constancia registral: «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».

Esta constancia del derecho preferente (de adquisición) de los reversionistas en la misma inscripción causada por el propio título expropiatorio da lugar a una mención expresa en la propia acta de la inscripción, de forma que ahora aquel derecho del reversionista consta de forma explícita y autónoma (si bien en el mismo asiento registral que el derecho del beneficiario de la expropiación), y no de forma indirecta o implícita como sucedía antes de la reforma.

Ello supone una clarificación no sólo del régimen de la publicidad registral del derecho de reversión en su fase de latencia, sino también sobre su naturaleza (sobre la que se habían sostenido distintas tesis: condición resolutoria del derecho del

beneficiario, causa de invalidez sucesiva sobrevenida, derecho asimilable a un retracto legal, o derecho real de preferente adquisición innominado y en formación).

Superando la confusión anterior, ahora no hay duda de que el derecho de reversión, incluso en estado latente, debe ser considerado como un derecho real, un «ius in re aliena» que grava o constriñe el dominio del adquirente de la finca expropiada, oponible frente a terceros, susceptible de tráfico autónomo (cfr. Sentencias del Tribunal Supremo de 28 de noviembre de 1995 y 14 de junio de 1997, entre otras), de obligada inscripción registral -de forma simultánea a la inscripción de la propia expropiación-, y sujeta a los principios hipotecarios de fe pública y oponibilidad, y no como una simple causa de ineficacia latente de la titularidad adquirida por la expropiación.

Repárese, además, en que hoy no debe considerarse vigente la exclusión de la inscripción de las expropiaciones, y por ende del mismo derecho de reversión, en el caso de que los bienes expropiados hayan pasado a integrarse en el dominio público de la Administración expropiante, al haber extendido la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, la obligatoriedad de la inscripción también a los bienes demaniales (cfr. artículo 36.1 de la citada ley).

7. La aclaración terminológica y conceptual hecha en el fundamento jurídico 3 anterior de esta Resolución permite también dilucidar la cuestión relativa al momento en que debe entenderse nacido el derecho de reversión y, en consecuencia, sobre el carácter retroactivo o no de la reforma de la Ley sobre expropiación forzosa operada por la Ley 38/1999.

Pues bien, en la fase de latencia, debe entenderse nacido el derecho de reversión en el mismo momento en que la expropiación se perfecciona.

Por el contrario, el derecho de reversión como derecho de adquisición preferente activo y ejercitable nace en el momento en que se produce cualquiera de las tres causas o presupuestos habilitantes que determina el artículo 54.1 Ley sobre expropiación forzosa (desafectación, incumplimiento de la afectación o existencia de sobrantes).

A este supuesto se refiere la jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en sus Sentencias de 25 de febrero de 1992 y de 23 de junio de 1998, entre otras.

Así, por ejemplo, en esta última se afirma que «según la doctrina jurisprudencial consolidada de esta Sala (sentencias de 30 de septiembre de 1991, 25 de febrero de 1992, 15 de marzo y 5 de junio de 1993, 20 de diciembre de 1994, 28 de abril de 1995 y 20 de mayo de 1997), «el derecho de reversión es un derecho nuevo y autónomo (...) y el procedimiento a través del que se actúa no es continuación del expediente expropiatorio, por lo que la reversión se ha de regir por la ley vigente en el momento de ejercitarse, aunque el expediente de expropiación se hubiera incoado bajo la vigencia de una ley distinta, la cual no contemplase ese derecho o lo regulase de otro modo».

En el mismo sentido se pronuncian las Sentencias de 20 de julio de 2002, 9 de diciembre de 2004 y 8 de febrero de 2006 (todas de la Sala de lo Contencioso-administrativo).

Pero esta jurisprudencia no excluye que el derecho de reversión latente nazca en el momento de la expropiación, pues evidentemente al reconocer la Ley dicho derecho al expropiado o a sus causahabientes está admitiendo su transmisibilidad, por lo que no puede negarse que es un derecho ya patrimonializado por quien lo puede transmitir, sin perjuicio de su carácter condicional.

Así lo confirma la reforma de la Ley sobre expropiación forzosa de 1999, que deja fuera de toda duda que el derecho de reversión latente nace en el momento de la expropiación, pues de lo contrario no cabría su inscripción como derecho preferente en el Registro de la Propiedad de forma simultánea a la propia inscripción de la expropiación.

Según el especial régimen transitorio incorporado por la Ley 38/1999 en su disposición transitoria segunda, «lo establecido en la disposición adicional quinta [por la que se da nueva redacción a los artículos 54 y 55 de la Ley] no será de aplicación a

aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión».

Esta disposición atribuye eficacia retroactiva a la nueva redacción de los artículos 54 y 55 de la Ley sobre expropiación forzosa en cuanto al derecho de reversión latente ya nacido con anterioridad a la fecha de su entrada en vigor (la cual tuvo lugar conforme a la disposición final tercera de la Ley 38/1999 el día siguiente al de la publicación de ésta, es decir, del 6 de noviembre de 1999).

Por el contrario, en cuanto al «ius reversionis» como derecho plenificado, activo y ejercitable, la jurisprudencia citada en el fundamento jurídico anterior excluye tal retroactividad al someterlo al régimen vigente en el momento de su ejercicio, tesis que ha sido asumida por el legislador al haber excluido de la aplicación del nuevo régimen los supuestos en que el titular del «ius reversionis» hubiera ya presentado su solicitud de reconocimiento de la reversión a la fecha de la entrada en vigor de la reiterada reforma.

Esta retroactividad de las nuevas disposiciones contenidas en los artículos 54 y 55 de la ley ha sido confirmada por el Tribunal Supremo.

Así su Sentencia de 23 de marzo de 2010 (Sala de lo Contencioso-administrativo), declara que «es preciso tener presente la disposición transitoria 2.^a de la Ley de Ordenación de la Edificación: «Lo establecido en la Disposición Adicional 5.^a no será de aplicación a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión». Esta es la norma de derecho transitorio aplicable a la nueva redacción del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, según la cual no hay derecho de reversión cuando el bien expropiado haya sido destinado durante más de diez años al fin que justificó la expropiación. Pues bien, la solicitud de reversión cuya denegación da lugar al presente proceso es de 16 de septiembre de 2003, por tanto, posterior a la entrada en vigor de la nueva redacción (...) Ello significa que, cuando presentaron dicha solicitud, los recurrentes ya no tenían derecho de reversión, como consecuencia de la reforma de dicho instituto operada por la Ley de Ordenación de la Edificación».

Lo determinante, por tanto, es la fecha de presentación de la solicitud de reversión, quedando excluida de la nueva regulación únicamente si se hubiese presentado antes de su entrada en vigor.

La Sentencia se refiere a la novedad que representó la reforma en punto a la incorporación de límites temporales a la existencia del derecho latente de reversión y también en el caso del derecho de reversión efectivo tras el acaecimiento de las causas legitimadoras o habilitantes de su ejercicio.

Así, según la nueva regulación, el derecho de reversión queda enervado: cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio (cfr. artículo 54.2.b) –caso de no nacimiento del derecho de reversión como derecho efectivo y ejercitable–, y cuando, en los casos en que se hubiese producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados, hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos (cfr. artículo 54.3.a) –caso de caducidad del derecho de reversión efectivo–.

Todo ello además de incorporar el criterio de la fungibilidad de la causa de la expropiación, al excluir la reversión cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social (cfr. artículo 54.2.a) de la ley).

Y sin que quepa cuestionar la constitucionalidad de la disposición transitoria segunda de la Ley 38/1999 por supuesta vulneración del artículo 9.3 de la Constitución, que consagra el principio de irretroactividad de disposiciones no favorables y restrictivas de derechos individuales, pues tal eventualidad ha sido expresamente descartada por nuestra jurisprudencia. Así resulta de las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso administrativo) de 19 de noviembre de 2010 y 14 de octubre de 2011, en las que se sigue la doctrina del Tribunal Constitucional.

8. La misma retroactividad y por los mismos fundamentos cabe predicar de la reforma operada en materia de publicidad registral del derecho de reversión, de forma que la norma contenida en la nueva redacción del apartado 5 del artículo 54 de la ley, no será aplicable «a aquellos bienes y derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiera presentado la solicitud de reversión» (cfr. disposición transitoria segunda de la Ley 38/1999), pero sí a aquellos otros en que en la indicada fecha no se hubiese presentado todavía la solicitud de la reversión.

Por tanto, debe entenderse que también respecto de los derechos de reversión latentes nacidos de las expropiaciones citadas (anteriores a la entrada en vigor de la Ley 38/1999 respecto de las que no se hubiere todavía solicitado a tal fecha la reversión), y aunque el título expropiatorio hubiere sido ya inscrito en un momento anterior a la misma fecha de la entrada en vigor de la reforma, cabe solicitar su constancia registral en el Registro de la Propiedad (que podrá en tal caso practicarse, y a falta de previsión legal expresa al respecto, mediante una nota al margen de la inscripción de la expropiación).

Esta solución legal se impone no sólo por el juego de la aplicación directa de la disposición transitoria segunda citada, sino además porque del mismo modo que retroactivamente se han introducido causas de enervación, no nacimiento o caducidad del derecho de reversión latente, dentro de la «modulación» del régimen legal de la reversión a que se refiere el Tribunal Supremo, igualmente se impone, vista la jurisprudencia transcrita, con el mismo carácter retroactivo una alteración del régimen de oponibilidad frente a terceros de tales derechos latentes de reversión, de forma que, según establece el nuevo apartado 5 del artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa, sin dicha 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».

9. Determinada la forma y efectos de la constancia registral del derecho de reversión en su fase latente -que es la que en particular interesa a los efectos de la presente resolución-, antes y después de la reforma operada en este ámbito por la Ley 38/1999, así como la aplicabilidad de uno u otro régimen, en el supuesto particular de este expediente, con independencia de cuál de los dos regímenes resulte aplicable, no sería posible la inscripción del derecho de reversión solicitada, por resultar así de las exigencias del principio de tracto sucesivo:

– si se entiende aplicable el régimen anterior a la reforma aplicada, porque si bien en el Registro consta como título de adquisición de la persona a cuyo favor se practicó la inmatriculación de la finca, el de expropiación, no consta quién es la o las personas expropiadas, además de que la finca que se afirma que fue objeto de expropiación no figura inscrita como tal, sino que es parte de una finca registral;

– y, si se considerase aplicable el régimen posterior a la mencionada reforma operada por la Ley 38/1999, porque, tras dicha reforma, el artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa establece de manera taxativa en su apartado quinto que sin su 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 –de modo que no es posible inscribir el derecho de reversión sin que medie el consentimiento de los titulares de derechos inscritos sobre la finca o en virtud de resolución judicial firme dictada en procedimiento en el que hayan tenido la posibilidad de intervenir–, además de introducir supuestos de enervación del derecho de reversión: cuando la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social se prolongue durante diez años desde la terminación de la obra o el establecimiento del servicio (cfr. artículo 54.2.b) –caso de no nacimiento del derecho de reversión como derecho efectivo y ejercitable–, y cuando, en los casos en que se hubiese producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados, hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos (cfr. artículo 54.3.a) –caso de caducidad del derecho de reversión efectivo–. Todo ello además de incorporar el criterio de la fungibilidad de la causa de la

expropiación, al excluir la reversión cuando simultáneamente a la desafectación del fin que justificó la expropiación se acuerde justificadamente una nueva afectación a otro fin que haya sido declarado de utilidad pública o interés social (cfr. artículo 54.2.a) de la ley). Sin que en este supuesto se acredite la subsistencia del derecho de reversión, en caso de ser aplicable la nueva regulación, por no concurrir dichos supuestos de enervación del mismo.

10. Considera el recurrente que la calificación del registrador no cuestiona la aplicación de la redacción de la Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 anterior a la reforma operada en la misma por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, a los concretos derechos de reversión cuya inscripción se interesa, como resulta de la disposición transitoria segunda de dicha Ley 38/1999.

Sin embargo, el propio registrador, en su nota de calificación, considera que a efectos hipotecarios, no cabe realizar una modificación jurídica ni descriptiva, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral –por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria– o en virtud de resolución judicial firme, y en este caso no consta la intervención ni el consentimiento del titular de la finca a la que se refieren los títulos aportados, de modo que no puede por tanto realizarse una inscripción, que produciría una mutación jurídica definitiva, sin intervención de su titular registral, lo que vulneraría tanto el artículo 24 de la Constitución como el 1 y el 20 de la Ley Hipotecaria, y para apoyar su argumentación cita la Sentencia dictada con fecha 20 de noviembre de 2007 por el Juzgado de Primera Instancia número 31 de Madrid, juicio verbal número 303/2007, que en su fundamento de Derecho tercero señala precisamente que «resulta de aplicación a la presente litis lo dispuesto en el apartado 5.º de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1.954 que establece 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». Es decir, el registrador, de acuerdo con lo expuesto, considera aplicable el artículo 54 de la Ley sobre expropiación forzosa en la redacción dada al mismo por la Ley 38/1999, pues esta es la que cita la sentencia.

Como consecuencia de ello, es el recurrente quien debería haber justificado la aplicación de ese anterior régimen.

Según dicho recurrente, la aplicación de la redacción de la Ley sobre expropiación forzosa anterior a la dada a la misma por la Ley 38/1999 resulta, por aplicación de la disposición transitoria segunda de dicha Ley 38/1999, del hecho de que la persona a quien adquirió los derechos de reversión cuya inscripción pretende presentó, a través de una determinada asociación, solicitud de ejercicio del derecho de reversión el día 29 de octubre de 1999.

Al efecto, aporta fotocopia de un escrito suscrito por una abogada, en el que consta un sello de entrada en la «Red Nacional de los Ferrocarriles Españoles» de fecha 29 de octubre de 1999, la cual, en nombre de la asociación en cuestión, de la que supuestamente forma parte la persona expropiada, solicita el ejercicio del derecho de reversión.

Ello no acredita la solicitud de reversión por parte de la persona expropiada, por la falta de autenticidad del documento aportado (es una fotocopia) y porque en la relación de titulares expropiados figura como propietario de la finca que ahora interesa don A. C., sin el segundo apellido (segundo apellido que por otro lado tampoco aparece en el acta de expropiación cuya fotocopia se aporta): habiendo fallecido don A. C. P. el día 7 de enero de 1964, según resulta de la documentación aportada, difícilmente podía formar parte de la asociación el día de la solicitud ni solicitar nada en dicha fecha, sin que la pretendida alegación del escrito de que se actúa en representación, beneficio e interés de dichas personas o sus causahabientes tenga virtualidad alguna, pues no se acredita (conclusión que se puede deducir también, por otro lado, de la Sentencia de la Sala de lo Contencioso del Tribunal Supremo, Sección Sexta, número 2980/2013, de 3 de junio,

que el propio interesado y recurrente cita en la instancia solicitando la inscripción, de la que resulta que es necesario acreditar dicha representación).

En cualquier caso, como antes se ha expuesto, la imposibilidad de inscripción del derecho de reversión derivaría de la aplicación tanto de uno como de otro régimen de la Ley sobre expropiación forzosa, ya sea anterior o posterior a la reforma introducida por la Ley 38/1999.

11. También a juicio del recurrente, el hecho de que en la inscripción de dominio practicada en virtud de la inmatriculación por medio de certificación prevista en el artículo 206 de la Ley Hipotecaria no conste el nombre de la persona de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho -que en este caso sería el expropiado-, tal como exige el artículo 303 del Reglamento Hipotecario (omite el recurrente, sin embargo, que el artículo 303 del Reglamento Hipotecario exige que se haga constar en la certificación el nombre de la persona o corporación de quien se hubiere adquirido el inmueble o derecho, «cuando constare»), no puede suponer que se impida ahora la inscripción del derecho de reversión por ese motivo, pudiendo el registrador, según el recurrente, rectificar el asiento para hacerlo constar.

Sin embargo, los asientos del Registro, una vez practicados, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley Hipotecaria, la cual exige, para una rectificación en tal sentido, el consentimiento de los titulares de derechos inscritos o resolución judicial firme dictada en procedimiento donde estos hayan sido oídos que así lo ordene, tal como señala el registrador en su nota de calificación, pues así resulta del principio de tracto sucesivo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y en general del principio constitucional de interdicción de la indefensión procesal que consagra el artículo 24 de nuestra Constitución.

12. Finalmente, el principio hipotecario de especialidad exige que se describan las fincas en los términos exigidos por los artículos 9 de la Ley Hipotecaria y 51 de su Reglamento, de modo que permitan ser identificadas sin ambigüedad, individual e independientemente, y además proscrib, salvo excepciones, que se puedan inscribir derechos reales sobre una parte de finca registral sin previa segregación o división de la misma.

Estos requisitos no se cumplen en este caso, tal como de nuevo señala el registrador en su nota de calificación, quien además también señala que, a efectos hipotecarios, no cabe realizar una modificación jurídica ni descriptiva, ni un asiento que predetermine lo uno o lo otro, sin el consentimiento del titular registral -por imperativo del artículo 20 de la Ley Hipotecaria- o en virtud de resolución judicial firme, lo cual ha de ser confirmado, como ya se ha reiterado en esta resolución.

Por otro lado, el principio de tracto sucesivo también afecta al objeto de los derechos a inscribir y en este caso no figura inscrita la finca tal como indica el recurrente, es decir, con la superficie y linderos que fue objeto de expropiación, ni tampoco resulta del Registro que esa concreta porción de terreno fuera objeto de expropiación, ni tampoco que lo fuera a favor de una determinada persona, ni en consecuencia que esta fuera la persona expropiada a quien se refiere el recurrente, como antes se ha expuesto.

Se afirma que dicha finca figuraba inscrita en el destruido Registro de la Propiedad de Colmenar Viejo, pero no se acredita.

En definitiva, como indica el registrador en su informe, todo el recurso descansa en una petición de principio, ya que da por supuesto lo que tendría que acreditar.

13. El Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, ha tenido ocasión de pronunciarse en relación con el derecho de reversión del proyecto llamado «Operación Chamartín», de Madrid (cfr. entre otras las Sentencias de 6 de julio de 2011, 25 y 26 de septiembre de 2012 y 3 de junio de 2013).

En su Sentencia de 25 de septiembre de 2012 ha manifestado, resumidamente:

«Sexto. (...)

Formulado el motivo de recurso en esos términos, es necesario realizar las siguientes consideraciones previas, como ya hemos hecho en anteriores ocasiones a propósito de las solicitudes de reversión de terrenos localizados con motivo de la misma actuación expropiatoria. En primer lugar recordaremos la doctrina de esta Sala, recogida entre otras muchas, en sentencia de 6 de febrero de 2007, donde decimos que:

“El derecho de reversión, regulado en los arts. 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, así como los artículos 63 y siguientes de su Reglamento de 26 de abril de 1957, como señala la sentencia de 4 de noviembre de 2005, se considera como un efecto especial producido por el juego de la causa de la expropiación pudiendo ser caracterizado como la consecuencia de una ‘invalidez sobrevenida’ a la expropiación por la desaparición del elemento esencial de la causa que la motiva, bien por no establecerse el servicio o ejecutarse la obra que motivó la expropiación, así como, también, si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados o desapareciese la afectación, pudiendo en tales casos, el primitivo dueño o sus causahabientes, recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, abonando a la Administración su justo precio, según se señala en el art. 54 de la Ley Expropiatoria, siendo la desaparición del elemento esencial de la causa, la razón determinante que hace que surja el derecho de reversión.

El supuesto de la desafectación a que se refiere el artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954 en su originaria redacción, presupone, como señala la sentencia de 6 de abril de 2005 por referencia a la de 25 de enero de 2005, la realización de la obra para la que en su día se efectuó la expropiación, y su posterior abandono, bien por desuso, o, bien por un cambio de uso, en cuyo caso la afectación desaparece, resultando de aplicación lo dispuesto en el artículo 55 de la Ley de Expropiación Forzosa en su redacción originaria que reconoce, para el supuesto de desafectación de los bienes expropiados, el derecho de reversión a favor de los titulares de los bienes en ese momento.”

Del mismo modo en reiteradísimos pronunciamientos nos hemos referido a que la desafectación de los bienes en su día expropiados, que puede permitir la reversión, puede ser expresa o tácita (por todas Sentencias de 14 de Abril de 2.005 Rec. 5042/2001 - y 16 de Abril de 2.007 Rec. 206/2004). En efecto, del estudio concordado de los artículos 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 y ss. de su Reglamento se deduce que la reversión de los bienes o derechos expropiados procede en tres supuestos: a) cuando no se ejecute la obra o no se establece el servicio que motivó la expropiación; b) cuando, realizada la obra o establecido el servicio, quede alguna parte sobrante de los bienes expropiados, y c) cuando desaparezca la afectación de los bienes o derechos de las obras o servicios que motivaron la expropiación, pudiendo ser la desafectación expresa, mediante acuerdo de la Administración, o tácita, deduciéndose de otros acuerdos o actos que claramente impliquen dicha expresión de voluntad, y en tal sentido debe tenerse en cuenta que como hemos dicho en múltiples sentencias (entre otras la de 14 de Marzo de 2007 Rec. 10.114/2003) la desafectación tácita debe deducirse de hechos que por su evidencia la revelen, “correspondiendo su prueba al solicitante de la reversión por constituir esta forma de desafectación tácita una excepción a la regla general”.

Séptimo. La Sala de instancia en su sentencia, mediante un razonamiento in aliunde, rechaza que en el momento en que se instó la reversión pueda apreciarse la desafectación tácita solicitada por los actores y, en tal sentido concluye que los bienes en su día expropiados continuaban afectos al fin que motivó su expropiación y seguían destinados al servicio propio de la Estación de Chamartín y sus enlaces ferroviarios, lo que impide apreciar una desafectación tácita (...)

Pues bien, como ya recogemos en aquella sentencia de 7 de julio de 2008, la aprobación de la Revisión del PGOUM en sí misma no comporta la desafectación tácita de los terrenos incluidos en el ámbito del APR 08.03. (...)

Octavo. Del tenor de lo transcrito resulta con toda claridad que el Área de Planeamiento tiene por misión la fijación de objetivos a desarrollar mediante los correspondientes instrumentos de planeamiento, pero, a mayor abundamiento, de tales objetivos no se deduce, qué terrenos incluidos en el Área de Planeamiento continuarán destinados al servicio ferroviario, sin que los recurrentes hayan probado que no vayan a ser los suyos.

A lo expuesto ha de añadirse, por ser de gran relevancia, cuál es la jurisprudencia de esta Sala sobre los efectos de la aprobación de instrumentos de planeamientos por Administración distinta de la expropiante (como ocurre en el caso de autos), así como la importancia de acudir a lo que el propio instrumento de planeamiento recoge. Por todas citaremos la Sentencia de 20 de Noviembre de 2.003 Rec. 982/99) donde decimos:

“Resuelto lo anterior, quedan por analizar las razones que el recurrente da para fundamentar su afirmación de que la Sala ‘a quo’ ha infringido los preceptos de la legislación expropiatoria que cita. Los recurrentes afirman que la Sentencia se acoge a criterios formalistas, la no aprobación del PERI y su ejecución, posteriores ambas a la solicitud de reversión, afirmando que con ello se ha facilitado una actuación por vía de hecho de la Administración municipal.

Hemos de recordar que quien expropió los bienes cuya reversión se solicita es la Administración Central del Estado, sin que las posibles irregularidades cometidas por otra Administración, máxime si son a posteriori de la solicitud de reversión, en nada puedan influir en la resolución de tal pretensión, ésta solo podrá ser favorable si efectivamente se ha producido la desafectación de los bienes expropiados y caso de tratarse de una desafectación tácita se cumplan los plazos a que se refiere el artículo 65 del Reglamento expropiatorio (...)

La afirmación del instrumento urbanístico que acabamos de transcribir se ve corroborada por la declaración de hechos probados que efectúa la Sala ‘a quo’, en base a sendas certificaciones, de que continúan desarrollándose, en el momento de solicitud de reversión, las actividades portuarias y de Renfe que justificaron la expropiación por el M.O.P.U. de los terrenos en cuestión (...)”

Del tenor de esta sentencia resulta evidente que el acuerdo expreso de desafectación sólo puede dictarse por la Administración expropiante, y que la desafectación tácita no puede deducirse de la Revisión del PGOUM realizada por una Administración distinta de la expropiante. Tampoco puede deducirse de la participación de la Administración expropiante en un Consorcio Urbanístico su responsabilidad en la Revisión del Plan General y su voluntad de desafectar los bienes.

Es igualmente necesario recordar, a la vista de los objetivos de mantenimiento y potenciación del servicio ferroviario recogidos en el Área de Planeamiento APR 08.03, la que también es reiterada doctrina jurisprudencial, que excluye la reversión de parcelas concretas, no apreciando desafectación, cuando en la ejecución del planeamiento se alcanza la finalidad urbanística conjunta. Por todas citaremos nuestra sentencia de 17 de Julio de 2.007 Rec. 8158/2004) donde decimos:

“Ello se confirma con la jurisprudencia, a la que también alude la parte recurrente, según la cual, ‘la determinación de si se ha producido o no el cambio de destino o de la inejecución determinante de la reversión no puede efectuarse desde la perspectiva de la finca aislada, sino contemplada en relación con la finalidad urbanística conjunta y dentro de las tareas de ejecución’ (Ss 1-6-1991, 27-4-2000, 28-10-2000, 30-9-2002). Señalando la sentencia de 28 de octubre de 2005 que: ‘Esta Sala tiene ya reiteradamente declarado que, en presencia de una unidad de actuación urbanística, ante la ordenación y urbanización de todo un sector el derecho de reversión de los propietarios afectados ha de ser considerado en relación con el programa establecido y los fines en él previstos; no puede ser contemplado de manera aislada... pero 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, sino contemplada dentro de las tareas de ejecución llevadas a cabo en el Polígono o Unidad de actuación.

Esta doctrina ha sido sentada en nuestras Sentencias de 25 de marzo de 1998, recurso de casación número 6840/1993, 27 de enero de 1998, recurso de casación número 5304/1993, 24 de septiembre de 1997, recurso de apelación número 12894/1991, 16 de mayo de 1997, recurso de apelación número 5937/1992, 26 de marzo de 1996, recurso número 4984/1996, 26 de marzo de 1996, recurso número 4966/1992, 26 de marzo de 1996, recurso número 3988/1992, 26 de marzo de 1996, entre otras.”

Por lo que se refiere a la adjudicación realizada a DUCH en 1.994 y su posterior adecuación en 1.997, no excluye ni dejan sin efecto los objetivos antes transcritos del APR 08.03 en relación a los servicios ferroviarios y la afectación a esos servicios de terrenos incluidos en ese ámbito.

De lo hasta aquí expuesto estamos ya en condiciones de concluir que no se ha producido la vulneración de los arts. 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa, 63 y siguientes de su Reglamento, así como de los artículos 11, 13, 57, 58, 76, y 87 del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto 1346/1976, de 9 de abril, y concordantes de sus Reglamentos y de la jurisprudencia que los ha interpretado y aplicado, referidos en el motivo de recurso.»

Por su parte, en su Sentencia de 3 de junio de 2013 ha manifestado, resumidamente:

«Tercero. Antes de entrar a analizar los motivos casacionales propuestos por la parte, reseñaremos determinados aspectos relevantes para la decisión de este proceso que han sido recogidos en la sentencia de esta Sala de 7 de julio de 2008 y en otras posteriores (sentencias de 19 de noviembre de 2008, 31 de marzo de 2009, 6 de julio y 12 de noviembre de 2010 y 16 de marzo de 2011, entre otras), sobre el derecho de reversión de los terrenos incluidos en la denominada “Operación Chamartín”.

En primer lugar, todas estas sentencias afirman que la revisión del Plan General de Ordenación Urbana de Madrid que propicia esa operación urbanística no supone la desafectación tácita de los terrenos incluidos en el ámbito APR 08.03 puesto que la única Administración competente para dictar un acuerdo de desafectación es la Administración expropiante, sin que se pueda deducir de actos de otra Administración como es la que da lugar a la revisión del PGOUM.

En segundo lugar, se rechaza que la participación del Ministerio de Fomento (RENFE-ADIF) en un Consorcio Urbanístico al objeto de desarrollar la «Operación Chamartín» signifique que esta Administración haya intervenido en la Revisión del PGOUM de 1997, revisión en la que las partes vienen considerando el acto de desafectación tácita.

En tercer lugar, también se ha venido considerando relevante para rechazar las pretensiones de desafectación tácita y procedencia del derecho de reversión la existencia de una jurisprudencia consolidada que excluye el derecho de reversión de parcelas concretas cuando de la ejecución de un determinado planeamiento no impide los objetivos de mantenimiento y potenciación del servicio ferroviario, como ocurre en el Área de Planeamiento APR 08.03.

Y se une a todo lo anterior la falta de prueba de que los terrenos pertenecientes al ámbito APR 08.03 no sigan destinados al servicio ferroviario (...)

Cuarto. Entrando en el examen del motivo primero, cuestionan las recurrentes que la Sala de instancia no haya otorgado efecto retroactivo a la ratificación de una previa solicitud efectuada por sujeto distinto del antiguo expropiado pero que actuaba en su nombre, lo que ha determinado que no se considere aplicable el régimen jurídico del derecho de reversión existente en el momento de esa solicitud inicial, sino el existente en el momento de la ratificación de aquella solicitud, considerada ésta como una nueva solicitud.

El motivo está abocado a su fracaso pues las recurrentes hacen en él supuesto de la cuestión: consideran que la solicitud presentada por la Asociación no Abuso en fecha 29

de octubre de 1999 simultáneamente ante el Ministerio de Fomento, Ministerio de Economía, delegación del Gobierno y RENFE determina el momento al que ha de referirse la aplicación de la normativa vigente en materia de derecho de reversión (...)

Es decir, la sentencia considera que no ha resultado acreditado que las recurrentes formaran parte de la citada Asociación ni hubieran conferido a ésta facultades representativas en orden al ejercicio del derecho de reversión, lo que en definitiva la cuestión se reconduce a un problema de valoración de la prueba y es conocida la jurisprudencia que declara que en casación han de respetarse los hechos de la resolución recurrida, salvo que se alegue el quebrantamiento de las formas esenciales del juicio en relación con la proposición o la práctica de prueba; la incongruencia o falta de motivación de la sentencia; se invoque oportunamente como infringida una norma que deba ser observada en la valoración de la prueba, ya se trate de las normas que afectan a la eficacia de un concreto medio probatorio, o de las reglas que disciplinan la carga de la prueba o la formulación de presunciones; o, finalmente, que se aduzca que el resultado de ésta es arbitrario, inverosímil o falto de razonabilidad, pues en este caso debería estimarse infringido el principio del ordenamiento jurídico que obliga al juzgador a apreciar la prueba sujetándose a las reglas de la sana crítica (por todas, sentencia de 8 de octubre de 2010 (recurso 5446/2005) (...))

En todo caso, baste finalmente señalar en cuanto a la pretendida infracción de los preceptos del Código Civil que alegan los recurrentes, que en el ámbito del Derecho Civil se opera bajo el prisma de intereses puramente privados, afectantes a los derechos subjetivos de los particulares, que pueden libremente establecer las determinaciones o pactos sobre sus bienes, que estimen oportunas en razón de sus privados intereses, por lo que en ese ámbito, es perfectamente asumible la figura de la gestión de intereses ajenos y la posibilidad de su posterior ratificación por el titular de los mismos, pero tales figuras jurídicas no son extensibles al Derecho Administrativo, donde la primacía de los intereses públicos o generales es la razón de ser de la actuación administrativa, cuya finalidad es el logro de esos interés generales, a través del correspondiente procedimiento administrativo donde se ejercitan legítimamente las potestades administrativas.

Por lo expuesto, el motivo ha de ser desestimado.»

Por los motivos expuestos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 27 de febrero de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.