

III. OTRAS DISPOSICIONES**MINISTERIO DE JUSTICIA**

3116 *Resolución de 8 de febrero de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Madrid n.º 14, por la que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita se haga constar el derecho de reversión a favor de causahabientes del expropiado.*

En el recurso interpuesto por don R. R.-V. R. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Madrid número 14, don Julio Soler García, por el que se deniega el despacho de una instancia por la que se solicita se haga constar el derecho de reversión a favor de causahabientes del expropiado.

Hechos

I

Mediante instancia de 14 de septiembre de 2011 que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14, D R. R.-V R en su propio nombre y además en representación de otros cusahabientes formuló solicitud de una anotación preventiva del derecho preferente de reversión frente a terceros posibles adquirentes respecto de la finca 11302 del registro de la propiedad de Madrid número 14. Dicha solicitud se hacía en base a:

1. Que todos ellos eran descendientes y sucesores de los cónyuges ya fallecidos, D. A. R. V. y Dña. Z. R. E.. Que D. A. R. V. era propietario de dos solares situados...

Que estos solares, fueron objeto de expediente expropiatorio para accesos al Estadio Santiago Bernabeu, y tras múltiples incidencias que se remontan a 1947, mediante Decreto de esa Gerencia de 9 de abril de 1984 se fijó de mutuo acuerdo el justiprecio, y se produjo la ocupación y pago de los mismos. Que tal adquisición por expropiación fue inscrita a favor del Ayuntamiento de Madrid.

2. Que previamente a la formulación de la presente solicitud, mediante escrito de fecha 26/05/2011, y haciendo constar estas circunstancias, se solicitó del Ayuntamiento de Madrid, pese a no estimarse necesario, su consentimiento para hacer constar en este Registro de la Propiedad el derecho de reversión de los solicitantes., no habiéndose recibido contestación alguna, por lo que era de presumir su consentimiento tácito.

3. Y que la presente solicitud se formulaba al amparo de lo dispuesto en el art. 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa en redacción dada por la Disposición Adicional Quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación. Con dicha solicitud se acompañaban copia simple del poder, la documentación referente a la expropiación y Nota Simple Informativa de este Registro, Doc. 4, acreditativa de las circunstancias registrales de la finca y que fue adquirida por expropiación por el Ayuntamiento de Madrid constando además una anotación preventiva de interposición de recurso a favor de Doña Z. R. E. según mandamiento expedido por el Presidente del tribunal Superior de Justicia de Madrid de 6 de mayo de 1992.

II

Presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14 fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Julio Soler García, Registrador de la Propiedad de Madrid 14, calificada la instancia presentada en el Registro a mi cargo por R. R.-V R, para hacer constar en el mismo anotación preventiva del derecho de reversión de una finca radicante

en la demarcación territorial del mismo, devuelvo el documento presentado sin practicar operación alguna, denegando la operación solicitada en base a los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

1. La instancia se presentó el día 16 de septiembre pasado.
2. Se recoge la solicitud en la misma de que se tome a favor de unas determinadas personas, una anotación preventiva del derecho de reversión sobre dos solares dándose como referencia una finca registral.
3. Dicha finca aparece inscrita a favor del Ayuntamiento de Madrid, Patrimonio Municipal del Suelo en base a una expropiación cuya acta de pago y ocupación es de fecha 11 de mayo de 1984.
4. De la fecha en que se realiza la expropiación se desprende que la operación se realiza con anterioridad a que se reforme la Ley de Expropiación Forzosa por la Ley 38/1999 de 5 de noviembre, por la que se regula el acceso del posible derecho reversión derivado de una expropiación forzosa al Registro de la Propiedad.
5. Al ser aplicable la normativa anterior son de aplicación al caso las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fecha 28 de julio y 26 de noviembre de 2001 de las que se extraen las siguientes conclusiones como iter para que se lleva a cabo la reversión:
 - a) Que no se puede hacer constar el carácter de titular del derecho de reversión pero si el de expropiado que solo consta de modo indirecto pues el derecho se concede tanto al titular que ha sufrido la expropiación como a sus causahabientes.
 - b) Que exista el hecho que da lugar al ejercicio de la reversión.
 - c) Que se consume la reversión a través de los medios previstos para su ejercicio.
 - d) Que se presenten los documentos necesarios para hacer constar los diversos pasos en que se cumplan todos los requisitos legales.

De la instancia presentada no resulta que las personas a favor de las que se solicita se tome anotación del derecho sean los causahabientes del titular expropiado pues aparece solo una persona con poder de otras pero no resulta que sean los herederos del titular anterior, por lo que sería necesario acreditar dicho carácter de herederos para en su caso poder entender que son los causahabientes del titular mediante documento público suficiente que cumpla los requisitos fiscales.

Pero independientemente de ese requisito, no es posible hacer constar el posible derecho de reversión pues la legislación aplicable al tiempo de realizarse la expropiación no daba la posibilidad de hacer constar dicho derecho en el Registro de la Propiedad. Se trataba de un derecho que tenía su origen en la ley, era un derecho legal similar en su concepción a los retractos legales que existen pero carecen de publicidad registral. No toca a este registrador alabar o no la solución legal sino aplicarla. A fecha de hoy, si se cumplieran todos los requisitos, se podría hacer constar el posible derecho de reversión a favor de los expropiados y sus causahabientes, pero al ser un supuesto acaecido bajo otra legislación no es posible hacerlo. La interpretación que se da en la instancia en el sentido de interpretar la solicitud presentada al Ayuntamiento, como silencio positivo no ayuda a resolver el tema pues es la norma la que impide el acceso del derecho al registro.

Por tanto deniego la solicitud de toma de anotación del derecho de reversión.

De acuerdo con lo previsto en el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda prorrogado el asiento de presentación.

Contra esta calificación cabe recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el plazo de un mes o en el plazo de dos meses ante el Juez de Primera Instancia de la Capital de la Provincia, en que esté situado el inmueble, a contar desde la notificación de la calificación, sin perjuicio de poder solicitar la calificación del Registrador sustituto, con arreglo al cuadro de sustituciones que establece el artículo 19 bis de dicha Ley y el Real Decreto 1039/2003 de 1 de Agosto. Madrid, 30 de septiembre de 2011. El Registrador. Firma ilegible.

III

La anterior nota de calificación, notificada debidamente, fue objeto de recurso ante esta Dirección General mediante escrito que tuvo su entrada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 14 con fecha 3 de noviembre de 2011 suscrito por D. R. R-V R, actuando en su propio nombre y derecho y además en representación de D. A. R-V R, Dña. Z. R-V R, Dña. L. R-V R., Dña. P. J. R.-V., D. P. J. R.-V., Dña. M. J. R-V, D. I. J. R-V y D. P. J. A. actuando a su vez, en representación de su hija, Dña. M. J. R-V, según acredita mediante la adjunta copia notarial de poder. En dicho escrito el recurrente manifestaba:.-Que la calificación recurrida, se basaba, como literalmente expresa, en dos ordenes de cuestiones, unas de carácter formal y por ende esencialmente subsanables, necesidad de acreditar el carácter de herederos de los solicitantes, para poder entender que son los causahabientes del titular expropiado, mediante los documentos públicos suficientes que cumplan los requisitos fiscales; y otra, de fondo, el tratarse de una expropiación anterior a la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, y por los tanto, se entendía por el Registrador debía de aplicarse la legislación anterior y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado que citaba, y sin dar relevancia alguna a la solicitud de conformidad presentada ante el Ayuntamiento expropiante.

Que respecto a la primera cuestión, ya en el poder aportado se hacía mención a que se confería exclusivamente respecto a los derechos que correspondían a los solicitantes sobre los terrenos sitos en el paseo de la Castellana, frente al Estadio Santiago Bernabeu, finca registral 11.302, del Registro de la Propiedad número 14 de Madrid, expropiada por el ayuntamiento de Madrid, Acta de Ocupación y Pago 11 de mayo de 1.984, lo cual ya evidencia que tales derechos solo pueden ser los de reversión.

Que no obstante como cuestión formal, pudo requerirse para su subsanación o suspenderse la anotación a reserva de tal subsanación y que sin duda no se hizo así por entenderse que al ser expropiación anterior a la Ley 38/1999, aunque se subsanara tal extremo, no podía accederse a la inscripción interesada.

Que como lo que se postulaba en este recurso, con revocación de la calificación recurrida, era la procedencia de la inscripción, a los efectos de subsanar el defecto expresado, se adjuntaban los documentos públicos suficientes en que constaba tal calidad de herederos, de D. A. R. V., titular expropiado, y de su esposa, Dña. Z. R. E., docs. 3 y 4 y por tanto causahabientes del titular expropiado, que cumplía con los requisitos fiscales,

Que respecto a la cuestión de fondo, denegación de la solicitud de toma de anotación del derecho de reversión por inaplicabilidad de la Ley 38/1999, por tratarse de norma posterior a la fecha de expropiación, se entendía respetuosamente que no resultaba tal interpretación ajustada a derecho, en base a los siguientes fundamentos legales:

I. La redacción dada por la Disposición Adicional Quinta al art. 54 de la Ley de Expropiación Forzosa, en su apartado 5 dispone:

«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 expropiado...»

Que dicho precepto contenía pues dos mandatos: Uno que el derecho de reversión es inscribible obligatoriamente en la inscripción del dominio de bienes inmuebles adquiridos por expropiación, y otro, que a partir de la vigencia de la Ley, tal inscripción tenía carácter imperativo: En todas las inscripciones que se practiquen «se hará constar» tal derecho.

Que obviamente el carácter imperativo del mandato de inscripción solo sería aplicable a las expropiaciones posteriores a la Ley 38/1999.

Y que respecto a las expropiaciones anteriores, como era su caso, resultaba de aplicación la Disposición Transitoria Segunda que dispone:

«Lo establecido en la disposición adicional quinta no será de aplicación a aquellos bienes o derechos sobre los que, a la entrada en vigor de la ley, se hubiese presentado la solicitud de reversión.»

Que lógicamente para que pudiera producirse la solicitud de reversión antes de la entrada en vigor de la Ley 38/1999, tenía que tratarse de expropiaciones anteriores a la misma. Y que por tanto si solo se excluían de la aplicación de la Ley las expropiaciones anteriores a la misma en que se hubiera formulado la solicitud de reversión antes de su entrada en vigor, sí resultaba de aplicación esta Disposición Adicional Quinta, a las expropiaciones anteriores a la Ley 38/1999, sobre las que a la entrada en vigor de la Ley no se hubiera presentado la solicitud de reversión, como era su caso.

Que por tanto, y aun cuando no tuviera carácter imperativo, a petición de parte legitimada, como en su caso ocurría, si resultaba inscribible el derecho de reversión solicitado, por tratarse de expropiación anterior a la Ley en que no se había presentado aún la solicitud de reversión.

Que además y como inequívocamente se desprendía del tenor literal de la Disposición Adicional Quinta citada, tal inscripción no precisaba el consentimiento del expropiante ni su intervención.

Que sin perjuicio de cuanto antecede, era de considerar que la tan referida Disposición Adicional Quinta de la Ley 38/1999, en la redacción dada al art. 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa, añadía que:

«...sin cuya constancia registral el derecho de reversión no será oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos con de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la Ley Hipotecaria.»

Que como quiera que por aplicación de la mencionada Disposición Transitoria Segunda el art. 54.5 en su redacción dada por la Disposición Adicional Quinta de la repetida Ley 38/1999, con la interpretación dada en la calificación que se recurre, resultaría que el derecho de reversión no sería inscribible, y no resultaría oponible a terceros por la derogación que este art. hace del art. 69 del Reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa.

Que ello redundaría en indefensión e incongruencia, ya que solo se admitiría la inscripción no del derecho a revertir, sino de la reversión ya consumada en que, además, se cumplieran determinados requisitos.

Que la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de abril de 2008, para un supuesto de expropiación anterior a 1999, de reversión ya consumada, reconocida por Sentencia firme de 2003, en que se citan las mismas Resoluciones de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001 que cita la calificación aquí impugnada, afirmaba:

«Es cierto que el art. 69 del reglamento de la Ley de Expropiación Forzosa extiende los efectos de la reversión a los terceros del art. 34 de la Ley Hipotecaria, pero este precepto o ha de entenderse derogado por el art. 54 de la LEF al establecer la inscribibilidad del derecho de reversión o tal extensión solo puede ser admitida desde la previa constancia de la causa de la reversión, es decir la expropiación... siendo de esta manera una de las limitaciones oponibles por el juego del art. 37 de la Ley Hipotecaria. La constancia de la expropiación, causa de la reversión, no debe ser entendida como inscripción del documento administrativo que la recoge, pues son frecuentes los acuerdos expropiatorios documentados como otros negocios jurídicos traslativos pero desde luego, exige que en esas transmisiones conste que se hacen en ejecución de una expropiación.»

Que en su caso y como recogía en este punto la calificación recurrida, constaba que la inscripción a favor del Ayuntamiento lo era en base a la expropiación, y, asimismo, con la documentación ahora aportada, constaba el tracto sucesivo.

Que la disyuntiva «o» que empleaba esta Resolución en nada favorecía el principio de seguridad jurídica, y debía solventarse, de acuerdo con lo dispuesto en la referida

Disposición Transitoria Segunda de la Ley 38/1999, en el sentido de estar derogado por aplicarse la nueva Ley a las expropiaciones anteriores en que se hubiese presentado posteriormente solicitud de reversión o que «penda» tal solicitud a reserva de producirse el supuesto legal de que dependa.

Que como esa pendencia va implícita en toda expropiación, debía permitirse la anotación preventiva del derecho de revertir conforme a la nueva Ley, pues de lo contrario el derecho una vez consumado resultaría estéril y baldío en el caso de existir un tercero del art. 34 LH, al que no afectaría la reversión ya consumada por no constar en el Registro de la Propiedad, y estar ya derogado el art. 68 del Reglamento de la LEF.

Que en nuestro caso, constaba la expropiación en la inscripción de la adquisición por el Ayuntamiento del inmueble expropiado, en el Registro de la Propiedad y no existían terceros afectados, ya que los recurrentes eran los únicos herederos del titular expropiado D. A. R. V. y su esposa, Dña. Z. R. E..

Que con ello no concurrían tampoco los motivos de no inscripción suscitados en esta Resolución, ya que aparte de serle aplicable la nueva Ley, tampoco se daban los supuestos que contempla al establecer:

«De no constar, sea cual sea la causa de la no constancia, no es posible inscribir ese derecho de reversión, aún reconocido judicialmente, pues en ese proceso no han intervenido los titulares registrales como exige el principio de legitimación que recoge el principio constitucional de interdicción de la indefensión procesal que exige que el titular registral afectado por el acto inscribible, cuando no conste su consentimiento autentico, haya sido parte o, si no, haya tenido al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento determinante del asiento.»

Que en su caso y como reconocía la propia calificación recurrida, al recoger que se ha solicitado del Ayuntamiento su conformidad para tal anotación del derecho de reversión, inherente a toda expropiación, informándole de la cuestión, pese a no estimarse necesaria tal conformidad por aplicación de la nueva Ley 38/1999, que al contener el mandato imperativo y categórico de inscripción obligatoria del derecho de reversión en las inscripciones del dominio de bienes inmuebles adquiridos por expropiación, ninguna posibilidad de oposición ni discrepancia reconoce al titular registral para oponerse ni de intervención de ninguna clase.

Que no obstante, tal solicitud al Ayuntamiento poniendo en su conocimiento los hechos y solicitando su conformidad, aunque no se interprete como silencio positivo la no contestación, si cumplía la exigencia de la Resolución de la Dirección antes transcrita, en el sentido de que...» cuando no conste su consentimiento auténtico, haya sido parte, o, si no, haya tenido al menos, legalmente la posibilidad de intervención en el procedimiento, posibilidad que el Ayuntamiento evidentemente ha tenido y no utilizado.

Que con ello, en su caso se cumplían todos los requisitos que la Dirección General, en la referida Resolución exigía para la inscripción de la reversión consumada, y la inscribibilidad del derecho de reversión derivaba de la aplicabilidad de la nueva Ley 38/1.999, por aplicación de su Disposición Transitoria Segunda, como hemos analizado.

Que ello derivaba además, necesariamente, de la propia configuración jurisprudencial de derecho a revertir.

«El derecho de reversión no tiene rango constitucional, siendo simplemente un derecho de configuración legal, en los términos de la sentencia del Tribunal Constitucional 62/1988, de 18 de abril, por lo que tal derecho puede ser eliminado, modulado, por el legislador en supuestos específicos, encontrándose en la propia Ley de Expropiación, de 16 de diciembre de 1954, modalidades expropiatorias en que se elimina, explícita o implícitamente la garantía de la reversión, arts. 74 y 75 de la Ley - y de igual manera, ha de admitirse que en las expropiaciones legislativas, la ley singular pueda suprimir o introducir restricciones en relación con el derecho de reversión, siempre que ello se acomode a la finalidad de la expropiación para que no puedan ser tachadas de arbitrarias o irracionales y, en consecuencia, potencialmente lesivas para el derecho de igualdad,

consagrado en el art. 14 de la Constitución, tal como afirma la citada sentencia 67/1988 del Tribunal Constitucional (S. TS de 26 de julio de 2000).»

Que en consecuencia, sin prejuzgar la procedencia de alabanzas o críticas a la técnica legislativa de la Ley 38/1999, era claro que podía modificar y modificaba el régimen de acceso al Registro de la Propiedad no ya solo de la reversión consumada, sino también del mero derecho a revertir insito en toda expropiación- Disposición Adicional Quinta - aplicable a todas las expropiaciones, aún posterior en que aún no se haya solicitado la reversión - Disposición Transitoria Segunda -. Lo que conllevaba la necesaria revocación de la calificación recurrida.

Que además: «La reversión, según reiterada jurisprudencia de esta Sala, sentencias de 22 de mayo, 11 de julio, 31 de octubre de 1995, surge cuando, una vez consumada la expropiación, se produce alguno de los supuestos contemplados en el art. 54 de la Ley de Expropiación Forzosa y 63 y siguientes del Reglamento, siendo un derecho de configuración legal - de condición resolutoria creada por la Ley la calificaba la sentencia de 11 de abril de 1989, de naturaleza autónoma, transmisible por actos inter vivos y mortis causa (Sentencia TS de 24 de enero de 2002).»

«El derecho de reversión también llamado derecho de retrocesión de los bienes expropiados, quedó establecido ya en el art. 43 de la Ley de 10 de enero de 1879. manteniendo en el art. 72 del Reglamento de 13 de junio del mismo año, reiterado por los arts. 59 y 60 del Reglamento de 10 de marzo de 1881, reproducido en los arts. 60 y 61 del Reglamento de 10 de enero 1891, regulado por la Ley de 21 de julio de 1918 y vigente hoy día por imperativo de los arts. 54 y 55 de la Ley de Expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954 y en los arts. 63 y siguientes de su Reglamento ejecutivo, aprobado por Decreto de 26 de abril de 1957, estando configurado este derecho como la última garantía que la ley concede a los expropiados; es el derecho que corresponde a los propietarios o a sus causahabientes, que han sido privados de sus bienes en virtud de un expediente de expropiación por causa de utilidad pública o social, de volverlos a recuperar en el caso de no ejecutarse la obra o servicio que motivó la práctica de tal medida o hubiera quedado algún sobrante de los bienes expropiados, por lo que, siendo la desaparición del elemento esencial de la causa, la razón determinante que hace que surja el derecho de reversión, debemos examinar la causa expropiandi que motivó la expropiación de la que se hace derivar el derecho de reversión, parcialmente reconocido por la sentencia impugnada (Sentencia TS de 22 de mayo de 2001).»

Que con ello resultaba evidente que entre la consumación de la expropiación y la aparición de la causa de revertir existe un lapso de tiempo en que el derecho expectante no tenía ningún reflejo registral, pero pese a ello era oponible a terceros adquirentes del bien expropiado sobre el cual posteriormente se reconociese el derecho retrocesión o reversión, según prevenía el art. 69 del Reglamento de la LEF.

Que el eliminar esa posibilidad la Ley 38/1999, derogando el referido art. 69, si no constaba en el Registro, lo «compensaba» con la posibilidad de inscripción, en las expropiaciones posteriores a la Ley de modo expreso, categórico e imperativo y obligatorio, y en las anteriores pero en que aún no se hubiera presentado solicitud de reversión, por mandato de su Disposición Transitoria Segunda.

Que era evidente que su Disposición Adicional Quinta no podía aplicarse « a medias», es decir, la inscribibilidad no y la no oponibilidad a terceros si, por resultar arbitrario y contrario al principio de igualdad y seguridad jurídica, ya que la Ley en su Transitoria Segunda no distingue entre expropiaciones anteriores y posteriores a la entrada en vigor, sino entre expropiaciones anteriores en que se ha solicitado ya la reversión –excluidas– y expropiaciones anteriores en que aún no se ha solicitado la reversión –incluidas en la nueva Ley, y por tanto inscribible el derecho a revertir–.

Que por tanto ello derivaba tanto del tempus regit actum, que se refiere al momento de la solicitud de reversión y no al de la expropiación, como por imperativo del principio de *inclusius unus exclusius alterius*: Si se excluyen las reversiones ya solicitadas a la entrada en vigor de la Ley, se incluyen las no solicitadas, aunque la expropiación sea de fecha anterior.

Que en todo caso una interpretación teleológica de la cuestión abogaba por la solución más conforme con los principios inspiradores de la institución registral, cuales son la seguridad jurídica y la certeza de las relaciones inmobiliarias, a las que provee mejor la accesión al Registro del derecho de reversión que se postulaba.

IV

El registrador emitió su informe con fecha 15 de noviembre de 2011 en el que hacia constar, entre otras consideraciones que: La nota tenía dos tipos de defectos, recogidos todos ellos en las Resoluciones de 28 de julio de 2001 y 26 de noviembre de igual año, unos relativos a la inscripción del derecho y otros a los interesados.

Que empezando por los últimos, se referían al hecho de no ser los peticionarios los titulares expropiados. A este respecto con el recurso se aportaban testimonios de dos escrituras que justificaban el hecho de ser causahabientes de los titulares expropiados, pero que no se aportaron con la instancia.

Que faltaba acreditar el hecho de que el bien se encontraba en la herencia y el pago fiscal como se pedía en las resoluciones citadas, pero se podía entender incluido en la masa hereditaria por la actuación ahora de los herederos y prescrito el impuesto por el plazo transcurrido.

Que el tema esencial es el de la norma aplicable al caso concreto. Al respecto el recurrente afirmaba que se debía hacer constar el posible derecho de reversión al permitirlo la nueva ley. Que por lo contrario el registrador que emitía el informe, entendía que era aplicable la norma vigente al tiempo de realizarse la expropiación, que no recogía la posibilidad de inscripción como dice tajantemente la primera de las Resoluciones citadas.

Que por ultimo señalaba que la Resolución de 15 de abril de 2008 a la que se aludía en el recurso, recogía un supuesto de incumplimiento de tracto sucesivo que no coincidía con el supuesto de hecho que nos ocupaba, como si que ocurría con las dos que se citaban en la nota de calificación.

Seguidamente el Registrador elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 33 de la Constitución española 1, 2, 34 y 37 de la Ley Hipotecaria, 9, 15, 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa de 16 de diciembre de 1954, los artículos 54 y 55 de la misma Ley en su redacción dada por la Ley 38/1999, 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y respecto de esta última sus disposiciones adicional 5ª, transitoria 2ª, final 4ª y derogatoria 2ª; el artículo 36 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; los artículos 55, 60 y 69 del Reglamento de Expropiaciones Forzosas, y 32 del Reglamento Hipotecario; las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo contencioso-administrativo) 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, 23 de marzo y 19 de noviembre de 2010, y 14 de octubre de 2011; y las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001, 15 de abril de 2008 y 30 de septiembre de 2011.

1. Admitido por el recurrente el primer defecto señalado en el nota de calificación relativo a la falta de acreditación fehaciente, en el momento de la presentación en el Registro de la documentación objeto de calificación, del derecho de los solicitantes como causahabientes del titular registral expropiado, según se desprende de la presentación de la documentación subsanatoria que de tal defecto realizan los recurrentes en el momento de la interposición del propio escrito de recurso, sin que proceda en este momento entrar a valorar dicha documentación a otros efectos (cfr. artículo 326, párrafo primero de la Ley Hipotecaria), la cuestión que se plantea en este recurso consiste en determinar si resulta posible hacer constar en el Registro de la Propiedad el derecho preferente de reversión frente a terceros posibles adquirentes respecto de una finca expropiada a favor del Ayuntamiento de Madrid en 1984, conforme a lo dispuesto en el artículo 54.5 de la Ley de

Expropiación forzosa en la redacción dada a tal precepto por la disposición adicional quinta de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

El registrador fundamenta su negativa en base al argumento de que la redacción del artículo 54.5 de la Ley de Expropiación Forzosa dada por la citada Ley 38/1999 no resulta aplicable al presente supuesto, el cual, a su juicio, se rige por la norma vigente al tiempo de realizarse la expropiación, esto es por el artículo citado en su redacción originaria, que no recogía la posibilidad de inscripción en el Registro de la Propiedad del posible derecho de reversión, citando en apoyo de su tesis las Resoluciones de este Centro Directivo de 28 de julio y 26 de noviembre de 2001.

2. 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 de 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 de 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. Este Centro Directivo 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. Precizando 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 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 de 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 «intervivos» 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 de 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.

3. El derecho de reversión, en cada una de las tres citadas etapas, es susceptibles 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. 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 de Expropiación Forzosa), por lo que los derechos que atribuye tal cualidad son perfectamente inscribibles por gozar de la inmediatividad 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.

Pues bien, la resolución del presente recurso requiere determinar previamente la forma y eficacia de la citada constancia registral, así como la concreción del régimen legal que resulta aplicable teniendo en cuenta la fecha en que produjo la expropiación (1984) y la fecha en la que se presenta la solicitud de inscripción registral de los derechos de reversión que pudieran corresponder a los causahabientes de los propietarios expropiados (2011).

4. Conforme a los artículos 53 de la Ley de 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 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, n.º 2 de la Ley Hipotecaria y 51.6.º 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, de 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 trascendencia 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 n.º 1 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 n.º 1 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 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 aún 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, apartado 1 y 2, del Reglamento de Expropiación Forzosa).

5. La reforma de la Ley de 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 de 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 el propio 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 n.º 1 de la citada Ley).

6. 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, procede precisar ahora cual de los dos regímenes legales (anterior y posterior a la reforma) es el aplicable al presente supuesto.

La aclaración terminológica y conceptual hecha en el fundamento jurídico 2 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 de 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 de 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 de 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.

7. Lo anterior podría llevar erróneamente a considerar que la misma regla de aplicación temporal de las normas (cfr. disposición transitoria 1ª del Código civil) conduciría a confirmar la nota de calificación por entender que el derecho latente de reversión estaría sujeto en el caso objeto del presente expediente, en razón del momento en que se produjo la expropiación (año 1984), a la redacción del artículo 54 de la Ley de Expropiación Forzosa vigente en tal momento, en la que ciertamente no se preveía otra forma de constancia registral de dicho derecho reversional que la implícita en el propio título de expropiación inscrito. Sin embargo, esta conclusión queda desmentida por el especial régimen transitorio incorporado por la Ley 38/1999 en su disposición transitoria 2.ª, conforme a la cual «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 de 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 3.ª 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 n.º 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 n.º 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 n.º 2, a de la Ley).

Y sin que quepa cuestionar la constitucionalidad de la disposición transitoria 2.^a de la Ley 38/1999 por supuesta vulneración del artículo 9 n.º 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 siguiendo la doctrina del Tribunal Constitucional, se declara que «las garantías de la expropiación constituyen un derecho de configuración legal y por ello susceptible de modulación o eliminación, debiendo resaltarse que el legislador, con la nueva redacción dada a los artículos 54 y siguientes de la Ley de Expropiación Forzosa por la Ley 38/1999, se limita a modular el derecho de reversión, y ello con el alcance retroactivo que determina su disposición transitoria segunda, como luego veremos. De acuerdo pues con la doctrina jurisprudencial citada, el legislador tiene la facultad de modular el contenido del derecho de reversión, y así lo hizo en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, que dio nueva redacción a los 54 y 55 de la Ley de Expropiación Forzosa ... No cabe plantearse si la aplicación de este precepto afecta o no a las expropiaciones anteriores a la ley 38/1999, porque la propia norma ha establecido los efectos retroactivos de la nueva norma, al señalar en su Disposición Transitoria 2.^a que «...Lo establecido en la disposición adicional quinta 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...». La supuesta vulneración del artículo 9.3 de la Constitución era argumentada por los recurrentes, en el caso de la citada Sentencia, en base a la idea de que el derecho de reversión no es una mera expectativa de derecho. Al efecto declara el Tribunal que «el que el derecho de reversión constituya un derecho de naturaleza autónoma, susceptible de transmisión por actos «intervivos» o «mortis causa» conforme se expresa en la sentencia de 24 de enero de 2002 de esta misma Sección, citada por los recurrentes, no está refiido con su consideración como derecho susceptible de modulación. Sin duda no es apropiado el término «expectativa», sinónimo de expectación, ilusión, confianza,

posibilidad, perspectiva, etc., para calificar un derecho reconocido para el futuro, para cuando se dé el supuesto de hecho que habilita a ejercitar con éxito el derecho de reversión, esto es, la desafectación, pero con independencia de la idoneidad del término, lo que es claro es que el derecho de reversión hasta el momento de ejercitarlo puede ser condicionado por el legislador sin que, en consecuencia, pueda acogerse frente a la denegación del derecho de reversión instado la alegación relativa a la irretroactividad de las leyes restrictivas de derechos».

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 2.ª 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 2.ª 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 de 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».

Por todo lo cual no cabría, en principio, confirmar la nota de calificación recurrida. Ahora bien, lo que sucede en este caso es que precisamente por la aplicación retroactiva de la nueva redacción del reiterado artículo 54 de la Ley, resultan aplicables en este supuesto las limitaciones temporales antes examinadas del derecho de reversión, de forma que por razón del principio de concordancia del Registro y la realidad extrarregistral y del principio de legalidad y legitimidad registral, con sus consiguientes presunciones de existencia y validez de los derechos inscritos (cfr. artículos 18, 38 y 40 de la Ley Hipotecaria), no cabe dar acceso registral, generando una apariencia contraria a la realidad, a un derecho de reversión que legalmente no haya llegado a nacer, en caso de haberse mantenido la afectación al fin que justificó la expropiación o a otro declarado de utilidad pública o interés social durante diez años, o se haya extinguido por caducidad, al no haberlo ejercitado en el plazo de veinte años desde la toma de posesión (cfr. artículos 54 n.º 2 b) y n.º 3 a) de la Ley). En consecuencia tampoco cabría estimar un recurso que en su propio fundamento esencial (retroactividad de la reforma legal) tiene el obstáculo a su posible estimación.

La conclusión anterior no puede quedar desvirtuada por la falta de contestación del Ayuntamiento de Madrid a la solicitud que le fue presentada a fin de que prestase formal consentimiento a la constancia registral del derecho de reversión, pues sin necesidad de prejuzgar la cuestión relativa a la aplicabilidad en el ámbito extrarregistral del instituto del silencio administrativo positivo a tal solicitud, lo cierto es que, como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 13 de enero de 2012, en el ámbito de la legislación hipotecaria la regla general es la de que no se admiten los consentimientos tácitos ni presuntos, y además rige el principio general de titulación auténtica, conforme al artículo 3 de la Ley Hipotecaria, criterio y principio, ambos, incompatibles con la admisión del

silencio administrativo acreditado mediante cualquier medio de prueba admitido en Derecho (cfr. artículo 43.5 de la Ley 30/1992), como título material y formal inscribible.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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, 8 de febrero de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.