



Universidad de Valladolid

Facultad de Derecho

Grado en Derecho

El derecho de reversión en la expropiación forzosa

Presentado por:

Daniel López Garrido

Tutelado por:

Bernard-Frank Macera Tiragallo

Valladolid, septiembre de 2023

ABREVIATURAS Y SIGLAS

- **ART:** Artículo
- **BOE:** Boletín Oficial del Estado
- **CC:** Código Civil
- **CE:** Constitución Española
- **LAU:** Ley de Arrendamientos Urbanos
- **LEF:** Ley de Expropiación Forzosa
- **REF:** Reglamento Ley Expropiación Forzosa
- **STJUE:** Sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea
- **STS:** Sentencia del Tribunal Supremo
- **TC:** Tribunal Constitucional
- **TS:** Tribunal Supremo
- **UE:** Unión Europea

RESUMEN

Mediante el presente trabajo “El derecho de Reversión en la Expropiación forzosa”, pretendo mostrar un análisis detallado de la última garantía que se ofrece al expropiado frente a la actividad expropiatoria de la administración pública, el Derecho de Reversión.

A lo largo del trabajo se irán abordando las diferentes situaciones en las que la reversión esté motivada, partiendo siempre de la legislación, así como de la *causa expropriandi*. Se mostrará el concepto positivo de esta figura incluyendo el justiprecio, del mismo modo que el negativo y sus respectivos cambios a lo largo del tiempo, los procedimientos y plazos para ejercitar las acciones y por último, el trabajo finalizará con una serie de conclusiones. Todo ello estará acompañado de ejemplos jurisprudenciales que ayudarán a comprender mejor la materia.

El motivo de la elección de este tema para realizar mi trabajo de fin de grado tiene su fundamento en el hecho de querer aprender a la par que exponer una materia tan interesante y compleja como es la reversión a la privación de la propiedad privada o derechos o intereses legítimos que por razones de utilidad pública o interés social han sido expropiados.

- **Palabras Claves:** Expropiación Forzosa, Derecho de Reversión, Justiprecio, Causa Expropriandi, Propiedad privada.

ABSTRACT

Through this work “The right of Reversion in Forced Expropriation”, I intend to show a detailed analysis of the last guarantee offered to the expropriated person against the expropriation activity of the public administration, the Right of Reversion.

Throughout the work, the different situations in which the reversion is motivated will be addressed, always starting from the legislation, as well as the *expropriandi* cause. The positive concept of this figure will be shown including the fair price, in the same way as the negative one, and its respective changes over time, the procedures and deadlines to exercise the

actions and finally, the work will end with a series of conclusions. All of this will be accompanied by jurisprudential examples that will help to better understand the matter.

The reason for choosing this topic to carry out my final degree project is based on the fact of wanting to learn while exposing a subject as interesting and complex as the reversion to the deprivation of private property or rights or legitimate interests that have been expropriated for reasons of public utility or social interest.

- **Key Words:** Forced Expropriation, Right of Reversion, Fair price , Expropiandi Cause , Private Property.

Índice

1. INTRODUCCIÓN.....	6
2. DERECHO DE REVERSIÓN.....	7
➤ 2.1 Concepto Positivo.....	7
○ 2.1.2 Concepto positivo y Marco Normativo.....	7
○ 2.1.3 Evolución Histórica.....	11
○ 2.1.4 Justiprecio.....	14
○ 2.1.5. Sujetos de la Expropiación Forzosa.....	24
2.2.1 El Expropiante.....	26
2.2.2 El Beneficiario.....	27
2.2.3 El Expropiado.....	29
➤ 2.2 Concepto Negativo.....	31
○ 2.2.1 Derecho de Tanteo.....	32
○ 2.2.2 Derecho de Retracto.....	32
3. SUPUESTOS.....	33
➤ 3.1 Cuando no se ejecute la obra.....	33
➤ 3.2 Queda alguna parte sobrante de los bienes expropiados.....	36
➤ 3.3 Desaparezca afectación de bienes o derecho que motivo la expropiación.....	37
➤ 3.4 Ejemplos.....	40
➤ 3.5 Grupo RUMASA.....	44
4. PROCEDIMIENTO Y PLAZOS.....	47
5. EFECTOS DE LA REVERSIÓN.....	54
6. CONCLUSIONES.....	58
7. BIBLIOGRAFÍA.....	61

1. INTRODUCCIÓN

La Constitución Española en su artículo 33.3 establece: “Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”¹.

La expropiación forzosa es el procedimiento administrativo mas extremo, pues se concreta con la privación de un bien o de un derecho en favor de un interés público. El artículo 2.1 de la ley del 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa determina que “la expropiación solo podrá ser acordada por el Estado, Provincia o Municipio”, del mismo modo el artículo 106 de la Constitución Española recoge el derecho que tienen los particulares a ser indemnizados por toda lesión que sufran por cualquiera de sus bienes y derechos siempre y cuando la lesión sea consecuencia del funcionamiento de los servicios públicos.

Ahora bien, existe la posibilidad una vez realizada la actuación expropiatoria de que no se cumpla la *causa expropriandi*, es decir, no se cumplan los elementos esenciales para que la expropiación sea legal, será entonces cuando se pueda solicitar la reversión.

El artículo 54.1 de la ley del 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa determina que “en el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivo la expropiación así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización”².

En virtud del artículo anterior surge una vía para que el propietario pueda recuperar sus bienes ejerciendo su derecho, siguiendo los plazos y procedimiento previstos en la ley.

En esta primera introducción a la materia es importante mostrar la estrecha vinculación que existe entre la expropiación forzosa y el derecho de reversión. A lo largo del presente trabajo se observaran los motivos del nacimiento de esta figura jurídica como su evolución y sus diferentes modificaciones con el paso de los años hasta su regulación en la actualidad, las diferencias con otras figuras jurídicas similares y los pasos y procedimientos a seguir desde el punto de vista de la administración como desde los dueños y causahabientes de los bienes, todo ello acompañado de los ejemplos jurisprudenciales y de las opiniones de

¹ Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, arts. 33 y 106

² Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, arts. 2.1 y 54

profesores y juristas que ayudaran a comprender la materia y que sin duda, proporcionararan ideas que ilustraran claridad al tema.

De hecho, algunos profesores como García de Enterría describen la Reversión como un fenómeno de invalidez sucesiva, sobrevenida a la expropiación por la desaparición del elemento esencial de la causa³.

2. Derecho de Reversión

2.1 Concepto Positivo

2.1.2 Concepto y Marco Normativo

El concepto jurídico de reversión es un tema complejo que puede dar lugar a numerosas situaciones aparentes en la vida cotidiana y genera numerosos interrogantes en las personas. Como en su día explicara el catedrático Alfonso Pérez Moreno, el concepto de “reversión” plantea dos perspectivas sobre diferentes cuestiones pero interdependientes entre si a las que se ha de hacer frente⁴:

- La primera de las perspectivas, atendiendo a la forma en la que se origina la reversión a través de la relación existente entre la expropiación y la consecutiva reversión. ¿hay algo en la expropiación que provoque directamente la reversión?, ¿pueden acaso ser estas actuaciones relacionadas directamente? El Profesor estima esta cuestión ineludible para conseguir alcanzar una comprensión jurídica de la figura que estamos tratando y del mismo modo, constituye el “pirus lógico” de la siguiente.
- Lo siguiente que se pregunta Pérez Moreno es ¿Qué es jurídicamente la Reversión? o en otras palabras ¿Qué calificación jurídica merece el derecho de readquirir que puede llegar a tener el expropiado?

Históricamente, tanto la doctrina como la jurisprudencia se manifiestan únicamente acerca de una sola de las perspectivas. No existen numerosas posiciones que manifieste su interés por ambas.

³García de Enterría, E. (2001). La Ley de Expropiación Forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista de administración pública*, (156), pp. 251-270.

⁴Pérez Moreno, A. (1967) Fundamentación del derecho de reversión en materia de expropiación forzosa. *Revista de administración pública*, (54), pp. 87-154

El profesor Pérez Moreno en su estudio pretende dar una solución a las preguntas planteadas en la que se responde de manera contundente a ellas. De igual manera, a lo largo del presente trabajo, pretendo hacer un análisis exhaustivo del derecho de reversión en el que queden definidos y retratados todos los aspectos del mismo.

En primer lugar, haciendo frente a la primera de las cuestiones que hace el profesor Pérez Moreno y que desde su idea es ineludible para alcanzar una comprensión jurídica de la figura, me pregunto entonces ¿cómo surge el derecho de reversión? y ¿cuál es su relación con la expropiación forzosa?.

Para responder a este asunto es importante tener una noción de que es la expropiación forzosa. En una primera definición se entiende por expropiación forzosa la facultad que posee la administración para que en los casos en los que por razón pública o de interés para la sociedad se lleve a cabo la privación de un bien de propiedad privada o derecho/interés legítimo de los ciudadanos, a cambio de una indemnización que será acorde al bien expropiado.

- Es por tanto el art 33.3 de la CE el que recoge que: “Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes”⁵.

De acuerdo también a la CE, se establece que la competencia exclusiva para ejercer esta facultad corresponde únicamente al estado, tal y como se encuentra tipificado en el artículo 149.

Además de las normas generales reflejadas en la Constitución Española, la expropiación forzosa tiene su propia regulación por la que se rige y en la que se encuentran tipificados todos sus aspectos y condiciones. Esta será desde ahora conocida como la ley de 16 de diciembre de 1954 sobre la expropiación forzosa.

El artículo 1 de la presente ley determina su objeto: 1. “1. Es objeto de la presente Ley la expropiación forzosa por causa de utilidad pública o interés social a que se refiere el artículo treinta y dos del Fuero de los Españoles, en la que se entenderá comprendida cualquier forma de privación singular de la propiedad privada o de derechos o intereses patrimoniales legítimos, cualesquiera que fueren las personas o Entidades a que pertenezcan, acordada imperativamente, ya implique venta, permuta, censo, arrendamiento, ocupación temporal o mera cesación de su ejercicio.

⁵ Constitución Española. Boletín Oficial del Estado, 29 de diciembre de 1978, arts. 33 y 149

2. Quedan fuera del ámbito de esta Ley las ventas forzosas reguladas por la legislación especial sobre abastecimientos, comercio exterior y divisas”⁶.

La expropiación cabe decir que tiene un carácter instrumental y no finalista tal como recoge la sentencia del Tribunal Constitucional nº 37/1987⁷, esto es por ser consecuencia de la variabilidad que en cada momento reclama la utilidad pública. Las actuaciones llevadas a cabo por la administración requieren que se cumplan las exigencias necesarias para privar al titular del bien o derecho, siempre ha de ser por razones de utilidad pública o interés social (art 9 LEF). Una vez haya sido declarada la utilidad pública o interés social que permite la ejecución de la expropiación, la administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para cumplir el fin de la expropiación. Mediante acuerdo de consejo de ministros podrán incluirse también entre los bienes de necesaria ocupación los que sean indispensables para previsibles ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate (art 15 LEF).

Ahora, una vez definida brevemente la expropiación como la facultad que posee la administración para que en los casos figurados en la ley y de acuerdo a las condiciones de utilidad pública e interés social, pueda esta despojar al titular originario del bien, derecho o interés del mismo, surge por primera vez la siguiente pregunta ¿Que garantías tiene el expropiado para defenderse de la expropiación?

Será en respuesta a esta pregunta cuando aparece por primera vez el derecho de reversión como la última garantía de la que goza tanto el expropiado como sus causahabientes para recuperar el bien, derecho o interés legítimo del cual ha sido privado. Como estamos observando, se entiende que el derecho de reversión es consustancial a la expropiación forzosa dado que no puede darse por sí solo, sino que depende de que se haya realizado una actuación expropiatoria.

Por lo que retrocediendo a la primera pregunta formulada el profesor Alfonso Pérez Moreno “¿Son acaso relacionables directamente la expropiación forzosa y la reversión?” la respuesta es que sí, pues aunque la actividad expropiatoria puede ocasionarse por sí sola cuando se den los componentes necesarios en la ley, para ejercitar el derecho de reversión es imprescindible que previamente se haya ejecutado una expropiación, pues la motivación que persigue este derecho es la recuperación del bien que ha sido privado.

⁶ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 1

⁷ STC de 26 de marzo de 1987, nº 37/1987

A continuación, surge la necesidad de plantearse qué es jurídicamente la reversión. La LEF entiende la reversión como la última garantía en favor del expropiado que se concreta con el derecho que habilita a este a recuperar el bien objeto de expropiación en el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivo tal expropiación, así como cuando existiese alguna parte sobrante de lo expropiado o desapareciese la afectación tal y como regula el artículo 54 de la LEF “En el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivó la expropiación, así como si hubiera alguna parte sobrante de los bienes expropiados, o desapareciese la afectación, el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado, mediante el abono a quien fuera su titular de la indemnización que se determina en el artículo siguiente”⁸.

- Dogmáticamente según la STC 67/1988 de 18 de abril⁹, la reversión podría ser caracterizada por poseer unos efectos que en todo caso serán considerados “ex nunc.”(efectos desde ahora, no retroactivos)
- El derecho de reversión es un derecho de configuración legal que no tiene rango constitucional en cuanto que no fue incluido por el legislador en el artículo 33.3 de la CE.

La jurisprudencia en relación a esta figura jurídica considera que su naturaleza equivale a la de una reexpropiación o a la de una revocación de la expropiación así como a la de sus efectos jurídicos, incluyendo como factor determinante la extinción de la causa que dió lugar a la privación del bien en un primer momento¹⁰. Del mismo modo, la jurisprudencia también considera el derecho de reversión como un derecho de naturaleza autónoma que no nace en el momento en el que se ejecuta el procedimiento expropiatorio (aunque esta sea ineludible para que surja este derecho) sino que aparece cuando se dan los requisitos que permiten la utilización de este. Este derecho es transmisible *intervivos* y *mortis causa*.

Para algunos profesores como García de Enterría la reversión es un fenómeno de invalidez sucesiva, sobrevenida a la expropiación por la desaparición del elemento esencial de la causa¹¹.

⁸ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 54

⁹ STC 67/ 1988 de 18 de abril de 1988 recursos de amparo acumulados nº 1080/1985, 628/1986 y 894/1986

¹⁰ Rosselló Vila, A. (2016) Las Expropiaciones Forzosas en el ámbito municipal p.79

¹¹ García de Enterría, E. (2001). La Ley de Expropiación Forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista de administración pública*, (156), pp. 251-270.

Además, en referencia a la propiedad privada, el Tribunal Constitucional en su sentencia 166/1986 de 19 de diciembre indicó que son:

“tres las garantías de la propiedad privada frente al poder expropiatorio de los poderes públicos:

- Un fin de utilidad pública o interés social, o causa expropiando.
- El derecho del expropiado a la correspondiente indemnización (justiprecio)
- La realización de la expropiación de conformidad con lo dispuesto en las leyes”¹².

Haciendo referencia nuevamente al marco normativo en el que se ve regulado este derecho como hemos visto con anterioridad se aplican los artículos 54 y ss. de la Ley de Expropiación Forzosa, así como en el Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, donde se lleva a cabo el desarrollo reglamentario de la ley.

2.1.3 Evolución Histórica

La figura actual del derecho de reversión no es una figura que aparezca tal y como es hoy en día de la noche a la mañana, pese a no haber variado mucho a lo largo del tiempo, es el resultado de una larga evolución histórica que comienza en Francia en 1810.

En cuanto a la evolución histórica, para su desarrollo y conocimiento me he apoyado en el manual de Isabel Gallego Córcoles *“El derecho de Reversión en la expropiación forzosa”*¹³. Como recientemente he mencionado el derecho de reversión no ha variado en exceso a lo largo del tiempo en cuanto a su concepto y las causas por las que este tiene lugar. El nacimiento de la expropiación y la reversión en España tienen su origen en la gran influencia del modelo francés en nuestro ordenamiento jurídico y en concreto en nuestro derecho administrativo durante el siglo XIX. Este derecho se inicia en Francia, donde se recogieron las primeras normas en materia de expropiación, en concreto, la primera regulación en relación a la materia es recogida en el derecho francés por medio de la ley del 8 de marzo de 1810, ley que pone la base a un modelo jurídico pero que pese a ello no reconoce el derecho de reversión, algo curioso teniendo en cuenta la existencia de precedentes en los que si que se reconocía

¹² STC 166/1986 de 19 de diciembre nº704/1984

¹³ Gallego Córcoles, I. (2006) El derecho de Reversión en la expropiación forzosa, pp.45 y ss.

tal derecho. De cualquier modo, la ausencia del derecho de reversión en esta primera ley francesa se ha defendido entendiéndose que la expropiación reconocida en la declaración de 1789 establecía un procedimiento de expropiación limitado a las situaciones y supuestos de necesidad pública, donde no tendría lugar el derecho de reversión.

La ley francesa de expropiación del 7 de julio de 1833 en sus artículos 60 y 61, es el primer precedente con el que contamos en materia de reversión. En función de esta ley para que sea aplicable el derecho de reversión será necesario el cumplimiento fundamental de dos requisitos:

- Que los terrenos hubieran sido expropiados para obras de utilidad pública y que contradictoriamente no hubieran sido destinados a estos fines.

Este requisito se aplica tanto para los casos en los que no se ejecuta la obra como para aquellos en los que existe una parte sobrante.

- Que los terrenos o inmuebles expropiados lo fueran por causa de una obra pública y ésta no se de, aunque tenga lugar otra obra distinta de interés general¹⁴.

BOILLOT afirma “que el legislador estableciendo el derecho de reversión ha pretendido permitir al propietario desposeído reivindicar su inmueble, cuando ya no sea necesario para el interés general, pero lo que no puede entrar en sus objetivos es obligar al expropiante a mantener eternamente la afectación de utilidad pública que ha llevado consigo la expropiación”¹⁵.

A partir de los anteriores precedentes de Francia, en España la primera ley en regular esta materia de expropiación será la ley de Enajenación Forzosa de la Propiedad Particular en beneficio público del 17 de julio de 1836, una ley escasa que tan solo contó con 12 artículos, pues como dijo Muñoz Manchado “se limitó a hacer mención a los puntos básicos de la disciplina”. No obstante, no será hasta el final de la tramitación en 1836 cuando el marqués de Miraflores propone una adición según la cual “si por circunstancias de cualquier especie y después de haberse producido la expropiación de la obra, esta no se realizase, queda el dueño en libertad de recuperar el bien expropiado”¹⁶. Será por tanto en el artículo 9 de la ley de

¹⁴ Ley Francesa de Expropiación (1883), arts. 60 y 61

¹⁵ Gallego Córcoles, I. (2006) El derecho de Reversión en la expropiación forzosa, pp.45 y ss.

¹⁶ Pro Ruiz, J. (2007). Poder político y poder económico en el Madrid de los moderados (1844-1854). *Ayer*, 66, pp. 27-55.

expropiación forzosa de 1836 donde se regula por primera vez en España el derecho de reversión, pues este tipifica:

“En el caso de no ejecutarse la obra que dio lugar a la expropiación si el gobierno o el empresario resolviesen deshacer todo o parte de la finca que hubiese cedido, el respectivo dueño será preferido en igualdad de precio a otro cualquier comprador”¹⁷.

El desarrollo reglamentario de la ley anterior que se caracterizaba por su brevedad y escasez en artículos se llevará a cabo por medio del Real decreto de 27 de julio de 1853, el cual constaba de dos partes, una de ellas mas relacionada en cuanto a formalidades y otra mas en cuanto a ocupación temporal y aprovechamiento de materiales, no obstante, no será en este real decreto donde se desarrolle una mayor regulación acerca de la reversión, sino que esto tendrá que esperar a otra ley que será la ley de parcelas del 17 de junio de 1864 referente a la enajenación de terrenos, concretamente en su artículo 4 donde tendrá lugar por primera vez el “derecho de reversión” entendido como tal.

Posteriormente tras la revolución de 1868, el artículo 14 de la constitución de 1869 estableció que “Nadie podrá ser expropiado de sus bienes sino por causa de utilidad común y en virtud de mandamiento judicial, que no se ejecutará sin previa indemnización regulada por el juez con intervención del interesado”¹⁸.

La aprobación de este artículo supuso una novedad al sistema tradicional de la expropiación que se había llevado hasta ese momento ya que hasta entonces nunca había sido necesario llevar una fase judicial dentro de nuestro procedimiento.

Mas adelante, se lleva acabo la primera regulación completa de la expropiación forzosa mediante la ley de expropiación forzosa de 1879. Con el objetivo de elaborar un procedimiento completo en materia de expropiación y en materia de la reversión, esta ley dejará de entender este derecho como un derecho de tanteo cuando no se ejecute la obra para darle una naturaleza jurídica y dotarlo también de una extensión de regulación para su mayor comprensión y utilidad. En esta regulación se implementan los supuestos en los que la reversión tiene lugar reconociéndose los tres vigentes en la actualidad. Se determina también que el expropiado en caso de ejercer el derecho ha de devolver la indemnización que hubiere recibido y se fijó un plazo de caducidad para el ejercicio del derecho. El desarrollo reglamentario de esta ley será llevado por el Real Decreto del 13 de junio de 1879.

¹⁷ Ley de Expropiación forzosa (1836), art 9

¹⁸ Constitución española (1869), art 14

Posteriormente, el régimen de la expropiación cambiaría con la ley del 24 de julio de 1918 conocida como “la ley Cambó”, (Ley de Ordenación Bancaria o ley Cambó lleva a cabo una reorganización del Stma financiero y regula por primera vez las relaciones entre el banco de España como banco central y la banca privada), aunque para García de Enterría el tema de la inflación en la expropiación forzosa no es el mas visible entre los problemas jurídicos que la inflación plantea¹⁹.

Esta ley tiene por objeto dar una nueva redacción al artículo 43 de la LEF de 1879 acabando con la duración indefinida del derecho de reversión y proponiendo un plazo de 30 años como limite, intentando así solucionar la forma de determinar el precio que ha de abonar el interesado sobre las fincas o parcelas para lograr la retrocesión, subsanar la falta de precisión en relación a la transmisibilidad del derecho y revisar el supuesto en el que no se pida la reversión.

La ley de 1879 será sustituida muchos años después por la ley de expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, la cual sigue en vigor a día de hoy y la cual tiene una gran importancia para nuestro derecho administrativo. La LEF de 1954 dedica dos artículos en específico a la reversión (54 y 55) y esta misma ley pasó a convertirse en una gran garantía para el expropiado.

Tras esta ley, el derecho ha adquirido una nueva regulación por medio de la reforma de la LEF ordenada por la ley de edificación y también por un anteproyecto de la LEF en el año 2002 aunque mas allá de la incorporación de rúbricas, el contenido es exactamente idéntico al de la actual redacción de los artículos 54 y 55 de la LEF.

2.1.4 *El Justiprecio*

Como hemos visto con anterioridad, la expropiación forzosa cuando ha sido constituida legítimamente conlleva una serie de efectos que podemos encuadrar en dos fundamentales: De un lado la privación imperativa y singular de los bienes, derechos o intereses.

¹⁹ García de Enterría, E. (1976). Expropiación forzosa y devaluación monetaria. *Revista de administración pública*, (80), pp. 9-38.

De otro lado, supone el abono de una cantidad de dinero para indemnizar el bien, derecho o interés legítimo del que ha sido privado el expropiado. A esto se le denomina el Justiprecio²⁰.

El Justo precio es un concepto que procede de la escolástica, donde se usaba para llevar a cabo una censura moral de los precios del mercado en relación por ejemplo con la usura. Con el transcurso del tiempo este concepto ha llegado a significar justamente aquello a lo que se oponía, es decir, el precio de mercado. Este significado será el que recoja la LEF *“valor venal de mercado, hic et nunc, del sacrificio en que la expropiación consiste.”*

En nuestra jurisprudencia, el justiprecio también posee la consideración de “valor de sustitución” basándose en la idea de proporcionar al expropiado una cantidad de dinero suficiente para adquirir un bien equivalente.

Para Eduardo García de Enterría, es sabido que la expropiación forzosa tiene como presupuesto material de su ejercicio el abono de una cantidad de dinero equivalente a los bienes o derechos sobre los que recae la expropiación, abono que ha de ser recibido por quien ha de soportar la ejecución de la misma²¹. Del mismo modo, para este autor la expropiación que da lugar al justiprecio ha de tratarse de una privación deliberada y querida, producto por tanto, de una decisión declaratoria²²

La determinación de esta cantidad es diferente para cada caso concreto y por ello entierra dificultades ya que aunque es de sentido común, el expropiado ha de ser compensado con una cantidad que no suponga un menoscabo del valor del bien, pero del mismo modo no puede suponer un enriquecimiento patrimonial en relación al bien del que se le priva. Esta línea divisoria entre el menoscabo y el enriquecimiento patrimonial es donde aparecen las dificultades en la determinación del justiprecio y donde lo que se persigue es una indemnización justa.

Hoy en día la garantía constitucional de la indemnización consiste en el derecho a percibir la contraprestación económica que corresponda en los términos de razonable equilibrio. Es

²⁰ Parejo Alfonso, L. (2021) Lecciones de Derecho Administrativo 11ª Edición revisada, actualizada y ampliada. pp. 1078 y ss.

²¹ García de Enterría, E. (1964) La determinación del justiprecio de los terrenos expropiados y s posible impugnación contenciosa: Revista de administración pública (43), pp. 51- 106

²² García de Enterría, E. y Fernández Rodríguez, T.R.(2017) Curso de Derecho Administrativo II. Civitas S.A.-Thomson Reuters, 15ª edición. p.277

decir, el valor real de los bienes y derechos tal y como fija la STC 166/1986, de 19 de diciembre²³.

Surgen ahora cuestiones en relación a esta figura como es el justiprecio:

En primer lugar, su determinación: El artículo 36 LEF recoge las bases técnicas sobre las que ha de procederse a la fijación del justiprecio.

En este momento nos preguntamos cómo se puede determinar algo que es tan volátil como el valor de los bienes, pues bien, a continuación mostraré una serie de reglas y de criterios que son tenidos en cuenta para la valoración de los bienes, derechos o intereses que han sido privados por la administración²⁴:

- Reglas de valoración:
 1. En un primer momento, hay que determinar el valor real del bien, esta determinación puede tener lugar o bien por acuerdo entre el expropiante y el expropiado o bien, conforme a los criterios establecidos por la ley sin tener en consideración las plusvalías ni las mejoras posteriores, salvo en el caso de que estas hayan sido imprescindibles para la conservación del bien. Arts. 24 y 36 LEF.
 2. La fijación del valor ha de tomar como referencia la fecha de iniciación del expediente del justiprecio (36LEF).
 3. Otra regla puede ser el incremento al que puede verse afectado el justiprecio por el aumento en un 5% en concepto de premio de afección.

- Criterios de Valoración:

En cuanto a los criterios de valoración, hemos de hacer una gran diferenciación entre bienes muebles, derecho e intereses y los bienes inmuebles²⁵.

1. Bienes muebles, derechos e intereses:

Los criterios que se adoptan en estas situaciones son los legales específicos y en todo caso, los precisados por la propia LEF para los bienes, derechos e intereses consistentes en

²³ STC 166/1986 de 19 de diciembre nº 704/1984

²⁴ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, arts. 24 y 36

²⁵ Beltrán de Felipe, M; Estévez Goytre, R; Puerta Seguido, F; Gallego Córcoles, I. (2019) La expropiación forzosa. Teoría y Práctica de la Institución, p. 387 - 456

obligaciones, acciones, cuotas y demás modalidades de participación en el capital, concesiones administrativas, derechos reales sobre bienes inmuebles y fincas arrendadas. En cuanto a las fincas existen diferencias de valoración entre las fincas urbanas y rústicas, en las rústicas se tienen en cuenta por ejemplo, factores como la situación de los terrenos, sus características agronómicas, la existencia de mecanización agraria..., mientras que en las urbanas para determinar su valor real se tienen en cuenta su situación, calificación urbanística, la importancia de la vía, medios de comunicación, edificabilidad...

En caso de no aplicar como se ha mencionado anteriormente los criterios de valor real, se aplicarán los estimados más adecuados atendiendo a las circunstancias, los cuales además pueden dar lugar a rectificaciones ya sea al alta o a la baja. (43.1 y 3 LEF)

El artículo 43.1 muestra: “ No obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, tanto el propietario como la Administración podrán llevar a cabo la tasación aplicando los criterios estimativos que juzguen más adecuados, si la evaluación practicada por las normas que en aquellos artículos se fijan no resultare, a su juicio, conforme con el valor real de los bienes y derechos objeto de la expropiación, por ser este superior o inferior a aquélla. El Jurado provincial de expropiación también podrá hacer aplicación de este artículo cuando considere que el precio obtenido con sujeción a las reglas de los anteriores resulte notoriamente inferior o superior al valor real de los bienes, haciendo uso de los criterios estimativos que juzgue más adecuados”²⁶.

La posibilidad de hacer uso del criterio estimado más adecuado prescindiendo de los criterios legales fue pensada como la posibilidad excepcional y sujeta a una rigurosa motivación.

2. Bienes inmuebles:

Se tiene en cuenta el sistema de valoración recogido en el título V (arts. 24 a 41) TRLSRU15 (art 43.2 LEF)²⁷.

Se tienen en cuenta diferentes sentencias que ayudan a comprender mejor la constitucionalidad o no de la valoración llevada a cabo.

²⁶ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 43.1

²⁷ Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la ley de suelo y rehabilitación urbana. Arts. 24-41

La STC 141/2014 de 11 de septiembre²⁸ no exige que la indemnización sea equivalente al valor de mercado, existiendo un margen de apreciación para aplicar la valoración del bien, pero se declaró inconstitucional la fijación de un tope máximo para la corrección al alza del valor estimado del suelo en situación básica rural.

La STC 218/2015 de 22 de noviembre²⁹ declara también la inconstitucionalidad planteada por la sala contencioso-administrativa del TSJ de Castilla- La Mancha del método de valoración, por la privación de la posibilidad de participar en la actuación de primera urbanización sin que los propietarios hayan incumplido sus deberes

<p>30</p> <p>Reglas de valoración</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Determinación del valor real: por acuerdo, o en su caso conforme a los criterios establecidos en la ley sin consideración de las plusvalías ni de las mejoras posteriores. → La fijación del valor: Fecha de inicio del expediente expropiatorio. → Incremento de valor obtenido en precio de afectación
<p>Criterios de valoración</p>	<ul style="list-style-type: none"> → Diferentes criterios para bienes, derechos e intereses y bienes inmuebles por otro lado. → Criterios para bienes, derechos e intereses: los legales y los estimados adecuados para alcanzar el valor real. → Criterios para inmuebles: se sigue el sistema de valoración establecido en el título V del TRLSRU15

²⁸ STC 141/2014, de 11 de septiembre. Recursos inconstitucionalidad 6963-2007,6964-2007, 6965-2007 y 6973-2007

²⁹ STC 218/2015 de 22 de noviembre. Cuestión inconstitucionalidad 6059-2014

³⁰ Beltrán de Felipe, M; Estévez Goytre, R; Puerta Seguido, F; Gallego Córcoles, I. (2019) La expropiación forzosa. Teoría y Practica de la Institución, pp. 387 - 456

Observando esto, se podría decir que es de opinión unánime que la tasación se ha de ceñir al valor objetivo de los bienes sin tener en cuenta los valores afectivos o sentimentales que estos pueden suponer para el expropiado, sin tener en cuenta el conocido “premio de afección” (47 LEF). *“En todos los casos de expropiación se abonará al expropiado, además del justo precio fijado en la forma establecida en los artículos anteriores, un cinco por ciento como premio de afección”*³¹.

Como hemos visto también, el art 36 LEF remite la valoración a cuando tiene lugar el inicio del expediente del justiprecio. Se plantea entonces el problema de determinar el momento procedimental al que se refiere la ley que en base a la jurisprudencia se produce en el momento de la apertura de cada pieza individualizada a justiprecio y no en el momento de la firmeza del acuerdo de necesidad de ocupación como establecía el art 28 del REF, siendo este por lo tanto considerado inválido.

Otra cuestión polémica en relación a este asunto es la de si sería posible tener en cuenta no solo el valor actual de los bienes, sino el de sus expectativas futuras. La jurisprudencia más reciente sí que lo ha ido admitiendo siempre y cuando estemos ante supuestos no hipotéticos en los que se conste con una realidad de presente.

Con respecto a las plusvalías y minusvalías que pueden surgir en el procedimiento, estas se excluyen cuando sean consecuencia directa del proyecto determinante de la expropiación.

Siguiendo con la fijación del Justiprecio (arts. 24 a 47 LEF) se puede llevar a cabo como he citado con anterioridad de mutuo acuerdo o sin el³²:

La fijación amistosa se encuentra recogida en el artículo 24 LEF que establece: “La Administración y el particular a quien se refiera la expropiación podrán convenir la adquisición de los bienes o derechos que son objeto de aquella libremente y por mutuo acuerdo, en cuyo caso, una vez convenidos los términos de la adquisición amistosa, se dará por concluido el expediente iniciado. En caso de que en el plazo de quince días no se llegara a tal acuerdo se seguirá el procedimiento que se establece en los artículos siguientes, sin perjuicio de que en cualquier estado posterior de su tramitación puedan ambas partes llegar a dicho mutuo acuerdo”³³.

³¹ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 47

³² Valencia Martín, G. (1993). El justiprecio en la expropiación forzosa: (De la ley de Expropiación Forzosa de 1954 al texto refundido de la ley local de suelo de 26 de junio de 1992). Revista de estudios de la administración local y autonómica

³³ Ley de Expropiación forzosa e 1954, art 24.

Los artículos 25-27 REF regulan con mayor detalle esta situación como veremos a continuación:

Por un lado, el art 25 exhibe: “Una vez reconocida formalmente la necesidad de ocupación, la adquisición por mutuo acuerdo con cargo a fondos públicos se ajustará a los trámites siguientes: a) Propuesta de la Jefatura del servicio encargado de la expropiación, en la que se concrete el acuerdo a que se ha llegado con el propietario, con remisión de los antecedentes y características que permitan apreciar el valor del bien objeto de la expropiación.

b) Informe de los servicios técnicos correspondientes en relación con el valor del bien objeto de la expropiación.

c) Fiscalización del gasto por la Intervención.

d) Acuerdo del Ministro o, en su caso, del órgano competente de la Corporación Local o Entidad respectiva.”

Del mismo modo, el Art 27 tipifica: “1. Transcurridos quince días sin resolver acerca de la adquisición por mutuo acuerdo, se iniciará el expediente ordinario a que se refieren los artículos siguientes. A tal fin, los beneficiarios de la expropiación propondrán al Gobernador civil de la provincia o autoridad competente, en su caso, la iniciación del expediente de justiprecio, remitiéndole las actuaciones a que se refiere el párrafo primero del artículo 29.

2. Sin embargo, la fijación del precio por mutuo acuerdo puede verificarse en cualquier momento del expediente hasta que el Jurado de Expropiación decida acerca del justo precio y, producido el mutuo acuerdo, quedarán sin efecto las actuaciones que se hubieran verificado, relativas a la determinación del mismo”³⁴.

la pieza separada de justiprecio se determinará de acuerdo al artículo 25 LEF mencionado arriba.

Además, de acuerdo al art 28 del Reglamento, el expediente del justiprecio se entenderá iniciado al día siguiente a aquel en el que se haya adquirido firmeza el acuerdo declaratorio de la necesidad de ocupación.

³⁴ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa. Arts. 25 y 27

Una vez determinado el justiprecio y abiertas las correspondientes piezas separadas una por una, la administración expropiante procederá conforme al art 29 LEF y requerirá a los propietarios para que en el plazo de 20 días a contar desde el día siguiente al de la notificación presenten una hoja de aprecio en la que se concrete el valor que estimen por el objeto que se expropia.

Presentada la hoja de aprecio de la propiedad, la administración habrá de pronunciarse manifestando si acepta la valoración realizada por el expropiado o por el contrario la rechaza. En base al artículo 30.1 de la LEF si la administración expropiante acepta la valoración de expropiado se entenderá fijado definitivamente el justo precio y se procederá al pago del mismo. Si en cambio la rechaza, la administración procederá a extender su propia hoja de aprecio.

En este último supuesto, en el que la Administración o el beneficiario rechazasen la hoja de aprecio presentada por el expropiado, extenderán otra hoja de aprecio fundamentada en el valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, que en los 10 días siguientes podrá aceptarla o rechazarla de acuerdo al 30.2 LEF:

Pues este artículo 30.2 al que hacemos referencia expresa que “En el segundo supuesto, la Administración extenderá hoja de aprecio fundada del valor del objeto de la expropiación, que se notificará al propietario, el cual, dentro de los diez días siguientes, podrá aceptarla lisa y llanamente o bien rechazarla, y en este segundo caso tendrá derecho a hacer las alegaciones que estime pertinentes, empleando los métodos valorativos que juzgue más adecuados para justificar su propia valoración a los efectos del artículo cuarenta y tres, y asimismo a aportar las pruebas que considere oportunas en justificación de dichas alegaciones”³⁵.

En caso de que no se haya logrado un mutuo acuerdo que ponga fin a este procedimiento y que por lo tanto no se haya aceptado ninguna de las hojas de aprecio, el expediente se remitirá al jurado Provincial de expropiación para que sea este finalmente el que resuelva ejecutoriamente el justiprecio.

En cuanto al pago de la indemnización según regula el artículo 46 LEF, “una vez determinado el justo precio, se procederá al pago de la cantidad que fuese en el plazo máximo de 6 meses. Tal

³⁵ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art.30.2

pago se verificará mediante talón nominativo al expropiado o por transferencia bancaria en el caso de que fuese el medio acordado”³⁶.

Del mismo modo, los artículos 48 a 50 del reglamento tipifican el pago del justiprecio.

Con respecto a la consignación del mismo, se establece que se consignara la cantidad a la que asciende el justo precio en virtud del art 51 del REF, el cual expresa que:

“Se consignará la cantidad a que asciende el justo precio en los casos siguientes:

a) Cuando no concurra al acto del pago el propietario o el titular interesado, por sí o por persona que acredite fehacientemente su representación, o cuando rehusaren recibir el precio.

b) Si fueren varios los interesados y no se pusieren de acuerdo sobre la cantidad que a cada uno corresponde, o existiere cualquier cuestión o litigio entre ellos, o entre ellos y la Administración.

c) Cuando comparezca el Ministerio fiscal, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo quinto de la Ley.

d) Cuando comparezcan personas que no puedan enajenar sin permiso o resolución de la autoridad judicial, a que se refiere el artículo sexto de la Ley.

e) Cuando, tratándose de bienes inmuebles, los titulares de cargas o derechos reales inscritos en el Registro de la Propiedad no comparecieren al acto del pago.

f) En los demás casos previstos por las leyes.

2. Será objeto de consignación la cantidad a que ascienda el justo precio a la parte del mismo objeto de discordia, según los casos, más la cantidad que proceda por el interés legal liquidado, conforme a los artículos cincuenta y seis y cincuenta y siete de la Ley.

3. La consignación se efectuará en la Caja General de Depósitos en metálico y en concepto de depósito necesario sin interés a disposición del expropiado.

4. Cuando exista litigio pendiente con la Administración el interesado tendrá derecho a que se le entregue la indemnización hasta el límite en que exista conformidad, quedando en todo caso subordinada dicha entrega provisional al resultado del litigio”³⁷.

Por último, una vez realizada la consignación tiene lugar el acta de pago y la ocupación de los bienes. Tal y como establece el artículo 55.2 del Reglamento, si se tratase de bienes o

³⁶ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 46

³⁷ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, art 51.

derechos reales inscribibles en el registro de la propiedad, el acta de ocupación debe contener los siguientes preceptos:

“Si se tratase de bienes o derechos reales inscribibles en el Registro de la Propiedad, el acta de ocupación deberá contener las prevenciones siguientes:

a) Nombres, apellidos y estado civil del beneficiario, si es persona natural, y si es persona jurídica, la denominación con que fuese conocida, domicilio y nombre y circunstancias de las personas que en su representación intervinieren en el acta de ocupación.

b) Las mismas circunstancias de la persona o personas que, según el acta de pago, reciben el justo precio, y si tuvo lugar la consignación, la razón por la que se llevó a cabo ésta, según el artículo 51 de este Reglamento.

c) La naturaleza, situación y linderos de los bienes inmueble objeto de la expropiación o a los cuales afecte el derecho que debe inscribirse o cuya inscripción cancele, y su medida superficial.

d) La naturaleza y extensión del derecho a que la expropiación se refiera.

e) La obra o servicio que motivó la expropiación”³⁸.

Otro artículo como el 53 LEF determina que el acta de ocupación acompañará al pago y a los justificantes del mismo. Y la responsabilidad que existe en caso de demora se encuentra regulada en los artículos 56 y 57 de la misma ley.

Como última reflexión, en cuanto a esta materia mostraré la opinión de Tomas Ramón Fernández, catedrático de derecho administrativo de la universidad complutense de Madrid. El cual considera “la expropiación forzosa en la actualidad la vergüenza del derecho público español y el justiprecio sería lo único que el expropiado puede discutir, es decir, su única garantía”³⁹.

A continuación, en la siguiente página adjunto un ejemplo de una hoja de aprecio:

³⁸ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, art 55.2

³⁹ Rodríguez Ramón, T. (2005) Por una nueva ley de Expropiación forzosa y un nuevo sistema de determinación de justiprecio. Revista de administración pública, (166), pp. 7-27

PROYECTO DE EXPROPIACIÓN FORZOSA POR TASACIÓN CONJUNTA DE LOS TERRENOS PARA EJECUCIÓN PROYECTO DE OBRAS DE NUEVO VIAL DE CONEXIÓN N-332 A CV-753, ACCESO ALTERNATIVO AL ALBIR (L'ALFÀS DEL PI)	
HOJA DE APRECIO n.º	1
Informe de valoración	Tinsa, Tasaciones Inmobiliarias S.A.U.
DATOS TITULARIDAD	
Catastral	BCG GESTIÓN DE MERCADOS S.L.
Registral	---
Domicilio.:	Avda Alicante 132- 03203 Elche (Alicante)
DATOS CATASTRALES DE LA FINCA	
Referencia catastral	03011A007000080000WH
Superficie catastral	2.757 m ²
DATOS REGISTRALES DE LA FINCA	
Inscripción registral	--
Cargas	--
Superficie registral	--
Afección de la finca a expropiación	Parcial
SUPERFICIE AFECTADA A EXPROPIACIÓN	412 m ²
Clasificación de la finca para valoración	Suelo no urbanizable común
Otros elementos afectados	---
Valor suelo	6.171,81 €
5% premio afección	308,59 €
Total justiprecio	6.480,40 €

2.1.5 Sujetos de la Expropiación:

En nuestro ordenamiento se ha de hacer la diferenciación de sujetos de legitimación activa y de legitimación pasiva en cuanto a los actores involucrados en el ejercicio de la expropiación forzosa y del consecuente derecho de reversión⁴⁰.

En primer lugar, en cuanto a la legitimación activa se ha admitido tradicionalmente la posibilidad de que el derecho de reversión pueda ser ejercido por el expropiado o por sus causahabientes (personas que por sucesión o por transmisión adquiere los derechos de otra persona).

Por tanto, se entiende que el sujeto capacitado para el ejercicio de este derecho puede ser el primitivo dueño o sus respectivos causahabientes tal y como tipifica el 54 LEF

Se permite además la transmisión de este derecho en cualquiera de sus modalidades, es decir, inter vivos o mortis causa.

Aquí hemos de mencionar tanto el art 392 CC en materia de comunidad: “Hay comunidad cuando la propiedad de una cosa o de un derecho pertenece pro indiviso a varias personas. A falta de contratos o de disposiciones especiales, se regirá la comunidad por las prescripciones de este título”⁴¹, como la STS de 22 de junio de 1991⁴² en materia de comuneros, en la que la jurisprudencia es unánime a la hora de señalar que es posible el ejercicio del derecho de reversión por tan solo un condominio, siempre y cuando no conste con la oposición de comuneros.

Por tanto, de esto entendemos en cuanto a legitimación activa, que el principal sujeto será el expropiado como involucrado fundamental del proceso, el cual veremos más detalladamente a continuación y, por otro lado, en cuanto a la legitimación pasiva del procedimiento nos encontramos con el beneficiado y el expropiante, los cuales de igual modo detallaré a continuación

En cuanto a la expropiación puede ser llevada a cabo en virtud del art 2 LEF: “1. La expropiación forzosa sólo podrá ser acordada por el Estado, la Provincia o el Municipio.

2. Además podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

⁴⁰ Utrilla Fernández, D. (2019) La Expropiación Forzosa. Teoría y Práctica de la institución, pp.132-168

⁴¹ Real decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, art. 392

⁴² STS 22 de junio de 1991

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurren los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.”

2.2.1 El Expropiante

En primer lugar, por expropiante se entiende el ente que expropia, es decir, que priva a un individuo de bienes, derechos e intereses legítimos cuando de acuerdo a la ley este se encuentre facultado para ello. El art 54 LEF establece que la competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la administración en cuyo poder se encuentre el bien o derecho en el momento en que este se solicite, por lo que en primer lugar será este el sujeto encargado de llevar a cabo la actividad expropiatoria (art 3.1 REF).

Como está tipificado en el artículo mencionado anteriormente la ley confiere esta cualidad únicamente a la administración pública. Aunque no viene recogido en el artículo 33.3 de la CE la potestad expropiatoria a favor de la administración viene considerándose como una función administrativa.

La titularidad de esta facultad expropiatoria se encuentra reservada únicamente a las administraciones territoriales, donde se encuentran incluidas también las comunidades autónomas. No obstante, las administraciones no territoriales pueden ser titulares de otras potestades administrativas, como por ejemplo la sancionadora.

Pese a ello, resulta evidente que la ausencia de reserva constitucional de la potestad expropiatoria en favor de las administraciones territoriales hace posible que el legislador pueda modificar esta norma para ampliar la titularidad de tal potestad a otros entes públicos de carácter no territorial. Por lo que lo fundamental en este caso será determinar cuál es el legislador competente. A este precepto se encargará de responder el artículo 149.1.18 CE identificando al Estado como titular de la legislación en materia de expropiación forzosa.

Por otro lado, las sociedades mercantiles bajo ningún concepto podrán disponer de facultades que impliquen el ejercicio de autoridad pública, sin perjuicio de que excepcionalmente la ley pueda atribuir a tales sociedades el ejercicio de potestades administrativas.

Las fundaciones del sector público estatal, tampoco podrán ejercer potestades públicas.

Por último, en lo que se refiere a la administración local, el legislador reconoce titularidad de la potestad expropiatoria tanto a las islas, como habilita a la legislación autonómica para

ampliar la condición de expropiantes a las entidades territoriales con un ámbito inferior al municipio.

Esta facultad se ejerce sin perjuicio de lo mencionado reiteradamente a lo largo del trabajo en la que el requisito fundamental se apoya en que el expropiante solamente podrá ejercer la actividad expropiatoria para la consecución de fines de interés general o público cuya tutela le este encomendada por el ordenamiento jurídico.

Es importante mencionar el art 3 del Reglamento de expropiación forzosa, el cual regula quien es el expropiante en todo caso: “A los efectos del presente Reglamento, se entiende por expropiante el titular de la potestad expropiatoria; por beneficiario, el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiados, y por expropiado, el propietario o titular de derechos reales e intereses económicos directos sobre la cosa expropiable, o titular del derecho objeto de la expropiación.

2. El Estado, la Provincia y el Municipio, dentro de sus respectivas competencias, son los únicos titulares de la potestad de expropiar.

3. El Estado ejercita esta potestad por medio de sus órganos competentes en cada caso. Corresponde al Gobernador civil la representación ordinaria del Estado en los expedientes expropiatorios, salvo en los casos en que la Ley, este Reglamento o norma especial con rango de Decreto hayan establecido la competencia de autoridad distinta.

4. Cuando expropie la Provincia o el Municipio, corresponde, respectivamente, a la Diputación Provincial o al Ayuntamiento en pleno, adoptar los acuerdos en materia de expropiación que conforme a la Ley o a este Reglamento tengan carácter de recurribles vía administrativa o contenciosa. En los demás casos, la representación de estas entidades corresponde al presidente de la Diputación y al alcalde, sin perjuicio de la competencia del Gobernador civil en el supuesto regulado por el artículo 18 de la Ley general. Estos principios no serán de aplicación en cuanto las normas de régimen local o de urbanismo, a que se refiere el artículo 85 de la Ley, establezcan criterios especiales de competencia”⁴³.

2.2.2 El Beneficiario

⁴³ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, art 3

El beneficiario es “el sujeto que representa el interés público o social para cuya realización está autorizado a instar de la Administración expropiante el ejercicio de la potestad expropiatoria, y que adquiere el bien o derecho expropiado,”

Además, al beneficiario de la expropiación, como dice el art 5.2.7 REF, le corresponden las obligaciones y derechos derivados de la reversión, por ello ocurre que en caso de que exista el beneficiario privado aun no siendo este el titular del bien por haberlo enajenado está directamente vinculado no solamente en sus intereses legítimos, sino también en su derecho.

El beneficiario del mismo modo puede ser definido como aquel sujeto que percibe una ventaja o beneficio como consecuencia del ejercicio de la potestad expropiatoria.

En relación al sujeto beneficiario existen dos posibles beneficiarios, el artículo 2 LEF muestra la posible identidad del beneficiario de la expropiación:

- Podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad públicas las entidades y los concesionarios a los que se les reconozca legalmente esta condición.
- Podrán ser beneficiarios también cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados en la ley especial.

Tal y como acabo de mencionar, es el artículo 2 LEF el que tipifica: “2. Además, podrán ser beneficiarios de la expropiación forzosa por causa de utilidad pública las entidades y concesionarios a los que se reconozca legalmente esta condición.

3. Por causa de interés social podrá ser beneficiario, aparte de las indicadas, cualquier persona natural o jurídica en la que concurran los requisitos señalados por la Ley especial necesaria a estos efectos.”

Los beneficiarios poseen una serie de facultades y deberes que le corresponden por la titularidad de esta posición. Estas facultades y deberes se encuentran numerados en el art 5 REF y son: “1. Corresponderá a las personas o entidades que ostenten la condición de beneficiarios de la expropiación forzosa solicitar de la respectiva Administración expropiante la iniciación del expediente expropiatorio en su favor, para lo que deberán justificar plenamente la procedencia legal de la expropiación y su cualidad de beneficiarios, pudiendo la Administración expropiante pedirles cuantas justificaciones estime pertinentes y efectuar por sus propios medios las comprobaciones necesarias.

2. En el curso del expediente tendrán atribuidas los beneficiarios las siguientes facultades y obligaciones:

- 1.º Como parte en el expediente expropiatorio, impulsar el procedimiento e informar a su arbitrio sobre las incidencias y pronunciamientos del mismo.
- 2.º Formular la relación a que se refiere el artículo 17 de la Ley.
- 3.º Convenir libremente con el expropiado la adquisición amistosa a que se refiere el artículo 24 de la Ley.
- 4.º Actuar en la pieza separada de justiprecio, a los efectos de presentar la hoja de aprecio a que se refiere el artículo 30 de la Ley, y de aceptar o rechazar la valoración propuesta por los propietarios.
- 5.º Pagar o consignar, en su caso, la cantidad fijada como justo precio.
- 6.º Abonar las indemnizaciones de demora que legalmente procedan por retrasos que le sean imputables.
- 7.º Las obligaciones y derechos derivados de la reversión; y
- 8.º Los demás derechos y obligaciones establecidos en la Ley y en este Reglamento”⁴⁴.

Por otro lado, los terceros adquirentes y titulares de derechos incompatibles con la reversión serán considerados como una parte legitimada en el procedimiento de reversión, ya que las resoluciones surgidas a lo largo del proceso se entienden vinculantes con la potestad de afectar a sus derechos.

Por lo que en virtud del art 66.2 REF se establece que, en cualquier caso, los terceros adquirentes poseen el derecho a ser escuchados en el expediente de reversión.

2.2.3 El Expropiado

El expropiado se puede definir como el sujeto pasivo en el ejercicio de la actividad expropiatoria, es decir, el propietario o titular del derecho objeto de la expropiación, como bien cita el art 3 del reglamento.

De esta definición, se extrae que el expropiado es el facultado para ejercer el derecho de reversión en los casos en los que se cumplan los requisitos y se excluye la condición o facultad de expropiado a todos aquellos sujetos que no sufran una lesión o perjuicio patrimonial efectivo como consecuencia directa del ejercicio de la expropiación. Entendiéndose por tanto, que no pueden ser considerados expropiados quienes por efecto de la actividad

⁴⁴ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, art 5

expropiatoria vean reducidas sus meras expectativas o intereses que aún no habían sido patrimonializados.

Atendiendo también a los artículos 1 y 8 LEF se entiende que esta condición de expropiado corresponderá no solamente a los titulares que han sido privados, sino también a los propietarios de otros derechos e intereses económicos directos sobre el mismo, incluyendo también los sujetos que presenten títulos contradictorios sobre el objeto a expropiar.

Es importante mencionar que la condición del expropiado es una cualidad “ob rem”, (lo que quiere decir determinada por la titularidad del derecho real) lo cual se encuentra tipificado en los arts. 7 de LEF y REF, Pues en primer lugar el art 7 de la LEF dice que: “Las transmisiones de dominio o de cualesquiera otros derechos o intereses no impedirán la continuación de los expedientes de expropiación forzosa. Se considerará subrogado el nuevo titular en las obligaciones y derechos del anterior”⁴⁵.

Y también el Art 7 REF muestra que : “Para que, conforme al artículo 7 de la Ley, se opere formalmente en el expediente expropiatorio la subrogación del adquirente de un bien o derecho en curso de expropiación, deberá ponerse en conocimiento de la Administración el hecho de la transmisión y el nombre y domicilio del nuevo titular. A estos efectos únicamente serán tomadas en consideración las transmisiones judiciales, las inter vivos que consten en documento público y las mortis causa respecto de los herederos o legatarios”⁴⁶.

En cuanto a los posibles sujetos en los que puede recaer la condición de expropiados son:

- Cualquier persona física o jurídica (pública y privada) art 1 LEF.
- Administraciones públicas, estas pueden verse expropiadas siempre y cuando se trate de bienes patrimoniales o de bienes de dominio público y este segundo caso, se proceda a su previa desafectación al uso o servicio público art 132 CE y 5LPAP.
- Los Estados extranjeros, podrán poseer la condición de expropiados en los supuestos de bienes radicados en territorio español, aunque con las limitaciones recogidas en los tratados internacionales en los que participa España incorporándolos por tanto a nuestro ordenamiento jurídico en virtud del mecanismo previsto en el artículo 97 CE.
- Las confesiones religiosas, podrán ser considerados expropiados respecto de cualesquiera de sus bienes o derechos de contenido patrimonial. Habrá en este caso

⁴⁵ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 7

⁴⁶ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, art 7

que tener presentes los artículos 16 LEF y 23 REF en relación a las garantías adicionales recogidas en el comodato con la iglesia católica.

2.2 Concepto Negativo

Una vez analizado y comprendido el Derecho de reversión en cuanto a su marco normativo, historia y sujetos participantes conviene delimitar los supuestos en los que este derecho puede aparecer y aquellos casos en los que no.

En un primer momento vamos a observar aquellos casos que se encuentran delimitados por la ley.

En virtud del art 54 LEF de 16 de diciembre de 1954: “No habrá derecho de reversión, sin embargo, en los casos siguientes:

a) 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. En este supuesto la Administración dará publicidad a la sustitución, pudiendo el primitivo dueño o sus causahabientes alegar cuanto estimen oportuno en defensa de su derecho a la reversión, si consideran que no concurren los requisitos exigidos por la ley, así como solicitar la actualización del justiprecio si no se hubiera ejecutado la obra o establecido el servicio inicialmente previsto.

b) 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”⁴⁷.

De esta norma se entiende que en el caso de que la obra que propició la expropiación en virtud de una causa pública varíe en tal causa pública justificadamente, permitiéndose que esta se realice sin poder ejercitarse el derecho de reversión correspondiente pese a la posibilidad del dueño o sus respectivos causahabientes de solicitarlo cuando estimen que no se cumple la ley.

El real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre de la ley de suelo y rehabilitación urbana también se refiere en su artículo 47.3 a la imposibilidad de ejercer el derecho de reversión en el siguiente caso:

“No procede la reversión cuando del suelo expropiado se segreguen su vuelo o subsuelo, conforme a lo previsto en el apartado 5 del artículo 26, siempre que se mantenga el uso dotacional público para

⁴⁷ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 54

el que fue expropiado o concurra alguna de las restantes circunstancias previstas en el apartado primero”⁴⁸.

Por otro lado, en relación al concepto negativo del derecho de reversión, además de aquellos supuestos en los que no se puede aplicar este derecho según los artículos recientemente mencionados, veremos aquellas figuras jurídicas con las cuales este derecho puede verse confundido por su proximidad o por algunas similitudes como son el derecho de tanteo y el derecho de retracto:

→ Derecho de tanteo: En una primera definición se podría entender este derecho como aquel del que disfruta una persona física o jurídica para adquirir un bien de una manera preferente frente a otras personas que pueden estar interesadas en adquirir ese mismo bien al mismo precio en que pudiera hacerlo un tercero, es un derecho real de adquisición preferente.

Para la existencia de este derecho, es requisito necesario el previo pacto por escrito entre las personas propietaria del bien y el que será beneficiario del mismo.

El art 25 LAU establece: “El arrendatario podrá ejercitar un derecho de tanteo sobre la finca arrendada en un plazo de treinta días naturales, a contar desde el siguiente en que se le notifique en forma fehaciente la decisión de vender la finca arrendada, el precio y las demás condiciones esenciales de la transmisión”⁴⁹.

→ Derecho de Retracto: En este caso, tal y como dice Manresa, es un derecho que tiende a convertir en verdadero adquirente a aquel a quien el retracto le corresponde. Este tiene lugar cuando el propietario no cumple con el derecho de tanteo y el inmueble o local se vende sin tener en cuenta el pacto. Cuando tenga lugar tal supuesto, el inquilino dispondrá de un plazo de 30 días naturales para ejercer su derecho de retracto y anular así la compraventa realizada.

El artículo 1592 del Código Civil aclara: “El derecho de retracto es el que la ley otorga a determinadas personas para subrogarse en el lugar del comprador y en todas las estipulaciones del contrato de compraventa. El retrayente deberá reembolsar al adquirente el precio, los tributos y gastos pagados por este, y en su caso, los intereses pactados. Será improcedente el retracto hecho en las ventas por remate público”⁵⁰.

El artículo 1521 CC por otro lado cita en relación al retracto legal:

⁴⁸ Real decreto legislativo 7/2015 de 30 de octubre de la ley de suelo y rehabilitación urbana, art 47.3

⁴⁹ Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de arrendamientos urbanos, art 25

⁵⁰ Real Decreto de 24 de julio de 1889 por el que se publica el Código Civil, arts. 1592 y 1521.

“El retracto legal es el derecho de subrogarse, con las mismas condiciones estipuladas en el contrato, en lugar del que adquiere una cosa por compra o dación en pago.”

De la definición de este derecho, se extraen las siguientes características⁵¹:

- Es un derecho otorgado por ley.
- Es un derecho del que solo gozan determinadas personas señaladas taxativamente en la ley.
- El derecho consiste en la subrogación de estas personas en el lugar del comprador y en las estipulaciones del contrato de compraventa.
- Además, quien ejerce el retracto, deberá reembolsar al comprador los conceptos indicados.

3. SUPUESTOS

En el apartado anterior, hemos prestado atención a los diferentes supuestos en los que pese haberse concretado la expropiación forzosa no cabe la posibilidad de adoptar el ejercicio del derecho de reversión.

En este nuevo epígrafe del trabajo, veremos todos aquellos supuestos en los que sí que procede el ejercicio de este derecho con sus respectivas limitaciones y plazos para su ejercicio, así como ejemplos para su mayor comprensión.

En primer lugar, el primero de los supuestos en los que SI que procede este derecho será⁵²:

- Cuando no se ejecute la obra o el no establecimiento del servicio que haya motivado la expropiación.

El segundo de los supuestos será:

- Cuando se dé la existencia de una parte sobrante de los bienes expropiados.

Finalmente, el último de los supuestos en los que se puede ejercer este derecho será:

- Cuando se produzca la desaparición sobrevenida de la afectación.

3.1 No ejecución de la obra o establecimiento del servicio que motivo la expropiación

Nos encontramos aquí con la causa más clara en cuanto al incumplimiento de la finalidad de la expropiación, ya que cuando inicialmente se ejerce la actividad expropiatoria frente a un

⁵¹ de la Puente y Lavalle, M. (1998). Derecho de retracto. *THEMIS Revista de Derecho*, (38), 125-140.

⁵² Beltrán de Felipe, M; Estévez Goytre. R; Puerta Seguido. F; Gallego Córcoles, I. (2019) La expropiación forzosa. Teoría y Práctica de la Institución, pp. 490-499

bien, esta se basa en una causa expropriandi justificada por un fin de utilidad pública. Por lo que en el supuesto en el que no se ejecute la obra, conllevaría que el acto expropiatorio fue completamente inútil al no verse satisfecho la finalidad para la que se produjo tal expropiación.

El marco normativo en el que este supuesto se ve reflejado se encuentra en el artículo 54 LEF, “en el caso de no ejecutarse la obra o no establecerse el servicio que motivo la expropiación {...} el primitivo dueño o sus causahabientes podrán recobrar la totalidad o la parte sobrante de los bienes o derechos expropiados”.

La LEF en el mismo artículo 54.3 LEF establece que “el plazo para el plazo para que el dueño primitivo o sus respectivos causahabientes pueda solicitarlo es de 3 meses a contar desde la fecha en la que la administración hubiera notificado su propósito de no ejecutar la obra o no implantar el servicio”⁵³. En caso de que no exista una notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse de igual manera cuando hubieran transcurridos 5 años desde la toma de posesión del bien expropiado sin haberse iniciado el procedimiento de ejecución de la obra o establecimiento del servicio. También será posible ejercer el derecho de reversión en esta hipótesis en aquellos casos en los que la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas por más de 2 años sin que durante el transcurso de este tiempo existan avances en cuanto a la obra o establecimiento del servicio. Además, a diferencia de los otros supuestos en los que tiene cabida el derecho de reversión, este primer supuesto no está sometido a ningún plazo de caducidad.

Como hemos venido diciendo este supuesto está sometido a una serie de requisitos sin los cuales no será válido el ejercicio del derecho de reversión, y es que para que este se de, es necesario que se ponga de manifiesto la no ejecución de la obra que motivó la expropiación. Estos motivos son los siguientes⁵⁴:

- Acto expreso de la administración notificando a los interesados su decisión de no ejecutar la obra o establecer el servicio: A través de este acto expreso por parte de la administración se pone de manifiesto frente al antiguo propietario del bien o sus respectivos causahabientes la existencia del posible ejercicio del derecho de reversión. Para ejercer este derecho los capacitados para ejercer el derecho disponen de un plazo no superior a 3 meses para ejercitarlo.
- Actos administrativos que impliquen la inexecución o el no establecimiento del servicio: En estas hipótesis la posibilidad de ejercitar el derecho deriva de las

⁵³ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, arts. 54 y 54.3

⁵⁴ Beltrán de Felipe, M; Estévez Goytre, R; Puerta Seguido, F; Gallego Córcoles, I. (2019) La expropiación forzosa. Teoría y Práctica de la Institución, p. 490-499

declaraciones o actuaciones que impliquen la no ejecución de la obra, este supuesto se encuentra tipificado en el art 64 REF:“1. Se entenderá no ejecutada la obra o establecido el servicio cuando no habiéndolo sido de hecho manifestare la Administración su propósito de no llevarla a cabo o de no implantarlo, bien sea por notificación directa a los expropiados, bien por declaraciones o actos administrativos que impliquen la inejecución de la obra que motivó la expropiación o el no llevar a cabo el establecimiento del servicio”⁵⁵.

El plazo para ejercer el derecho en este caso es de 5 años desde que los bienes quedan a cargo de la administración sin que se hubiese iniciado la actuación de las obras.

- Suspensión de las obras o actuaciones para el establecimiento del servicio: En este caso nos encontramos con la hipótesis de que la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento de un servicio se encuentren suspendidas por un periodo superior a 2 años, ya puede ser por causas imputables a la administración como al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de estos ningún acto para que se produzca la reanudación de las obras.

De esto por tanto deducimos que los actos deben ser suspendidos por causas acusables a la administración o al beneficiario, pero no al expropiado o a terceros.

- Transcurso del tiempo: El artículo 55 LEF en un primer momento reconocería el derecho de que tanto el expropiado originario como sus causahabientes estuviesen legitimados para ejercer el derecho de reversión en el plazo de 1 mes desde que el particular compareciese en el expediente, dándose entonces por notificada la inejecución, terminación o desaparición de la obra o servicio público. Sin embargo, el vigente artículo 54.3 LEF fija como plazo único para ejercer este derecho un máximo de 5 años para que se produzca el supuesto de hecho que haga que se produzca el nacimiento del derecho de reversión, sin distinguir de igual manera que en el sistema anterior si hay o no fecha para el inicio de las obras.

Del mismo modo, cabe decir que no bastará para que se entiendan iniciadas las obras que legitiman la expropiación únicamente con la realización de obras de carácter administrativo, como podría ser la aprobación de un proyecto de urbanización de un polígono, sino que para que se entiendan iniciadas las obras, serán precisos que se den los actos instrumentales específicos y concretos que muestren el real cumplimiento de los fines que motivaron la expropiación en un primer momento.

⁵⁵ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, art 64

En caso de que la obra iniciada sea una obra compleja o de excesiva dificultad, si esta ha comenzado no cabe reversión posterior pese a que en alguna de las fincas expropiadas aun no se hayan visto realizadas obras.

Este supuesto se encuentra modulado y caracterizado por las singularidades de la *causa expropriandi*, esto quiere decir que no se puede pretender la reversión de unos bienes o derechos por inejecución de obra en aquellos supuestos en los que el fin que motivo la expropiación no requería de la ejecución de obra alguna.

3.2 Existencia de sobrantes

El segundo de los supuestos a los que hacemos referencia en el presente epígrafe atiende a lo descrito en el artículo 54 LEF, donde se cita “Hubiere alguna parte sobrante de los bienes expropiados”.

En este momento nos encontramos con un exceso de expropiación, es decir, no todos los bienes expropiados son necesarios para la ejecución de la obra que motivo la causa expropriandi, se da aquí la existencia de bienes sobrantes.

Este supuesto tiene como nacimiento la finalización de las obras o establecimientos, pues sería en ese momento en el que se observarían los bienes que no han sido necesarios para la ejecución de la obra y que por lo tanto fueron expropiados inútilmente.

En cualquier caso, la procedencia del derecho de reversión viene también determinada por las características de la ya conocida *causa expropriandi*. Aunque aun siendo la existencia de bienes sobrantes uno de los supuestos que origina el derecho de reversión, existen algunos supuestos en los que aun existiendo estos no surge la reversión.

Estamos hablando de los siguientes:

- Cuando los bienes hayan sido expropiados con el carácter de indispensables para las previsibles ampliaciones. A lo largo de la historia la jurisprudencia ha analizado este supuesto con la diligencia debida, de tal manera ha determinado que esta causa de exclusión del ejercicio del derecho de reversión tiene lugar cuando sea previsible una factible ampliación a través del cauce del art 15 LEF: “Declarada la utilidad pública o el interés social, la Administración resolverá sobre la necesidad concreta de ocupar los bienes o adquirir los derechos que sean estrictamente indispensables para el fin de la expropiación. Mediante acuerdo del Consejo de ministros podrán incluirse también entre los bienes de

necesaria ocupación los que sean indispensables para previsible ampliaciones de la obra o finalidad de que se trate”⁵⁶.

- Cuando los bienes hayan sido expropiados por la voluntad del expropiado. Como vemos reflejado en el artículo 23 LEF se citan ciertos supuestos en los cuales la expropiación de los propios bienes se produce en conveniencia del expropiado, esto ha provocado que el legislador de 1879 excluyese la reversión para tales casos. La jurisprudencia actual, por tanto, entiende que no se puede ejercer el derecho de reversión cuando se haga en favor del propio expropiado.
- No existe división entre subsuelo, suelo y vuelo de los bienes sobrantes. Esta hipótesis tiene especial relevancia en la práctica, en cuanto a si cabe el ejercicio del derecho de reversión del subsuelo de los bienes expropiados en los casos en los que estos fueron expropiados para fines públicos, como pudieran ser los aparcamientos subterráneos.
- Atendiendo a la jurisprudencia la STS de 23 de diciembre de 1991⁵⁷ y la STS de 15 de marzo de 2005⁵⁸ se niega la posibilidad de ejercer el derecho de reversión de los respectivos vuelos, subsuelos o suelos de manera independiente, ya que tanto el vuelo como el subsuelo no son considerados sobrantes a los efectos de reversión.

3.3 Desafectación de los bienes

Los supuestos de desafectación nacen en aquellos casos en los que tanto el bien como el derecho expropiado deja de estar destinado al fin que en un primer momento originó la expropiación⁵⁹.

Nuestra doctrina plantea dudas en cuanto al ejercicio del derecho de reversión y el supuesto de la desafectación de los bienes. Y es que la reversión en los casos de desafectación tiene un fundamento sólido, ya que se encuentra limitada temporalmente, y en caso de una afectación de bienes justificada en el tiempo se muestra de manera inequívoca que la expropiación no fue adecuada a los fines que la justificaron en un primer lugar y por tanto, esta expropiación no representa los fines que fueron justificados para la ejecución de la misma.

⁵⁶ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 15

⁵⁷ STS de 23 de diciembre de 1991, nº 970/1991

⁵⁸ STS 15 de marzo de 2005, nº 1561/2004

⁵⁹ Iglesias González, F. (2022). Alcance de la afectación y desafectación del dominio público y sus efectos sobre el derecho de reversión. *Revista de Estudios de la Administración Local y Autonómica*, (18), pp.156-172.

Esto, por otro lado, no significa que la denominada causa expropriandi que dió lugar a la ejecución del procedimiento expropiatorio se encuentre vinculada a perpetuidad (de manera indefinida) por esta causa, sino que la causa expropriandi fue significativa y necesaria durante un periodo de tiempo, por lo que quedará así justificada la necesidad de haber realizado las obras correspondientes en el momento.

Es ahora cuando nos planteamos las diferentes posibilidades en las que el expropiado puede ejercer su derecho con el objetivo de recuperar su bien y en qué casos no puede:

- No se considera desafectación de bienes expropiados el hecho de que, a pesar de haber realizado la obra originaria que daba el nacimiento a la expropiación, se ejecuten otras obras complementarias que no sean incompatibles con la primera obra.
- En aquellos casos en los que la expropiación se ejecute con una finalidad o utilidad pública, se entiende que junto a esta se encuentran los servicios y dependencias complementarias de la obra originaria, de tal forma que se desestimarán todos los casos de reversibilidad basándose en los hechos de que el bien no se ha destinado a la obra originaria en su sentido más estricto.
- Si la causa expropriandi se define de una manera genérica, es decir, amplia, el bien que ha sido expropiado tiene la capacidad de recibir diferentes destinos, incluso de una forma sucesiva, siempre que en su utilización se encuentre vinculado en cierto modo a la finalidad que motivó el inicio del procedimiento.
- Si a diferencia del caso anterior, nos encontramos con una causa expropriandi perfectamente definida y concreta, nuestra doctrina establece por medio del Tribunal Supremo que dentro de la causa expropriandi se encuentren recogidos los usos distintos que caben dentro de la misma causa expropriandi a través de un ejercicio de abstracción.

El nacimiento del ejercicio del derecho de reversión fundamentado en la desafectación de los bienes expropiados puede surgir o bien por una notificación de la administración competente al expropiado, o bien a sus respectivos causahabientes, o bien por parte del interesado porque considera que se ha cumplido el supuesto que da lugar al ejercicio de su derecho, pero el nacimiento de este derecho puede nacer también sin acto administrativo expreso.

60	Inejecución de la obra o no establecimiento del servicio	Declaración Expresa por la AP	Receptividad de la notificación de la declaración			
			Plazo de 3 meses desde la notificación para el ejercicio de la reversión			
		Omisión de la declaración	Transcurso de 5 años desde que los bienes quedan a disposición de la AP.	Plazo de 3 meses para ejercicio del derecho de reversión		
			Suspensión, por más de 2 años, de las actuaciones dirigidas a ejecutar la obra o implantar el servicio.			
		SUPUESTOS DE REVERSIÓN (previstos en la LEF)	Existencia de bienes sobrantes (expropiación excesiva)	Declaración expresa por la AP	Receptividad notificación	
					Plazo de 3 meses desde la notificación para ejercicio del derecho de reversión.	
Omisión de la declaración	La LEF solo indica que el derecho de reversión puede ejercitarse siempre que no hayan pasado 20 años desde la toma de posesión de los bienes expropiados					
	La LEF no indica, sin embargo, la fecha a partir de la cual puede ejercerse el derecho, pero se entiende que es desde el día de terminación de la obra o del establecimiento de del servicio					
		Declaración Expresa por la AP.	Receptividad notificación.			
			Plazo de 3 meses desde la notificación para el ejercicio de la reversión.			

⁶⁰ Parejo, Alfonso, L. (2021) Lecciones de Derecho Administrativo 11ª Edición revisada, actualizada y ampliada. P. 1088

		Omisión	Plazo para el ejercicio desde la fecha en que la desaparición del fin conste de manera inequívoca y hayan transcurrido un plazo de 20 años desde la toma de posesión de bienes
	Desaparición de la afectación.	de la declaración	No hay reversión cuando la afectación se prolongue 10 años a partir de la terminación de la obra o el establecimiento del servicio, pudiendo la AP disponer de los bienes como considere oportuno
			No debe confundirse con el cambio de la afectación, pues este excluye de manera terminante la reversión.

3.4 Ejemplos

Una vez explicados y definidos los anteriores supuestos en los que tiene cabida el derecho de reversión en materia de la expropiación forzosa, a continuación, mostraré algunos ejemplos de sentencias en los que los demandantes pretenden la reversión sobre bienes, derechos e intereses, teniendo en cuenta el fundamento en el que se basan para su petición (antecedentes de hecho) y la correspondiente resolución de los casos, ya que es un derecho que no siempre es aplicable como hemos visto con anterioridad.

- La primera de las sentencias a las que voy a hacer referencia es la STS nº 489/2018 de 21 de marzo⁶¹:

Esta sentencia tiene sus antecedentes en fecha 5 de julio de 2016, en la sala de contencioso administrativo del Tribunal Superior de justicia de Andalucía.

Nos encontramos en un supuesto en el que la recurrente era propietaria de una finca situada en Santaella, incluida en la zona regable Genil Cabra, sobre la que se ejerce una expropiación por la proclamación de zona de interés nacional la transformación en regadío.

⁶¹ STS de 21 de marzo de 2018, nº 489/2018

El acuerdo de expropiación tiene lugar a fecha 12 de septiembre 1980 y se notifica el 2 de octubre del mismo año. Expropiación en las que se incluyen las tierras mencionadas con anterioridad.

Más tarde, en fecha 16 de junio de 1987 es aprobado el plan coordinado, de obras de segunda fase, de la zona regable Genil Cabra.

En fecha 7 de junio de 2012 será cuando la demandante presentará un escrito en el que solicitará la reversión de parcelas expropiadas en motivo de “no haberse puesto en riego, por los que no se cumple la causa expropiandi”, tal solicitud se presenta ante la Conserjería de agricultura y pesca de la junta de Andalucía.

A día 8 de agosto de 2013, la conserjería dicta una resolución desestimando la solicitud de reversión, provocando así que la demandante interpusiera un recurso de casación.

¿Cuáles son los fundamentos de derecho?

Cuando hablamos de fundamentos de derecho, nos referimos a los puntos que justifican la solicitud del demandante, así como la contestación del demandado. En el presente caso, la parte recurrente entre otros motivos de casación alega la vulneración del artículo 54 de la LEF, pues la recurrente pretende equiparar el retraso o la falta de ejecución de las obras de puesta en riego de una parte de las previstas, respecto de las concretas parcelas que en su día fueron expropiadas entiendo por tanto que se lleva a cabo un incumplimiento de la causa expropiandi.

No obstante, el demandado, señala que este planteamiento no puede prosperar, ya que el art 54 LEF no prevé el supuesto de reversión por inejecución parcial, en todos los casos citados, además de entender que en ningún caso se produjo un abandono de la ejecución de la obra y que, por tanto, no nos encontramos ante un incumplimiento, sino ante una ejecución progresiva de la obra.

El fallo de la sala de lo contencioso administrativo declara y falla no haber lugar al recurso de casación interpuesto.

- Otro de los ejemplos de jurisprudencia en los que se solicita el derecho de reversión es la sentencia del Tribunal Supremo 7441/2005, de 7 de julio de 2009⁶².

En este caso, en fecha 21 de octubre de 2005, la sala de lo contenciosos administrativo del tribunal superior de justicia de Galicia dicta sentencia en virtud del cual se estima el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación legal del interesado, y se acuerda el derecho de reversión solicitado sobre una parcela de las expropiadas para la

⁶² STS de 7 de julio de 2009, nº7441/2005

configuración de un polígono industrial situado en la ciudad herculina denomino “ de la Grela Bens” declarando como probados los siguientes hechos:

En 1964 se expropia una finca calificada como urbana en él. Municipio de A Coruña con el fin de dedicarla a uso industrial.

La citada finca, pertenecía a 2 hermanos en régimen de copropiedad.

El 14 de noviembre de 1988 el 78,54% de la finca expropiada finalmente se dedicará a un uso residencial, motivo por el que el 17 de febrero de 1999 uno de los hermanos solicita la reversión del terreno expropiado.

Mas tarde a fecha 22 de diciembre de ese mismo año, el hermano solicitante, solicita un certificado de acto presunto, motivado por el silencio de la administración ante el requerimiento.

La misma parte presentara un recurso de alzada, el cual se desestima de manera tacita, y finalmente acude a la vía jurisdiccional demandando entre otros a la administración del estado y al ayuntamiento de A Coruña.

Por su parte, la representación legal de lo mercantil interesada presentara un recurso de casación contra la anterior sentencia.

En cuanto a los fundamentos en los que se basan las partes, la parte recurrente alega la vulneración del art 54LEF por estimar que no se ha alterado la causa expropiandi, sin embargo, la juzgadora de casación dispone que hay derecho de reversión, aparte de cuando no se ejecuta la obra o no se establece el servicio que legitimaron la expropiación, cuando desaparece sobrevenida mente la finalidad perseguida con la expropiación, tal y como ocurre en el presente caso, ya que fue expropiada la finca para un uso industrial, pero no obstante, se le ha atribuido un uso residencial.

Por todo ello el fallo de la sala de lo contenciosos administrativo es que no da lugar al recurso de casación interpuesto por la representación legal mercantil.

- Otro de los ejemplos a los que podemos hacer referencia sería el de la STS de 21 de noviembre de 2005 de la sala de lo contencioso administrativo. RJ 2006/1660⁶³

En canto a los antecedentes en este caso, se desarrollan inicialmente cuando se desestima el recurso contencioso-administrativo por la representación procesal de la sociedad “isla de Ons SL”, declarando la reversión de bienes.

⁶³ STS de 21 de noviembre de 2005, n°2006/1660

Ante la anterior sentencia, el abogado del Estado y la junta de Galicia, presentaron inscrito ante el tribunal Superior de justicia de Madrid presentando un recurso de casación motivado en diferentes causas.

Una vez interpuesto y admitido el recurso de casación por la sala, se emplazó a la parte recurrida para que, en el pazo de 30 días, formalice un escrito de oposición.

Los fundamentos de hecho en este caso son varios,

El abogado del estado, se basa en la premisa de que las acciones para ejercitar el derecho de reversión están sometida a la prescripción y a las reglas de los arts. 1961-1975 del código civil.

No obstante, según el art 64.2 del reglamento de expropiación forzosa la reversión no estaría sujeta a plazo de prescripción o caducidad, ya que esto no se contempla ni en la ley de 1954 ni en el reglamento correspondiente a tal ley, al haberse modificado el anterior ordenamiento que establecía un plazo de prescripción de 30 años desde la toma de posesión.

Además como la acción para exigir la reversión ha de ejercitarse en el plazo de un mes, fijado el art 55 LEF y computado a partir de tal notificación que debe hacer la administración a los expropiados o sus causahabientes, no cabría alegar la adquisición por usucapión de la propiedad de los bienes expropiados ni la prescripción de la acción de reversión para rechazar esta, cuando se pide dentro de dicho plazo o cuando, por no haberse hecho tal notificación sin haberse dado tampoco por enterados los interesados, estos hagan uso del derecho que les confiere, sin limitación temporal(art 54 LEF y 64.2 del reglamento)

Por ello, se entiende que no hay lugar al recurso de casación interpuesto por el abogado del estado contra la sentencia del 14 de junio de 2002.

Para comprender más la materia adjunto una serie de sentencias en las que se sigue solicitando el derecho de reversión ante distintas situaciones y casos en los que se falla reconociendo ese derecho de reversión y otros en los que por el contrario este no tiene lugar:

- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, sentencia 20 de julio 2002, RJ 2002/8632)
- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, sentencia 20 de septiembre de 2001, RJ 2001/9174)
- TS (Sala de lo Contencioso Administrativo, Sentencia 14 noviembre 2011, RJ 2012/2178)

- TS (Sala de lo contencioso administrativo, sentencia 16 de marzo de 2011, RJ 2011/2169)
- TS (Sala de lo contencioso administrativo, sentencia 22 de septiembre 2010 RJ 2010/6730)
- TS (Sala de lo contencioso administrativo, sentencio 28 de noviembre 2000 RJ 2001/599)
- TS (Sala de lo contencioso administrativo, sentencia 17 de julio de 2000 RJ 2000/6801)

- **TS (Sala de lo contencioso administrativo, sentencia de 26 de junio de 2000 RJ 2001/5816) GRUPO RUMASA REVERSIÓN IMPROCEDENTE**

3.5 El Caso RUMASA

La última de las sentencias mencionadas hace referencia a uno de los casos más mediáticos de este país, poniendo la situación en contexto, el 23 de febrero de 1983 tras la victoria socialista en las elecciones, el gobierno de Felipe González tomaría una de las decisiones que marcaría aquella legislatura, esta decisión sería la expropiación RUMASA (el holding del empresario José María Ruiz Mateos)⁶⁴.

La decisión de llevar esta expropiación a la práctica se publicaría en el BOE del 24 de febrero, donde se apuntaba como motivo de tal expropiación “motivos de utilidad pública e interés social” de “los bancos y demás sociedades que comprenden el grupo “Rumasa, SA”.

La realidad ante esta cuestión es que en el momento en el que se emitió esta orden por parte de poder ejecutivo no se tenía constancia de la totalidad de las empresas que componían el grupo RUMASA dirigido por Ruiz-Mateos.

Aunque si que hay constancia de que cuando RUMASA fue expropiado estaba compuesta por más de 230 empresas en las que contaba con más de 65000 empleados, entre las que se pueden individualizar Banco Atlántico, Galerías Preciados, Loewe...

Para Julio Arguelles la política de crecimiento de este grupo se fundamenta en la incorporación de empresas con dificultades o en crisis, estrategia que respondía a una concepción especulativa de los negocios, esto tuvo lugar también por en palabras de

⁶⁴ Periódico “El País” 23/10/2022

Arguelles “Un notorio intervencionismo estatal y un elevado grado de discrecionalidad administrativa, que permitió a Rumasa gozar del favoritismo activo y pasivo de las autoridades”⁶⁵.

Tras llevarse a cabo la expropiación, el Gobierno descubriría que las 230 empresas que formaban parte de RUMASA serían en realidad cerca de 700, aunque algunas de ellas se utilizarían como pantallas.

La expropiación de RUMASA fue una de las noticias más seguidas y mediáticas en los periódicos de aquella generación, bajo titulares como “El Gobierno aplasta a RUMASA” por parte del periódico ABC entre otros.

Este proceso adquirió tal notoriedad, no solamente por la nacionalización y reprivatización de los terrenos del grupo RUMASA, sino también, por la relevancia que poseía el propio Ruiz-Mateos en este país.

Entre las consecuencias que tuvo este proceso destacan el coste de 3600 millones de euros al estado por ejecutar la expropiación y generó del mismo modo un total de 1500 recursos judiciales a lo largo de un periodo de 32 años, hasta que la liquidación llegó a su fin en el año 2015 con un activo de 160 millones de euros.

Como he mencionado con anterioridad el caso RUMASA supuso un total de 1500 recursos judiciales, por lo que la sentencia fijada en la página anterior es solo una de todas aquellas que tuvieron lugar a lo largo de todos los años en las que este proceso se mantuvo.

De hecho, la cuestión sobre la procedencia del derecho de reversión ejercitado con ocasión de las diversas actuaciones del proceso reprivatizador del grupo Rumasa, había sido ya examinado por la sala de lo contencioso administrativo entre otras por sentencias como la de (30 de septiembre 1991RJ1991/6096), (14 de julio RJ 1992/5841), (22 de octubre 1992 RJ 1992/7977), (15 de marzo RJ 1993/6096), (31 de mayo RJ 1993/2376), (6 RJ 1993/5462 y 5486) ...

Y en virtud del principio de unidad de doctrina, procede reiterar aquí, que el derecho de reversión no tiene rango constitucional, sino que es únicamente un derecho de configuración legal en los términos reflejados en la (STC 67/1988 de 18 de abril RTC 1988, 67)⁶⁶.

Permitiendo por tanto, que este derecho pueda ser eliminado o modificado por el legislador en los supuestos específicos regulados en los artículos 74 y 75 de la ley de 16 de diciembre de 1954.

⁶⁵ Periódico online “Infolibre” 6/08/2020

⁶⁶ STC de 18 de abril de 1988, nº 67/1988

Por otro lado, acorde al artículo 14 de la Constitución española, ha de admitirse que, en las expropiaciones legislativas, la ley singular pueda tanto suprimir como introducir restricciones en base al derecho de reversión cuando tenga por finalidad la causa de expropiación con el objetivo de que estas no puedan ser tachadas, arbitrarias o irrazonables.

En este caso también es de gran relevancia citar el artículo 5.3 de la ley 7/1983 (RCL 1983, 2934 y AdPN 5058) que, de acuerdo con las leyes de expropiación forzosa, las participaciones expropiadas no estarán sujetas a reversión, lo que provoca dudas en cuanto al significado de participaciones y si esto ocasionaría una supresión total del derecho de reversión.

En la sentencia a la que hacemos referencia en este caso, la sala ha declarado que no hay un incumplimiento de la función social de la propiedad que originó la expropiación basándose en la causa expropiandi enunciada en el art 1 de la ley 7/1983⁶⁷, por lo que no hay una eliminación absoluta del derecho de reversión de los expropiados, (para que esto se produjera hubiera sido innecesario la inclusión de la expresión transcrita) sino que serviría con reconocer el derecho en los términos descritos en la ley.

Por lo que el artículo 5.3 de la ley 7/1983 contiene una eliminación parcial del derecho de reversión.

En este caso, esta sentencia en particular del 26 de junio 2000 de la sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Supremo RJ 2001/5816, se falló desestimando todos los motivos de casación al efecto invocados, declarando que no hay lugar al recurso de casación interpuesto por la procuradora doña PALOMA.O. C.L en nombre y representación de José María Ruiz Mateos y sus causahabientes.

Por último, en relación a este caso cabe decir que este es uno de los casos con más trascendencia en nuestro país y uno de los mejores ejemplos del funcionamiento de la expropiación forzosa y el derecho de reversión, que debido a su notoriedad sigue teniendo gran trascendencia en la actualidad, pues en julio de este mismo año, 2023, el periódico “El Confidencial” publicaría la noticia de “La Justicia da la razón a los Ruiz- Mateos y obliga al Estado a recalcular el precio de Rumasa 40 años más tarde” teniendo en cuenta la totalidad de las acciones o participaciones sociales del holding intervenido por parte del Estado⁶⁸.

Nos encontramos ahora ante décadas de litigios desde la expropiación en 1983 en la que la familia Ruiz Mateos siguen solicitando una indemnización en base a ese derecho de reversión. En este caso la sentencia es recurrible ante el TS, que tendrá al final la última palabra.

⁶⁷ STS de 26 de junio de 2000, nº 2001/5816

⁶⁸ Periódico “El Confidencial” 27/07/2023

El TSJM ordena ahora al Estado volver a evaluar el precio de las acciones de Rumasa teniendo en cuenta las nuevas cifras salidas a la luz y los nuevos datos que siguen saliendo tras 40 años⁶⁹.

Veremos ahora si la justicia dará finalmente la razón a la familia Ruiz-Mateos o si por el contrario se desestimaran sus pretensiones nuevamente. Ahora la pregunta será ¿Cuánto más tiempo podrá alargarse este procedimiento?, ¿Será este el ultimo litigio del caso Rumasa? Habrá que esperar para saber cómo finalizaran las cosas y a quien se le dará la razón finalmente.

4. PROCEDIMIENTO Y PLAZOS

El Procedimiento y plazos de ejercicio del derecho de reversión por los bienes, derechos e intereses legítimos, se encuentra recogido en los artículos 54 y 55 de la ley de expropiación forzosa al igual que en los artículos 63-70 de su reglamento.

Como he mencionado en reiteradas ocasiones a lo largo del presente trabajo corresponde al expropiado o sus causahabientes el ejercicio de este derecho para recobrar la totalidad o la parte sobrante de lo expropiado en caso de no haberse ejecutado correctamente o de acuerdo con los requisitos necesarios tal expropiación, así como cuando no se establece el servicio que motivó esta o si desapareciese la afectación que la motivó, aunque en tales casos esto conlleva el abono de una indemnización.

El art 54 LEF encargado de regular esta materia tipifica: “Cuando de acuerdo con lo establecido en los apartados anteriores de este artículo proceda la reversión, el plazo para que el dueño primitivo o sus causahabientes puedan solicitarla será el de tres meses, a contar desde la fecha en que la Administración hubiera notificado el exceso de expropiación, la desafectación del bien o derecho expropiados o su propósito de no ejecutar la obra o de no implantar el servicio”.

En defecto de esta notificación, el derecho de reversión podrá ejercitarse por el expropiado y sus causahabientes en los casos y con las condiciones siguientes:

1. Cuando se hubiera producido un exceso de expropiación o la desafectación del bien o derecho expropiados y no hubieran transcurrido veinte años desde la toma de posesión de aquéllos.
2. Cuando hubieran transcurrido cinco años desde la toma de posesión del bien o derecho expropiados sin iniciarse la ejecución de la obra o la implantación del servicio.

⁶⁹ Periódico “El Mundo”27/05/2022

3. Cuando la ejecución de la obra o las actuaciones para el establecimiento del servicio estuvieran suspendidas más de dos años por causas imputables a la Administración o al beneficiario de la expropiación sin que se produjera por parte de éstos ningún acto expreso para su reanudación”.

Este mismo artículo en sus apartados 4 y 5 determina la competencia para resolver la reversión y las inscripciones en el registro de la propiedad:

“4. La competencia para resolver sobre la reversión corresponderá a la Administración en cuya titularidad se halle el bien o derecho en el momento en que se solicite aquélla o a la que se encuentre vinculado el beneficiario de la expropiación, titular de los mismos.

5. 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, 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”⁷⁰.

En el artículo recientemente mencionado, podemos identificar que el plazo para ejercitar el derecho de reversión por parte de su primitivo dueño o de sus causahabientes será de **3 meses desde la notificación en concepto de “exceso de expropiación”**.

Del mismo modo, este artículo 54 define las demás posibles circunstancias que han de darse en caso de que no se de esta notificación.

En este mismo artículo, se determina la competencia para resolver el ejercicio del derecho de reversión, el cual corresponderá a la administración donde se halle el bien.

Y por último, se menciona la obligación del derecho preferente de constar en el registro de la propiedad del dominio, así como los demás derechos reales, pues sin constancia registral el derecho de reversión no será oponible a terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos.

Por otro lado el artículo 55 de la misma ley de 16 de diciembre de expropiación forzosa regula la indemnización que deberá abonar el expropiado o sus causahabientes en caso de ejercer el derecho de reversión. Este punto será abordado en el epígrafe siguiente “efectos de la reversión” pero en una primera toma de contacto mencionaré y explicaré el art 55 que tipifica :“1. Es presupuesto del ejercicio del derecho de reversión la restitución de la indemnización expropiatoria percibida por el expropiado, actualizada conforme a la evolución del índice de precios

⁷⁰ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 54

al consumo en el período comprendido entre la fecha de iniciación del expediente de justiprecio y la de ejercicio del derecho de reversión. La determinación de este importe se efectuará por la Administración en el mismo acuerdo que reconozca el derecho de reversión.

2. Por excepción, si el bien o derecho expropiado hubiera experimentado cambios en su calificación jurídica que condicionaran su valor o hubieran incorporado mejoras aprovechables por el titular de aquel derecho o sufrido menoscabo de valor, se procederá a una nueva valoración del mismo, referida a la fecha de ejercicio del derecho, fijada con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III del Título II de esta Ley.

3. La toma de posesión del bien o derecho revertido no podrá tener lugar sin el previo pago o consignación del importe resultante conforme a los apartados anteriores. Dicho pago o consignación deberá tener lugar en el plazo máximo de tres meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de recurso contencioso-administrativo. En este último caso, las diferencias que pudieran resultar de la sentencia que se dicte deberán, asimismo, satisfacerse o reembolsarse, según proceda, incrementadas con los intereses devengados al tipo de interés legal desde la fecha del primer pago en el plazo de tres meses desde la notificación de la sentencia bajo pena de caducidad del derecho de reversión en el primer supuesto”⁷¹.

Por tanto, observamos como esta indemnización a la que hacía referencia con anterioridad consta de la restitución de la misma indemnización expropiatoria que tuvo lugar al inicio del procedimiento expropiatorio, actualizada conforme a la evolución del índice de precios al consumo en el periodo comprendido entre la fecha de iniciación del expediente del justiprecio y la del ejercicio del derecho de reversión.

Como dice el propio artículo 55, en caso de haber experimentado el bien algún cambio en su calificación que condicionase su valor o se hubiesen incorporado mejoras, se procederá a una nueva valoración del mismo por parte de la administración que corresponda en cada caso.

Y para finalizar con este artículo, se estandariza que la toma de posesión del bien revertido no sería posible sin el previo pago de esta indemnización, el cual deberá ser efectuado en el plazo máximo e 3 meses desde su determinación en vía administrativa, bajo pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de la interposición de un recurso contencioso-administrativo.

⁷¹ Ley sobre expropiación forzosa de 16 de diciembre de 1954, art. 55

Del mismo modo el reglamento de 26 de abril de la ley de expropiación forzosa en sus artículos 63 a 70 encuentra estandarizado lo relativo a la reversión de bienes y derechos expropiados.

A continuación mencionaré alguno de los artículos del Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa que considero mas importantes para comprender el procedimiento y los plazos en el ejercicio del derecho de reversión⁷²:

- En el 63, se hace una referencia a los casos en los que procederá la reversión.
- En el 64.2, se determina que en cualquier caso, transcurridos 5 años desde la fecha en la que los bienes expropiados quedaron a disposición de la administración sin haberse iniciado la obra o establecido el servicio, así como cuando concurran 2 años desde la fecha prevista para ello los titulares originarios de los bienes, podrán advertir a la administración expropiante de su deseo de ejercitar la reversión.
- El artículo 67 menciona el papel que ostenta el gobernador civil a lo largo del procedimiento y por lo tanto nos encontramos ante un artículo de gran trascendencia.

“1. Los expropiados o sus causahabientes podrán solicitar del Gobernador civil la declaración de procedencia de la reversión, siempre que estimen que concurre cualquiera de las situaciones previstas en los artículos anteriores.

2. El plazo de un mes a que se refiere el artículo 55 de la Ley empezará a contarse:

- a) Desde el día siguiente al de la notificación del acto que diere lugar a la reversión, según el artículo 63.
- b) Desde que el expropiado compareciera en el expediente y se diera por notificado de las declaraciones, disposiciones o actos administrativos que implicaren la inejecución de la obra o no establecimiento del servicio que motivaron la expropiación.
- c) Una vez transcurran los plazos previstos en el artículo 64, párrafo 2.

⁷² Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, arts. 63-70

3. El Gobernador civil resolverá, previo informe de la Administración interesada, y previas las comprobaciones que estime oportunas, contra cuya resolución cabrá recurso de alzada ante el Ministro competente por razón de la materia, contra cuyo acuerdo será admisible el recurso contencioso-administrativo.

4. Si la Administración no notificare la decisión de la petición o del recurso de alzada a que se refieren los párrafos anteriores, en el plazo de tres meses, podrán entenderse denegados en la forma y con los requisitos previstos en el artículo 38 de la Ley de la jurisdicción contencioso-administrativa.”

- En el 68, se muestra el procedimiento una vez declarada la reversión a favor de una determinada persona:

“Declarada la reversión a favor de determinada persona se procederá de oficio a la valoración de los bienes o derechos objeto de la misma, con arreglo a las normas contenidas en el capítulo III, título II, de la Ley y a las disposiciones concordantes de este Reglamento. En el caso previsto en el párrafo 2) del artículo 54 de la Ley, tan sólo intervendrá el Jurado de Expropiación si no hubiera acuerdo entre el beneficiario de la expropiación y los que hubieren promovido la reversión acerca de las mejoras realizadas o de los daños producidos.”

Como vemos por tanto, se ha de realizar una valoración de los bienes y derechos expropiados con arreglo a las normas del art 54 de la ley mencionado anteriormente y el caso en el que ha de intervenir el jurado de expropiación.

(El jurado de expropiación se puede definir como el órgano colegiado permanente de la comunidad, de carácter administrativo y sin personalidad jurídica, y con independencia jerárquica, que se encarga de la tasación, el peritaje y la fijación de justiprecio en los expedientes expropiatorios de las administraciones publicas).

- El 69, se determina que cuando se den las causas legitimadoras de la reversión, esta procederá aun cuando los bienes hayan pasado a poder de terceros adquirentes por la presunción del art 34 de la ley hipotecaria.

Pese a ello, los terceros adquirentes han de tener el derecho a ser oídos en el expediente de reversión, para aportar los datos y alegaciones que consideren oportunos en relación en contra de la misma.

- Por último, el artículo 70 del reglamento muestra el caso en el que será preciso formalizar la reversión en escritura publica:

“1. Tan sólo será preciso el otorgamiento de escritura pública para formalizar la reversión si lo solicitasen los interesados. En caso contrario, será suficiente y servirá como título inscribible si ha de surtir efectos en los Registros públicos la resolución administrativa que la declare según lo dispuesto en los artículos anteriores, y el acta de pago que se levantará por el Gobernador civil respectivo al hacerse el mismo.

2. Cuando surgieran discrepancias sobre mejoras, daños o incremento del valor y haya de intervenir el Jurado de Expropiación se consignará el valor percibido por los interesados, salvo que el expropiante prefiera recibirlo sin perjuicio de lo que se resuelva, levantándose acta en la forma dispuesta en el párrafo anterior, siendo título inscribible dicha acta en unión de la resolución prevista en el citado párrafo.”

Ejemplo:

Una vez articulados los supuestos en los que procede la reversión, así como sus plazos y procedimientos para su ejecución mostraré como ejemplo el caso de la comunidad de Madrid en cuanto a como se regula en esta comunidad el procedimiento de reversión⁷³.

Como bien he mencionado anteriormente se encuentra regulado en los artículos citados a lo largo de todo este epígrafe.

En base al destinatario, nos encontramos con que este es el primitivo dueño de los bienes afectados por expropiación o sus respectivos causahabientes.

La documentación a presentar variará teniendo en cuenta quien sea la persona que lo presenta:

En caso de que sean los causahabientes del dueño primitivo los que lo presenten deberán estos aportar los documentos en que fundamenten su título, además a esta documentación se le ha de añadir también la documentación que justifique la necesidad de realizar una nueva valoración del bien conforme al 55.2 de la LEF.

Con respecto a la tramitación de este procedimiento se puede realizar o bien por medios electrónicos o bien de forma presencial, En caso de elección de los medios de presentación electrónica se necesita disponer de los sistemas de firma electrónica de la comunidad de Madrid.

⁷³ Pagina Oficial Comunidad de Madrid.com

Posteriormente para la presentación de solicitudes y tramitar el procedimiento se ha de seguir las normas que se establezcan en el medio electrónico. En caso de presentarse de forma presencial en los lugares habilitados para ello, es necesario consultar si se requiere cita previa.

Una vez registrada la solicitud, quedara habilitado el servicio de consulta de situación de expedientes desde donde puedes aportar documentos y enviar comunicaciones referidas a tu solicitud y consultar su tramitación en todo momento.

La tramitación por su parte se lleva a cabo mediante una resolución de la secretaria general técnica que determina si procede o no la reversión, así como el importe que debe restituirse por el solicitante en cada caso.

En el plazo de 3 meses desde la determinación en vía administrativa del citado importe, deberá de hacerse efectivo el pago bajo la pena de caducidad del derecho de reversión y sin perjuicio de interposición de un recurso contencioso-administrativo.

Por último habría que tener en cuenta la normativa vigente a la que hacen referencia **la resolución de 15 de marzo de 2019**, del secretario General técnico por la que se publica el modelo de solicitud del procedimiento “solicitud de reversión expropiación. Transportes”

Esta Resolución a la que hacemos referencia en este momento es la siguiente⁷⁴:

“I. COMUNIDAD DE MADRID

C) Otras Disposiciones

Consejería de Transportes, Vivienda e Infraestructuras

RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2019, del Secretario General Técnico, por la que se publica el modelo de solicitud del procedimiento denominado “Solicitud de Reversión. Expropiación. Transportes”.

Conforme regula el artículo 12.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento- to Administrativo Común de las Administraciones Publicas, las Administraciones Publicas deberán garantizar que los interesados pueden

⁷⁴ RESOLUCIÓN de 15 de marzo de 2019, del Secretario General Técnico, por la que se publica el modelo de solicitud del procedimiento denominado “Solicitud de Reversión. Expropiación. Transportes”.

relacionarse con la Administración a través de medios electrónicos, para lo que pondrán a su disposición los canales de acceso que sean necesarios así como los sistemas y aplicaciones que en cada caso se determinen.

Por otro lado, y según establece el criterio 14.h) del Decreto 85/2002, de 23 de mayo, por el que se regulan los sistemas de evaluación de la calidad de los servicios públicos y se aprueban los Criterios de Calidad de la Actuación Administrativa en la Comunidad de Madrid, los impresos que deban utilizarse por los ciudadanos se publicarán por Resolución del órgano correspondiente, previo informe de la Dirección General de Gobierno Abierto y Atención al Ciudadano.

En su virtud, y contando con el informe favorable citado en el párrafo anterior,

RESUELVO

Que se publique en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID el modelo de solicitud que se adjunta como Anexo, a los efectos regulados en el artículo 12.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones públicas.

Madrid, a 15 de marzo de 2019.—El Secretario General Técnico, Ángel Herráis Persuadí. “

La ley de 16 de diciembre de 1954 sobre expropiación forzosa y el decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa.

Por último cabe mencionar que el órgano responsable será la consejería de vivienda, transportes e infraestructuras y la secretaria general técnica de transportes e infraestructuras.

5. EFECTOS DE LA REVERSIÓN

La institución del derecho de reversión ha sido objeto de múltiples y completos estudios, entre los que podríamos destacar los llevados a cabo por Pérez Moreno en “La Reversión en materia de expropiación forzosa.”

Y como hemos ido mencionando a lo largo de todo el trabajo, nos encontramos aquí ante la última garantía de la que goza el expropiado para posibilitarle la recuperación del bien que en su día fue expropiado, una vez cesada la causa expropiandi⁷⁵.

En el presente epígrafe me voy a centrar en comentar los efectos del derecho de reversión cuando este se produce una vez solicitado y admitido a trámite por parte del expropiado o sus respectivos causahabientes. Y es que la finalidad última de la reversión pasa por revocar con efectos ex nunc la expropiación, lo que comporta la devolución del mismo bien objeto de expropiación.

Efectos de la reversión⁷⁶:

Podemos identificar aquí dos efectos claramente diferenciados, por un lado la recuperación del bien “in natura” y por otro el pago del precio del bien por parte del expropiado que lo reivindica. El primero de ellos es el efecto propio de la estimación de solicitud de reversión, el cual conlleva la cesación de los efectos de la expropiación. De modo que por un lado el expropiado como efecto de la reversión tiene el derecho a recobrar el bien expropiado y al mismo tiempo el beneficiario recupera el justiprecio que satisfizo por el bien adquirido.

Hablamos aquí del justiprecio en la reversión. Como ya he mencionado en epígrafes anteriores, la devolución in natura del bien tras el ejercicio del derecho de reversión tiene como contraprestación el pago de su precio por parte del expropiado.

Esta es una cuestión compleja en la que se plantean numerosas dudas entre las que destaco⁷⁷ ¿Cómo se determina el valor del bien objeto de reversión?

Ante esta pregunta, la respuesta pasa por definir la determinación del valor del bien objeto de la reversión, el cual podrá hacerse atendiendo a diferentes sistemas:

- Sistema estático: donde la legislación prevé una contraprestación a la devolución del bien expropiado basado en el pago del mismo justiprecio que el recibido originariamente en la expropiación, por lo que coincidirían el pago del justiprecio originario con el de la reversión.

⁷⁵ Pérez Moreno, A. (1967). Fundamentación del derecho de reversión en materia de expropiación forzosa. *Revista de administración pública*, (54), 87-154.

⁷⁶ García-Trevijano Garnica, E. (1987). Sobre el alcance y la reversión expropiatoria. *Revista de administración pública*, (112), pp. 107-130

⁷⁷ Beltrán de Felipe, M; Estévez Goytre, R; Puerta Seguido, F; Gallego Córcoles, I. (2019) La expropiación forzosa. Teoría y Práctica de la Institución, pp. 509 y ss.

Nos encontramos aquí, no ante una restitución del valor, sino ante una devolución nominalista en la que se restituye la misma cantidad de dinero. A esto suele negarse que el expropiado tenga que pagar intereses por el dinero que recibió como justiprecio en la expropiación por el tiempo que lo disfrutó.

La imperfección de este sistema estático se encuentra en que no se tiene en cuenta el paso de tiempo transcurrido entre la expropiación del bien y su reversión. No repercuten en el precio las fluctuaciones producidas en el valor del bien, ni la depreciación monetaria.

- Sistema dinámico: En este caso, nos encontramos con un sistema diametralmente opuesto al anterior, ya que en este caso no se tiene en consideración el justiprecio pagado en la expropiación, sino que el precio que se ha de abonar por parte del expropiado comprenderá el valor real del bien que generalmente se constituye en el momento de ejercitar la reversión.

De este modo, se evitan los desajustes del valor al alza o a la baja del bien respecto del justiprecio expropiatorio.

Nuestra ley de 24 de julio de 1918 que modificó la ley de expropiación forzosa de 1879 adoptaría este sistema.

- Sistema mixto: Dentro de este sistema se ha de diferenciar en 2 subsistemas a los que hacemos referencia a continuación:

De limitación y sistema mixto propiamente dicho.

De limitación- El precio de la reversión es fijado según el valor real del bien, aunque este no podría en ningún caso exceder del justiprecio pagado en la expropiación originaria. Este procedimiento, para la fijación del precio a abonar evita el defecto imputable al sistema estático, aunque únicamente desde el lado del reversionista.

En este subsistema lo que ocurre es que la desvalorización del bien expropiado repercutirá en el precio de la reversión y beneficiará al reversionista o por lo menos este no se verá en ningún caso perjudicado lo que puede ocasionar un enriquecimiento patrimonial injusto.

Por otro lado, el beneficiario se vería perjudicado en el caso de que aumente el valor.

En cualquier caso, este subsistema se basa en la prohibición de que el precio que ha de pagar el reversionista sea superior al justiprecio expropiatorio.

Sistema mixto propiamente dicho- En este subsistema lo que ocurre es que se combina los sistemas estático y dinámico, es decir, durante un tiempo posterior a la expropiación se mantiene la valoración establecida y pagada en la expropiación originaria con la excepción de los casos en los que se hayan llevado a cabo obras que hayan modificado el bien ya sea aumentando o disminuyendo su valor.

Una vez transcurrido este periodo se aplicará de manera indefinida el sistema de actualización mediante la fijación del precio del bien por el mismo método que se llevó para la formación del justiprecio expropiatorio.

Este subsistema mixto es el que se encuentra actualmente en nuestra legislación en la ley de expropiación forzosa en cuyo artículo 54 se afirma además que el valor de la finca objeto de reversión será fijado con arreglo a las normas previstas en el capítulo III “de la determinación del justiprecio” del título II “procedimiento general” de la ley.

Otro de los efectos que pudiese ocasionar el derecho de reversión, sería el abono de una indemnización sustitutoria de la reversión, ya que, aunque por norma general, el efecto propio de la declaración sobrevenida que la reversión comporta es que el expropiado recupere el bien, derecho o interés, existen supuestos en los que la recuperación sea considerada jurídicamente imposible, y será para aquellos casos para los que el art 66.2 REF prevé el pago de una indemnización sustitutoria a la reversión.

“1. Si la expropiación tuviese por objeto bienes inmuebles o derechos reales sobre los mismos, la inscripción a que se refiere el artículo 60 tendrá lugar en el Registro de la Propiedad.

2. Cuando la finca expropiada no estuviere inscrita se practicará la correspondiente inmatriculación, excepto si ha adquirido la condición de dominio público como consecuencia de la expropiación.

3. En los demás casos se inscribirá la transmisión, constitución o extinción de los derechos objeto de la expropiación.

4. Si la expropiación tuviere por objeto el dominio del inmueble se inscribirá la correspondiente transmisión y se verificará en su caso la cancelación de cargas, gravámenes y derechos reales a que estuviere afectada la cosa expropiada, excepto de aquéllos que por ser compatibles con el mismo destino que haya de darse al inmueble sean conservados, a tenor de lo dispuesto en el artículo tercero de la Ley.

5. Si la expropiación tuviere por objeto un derecho real limitativo del dominio:

a) En el caso de que el titular registral del dominio fuera el beneficiario de la expropiación, se procederá a la cancelación del derecho expropiado.

b) En los demás casos se inscribirá el derecho expropiado a nombre del beneficiario”⁷⁸.

Por último en cuanto a los efectos que pueden nacer frente a los terceros hipotecarios: El apartado 5º del art 54 LEF, regula los efectos que surgen frente a terceros del derecho de reversión estableciendo que en aquellos casos en los que no conste el derecho de reversión en el Registro de la propiedad este no es oponible a los terceros adquirentes que hayan inscrito los títulos de sus respectivos derechos conforme a lo previsto en la ley hipotecaria.“5. 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, 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”⁷⁹.

6. Conclusiones

A lo largo de todo el presente trabajo he intentado mostrar una imagen fiel del derecho de reversión como la figura jurídica encargada de dar al expropiado la última garantía en caso de haber sido privado de sus bienes, derechos e intereses por causa de utilidad pública o interés social.

Como señalaba inicialmente en la introducción de este mismo trabajo y en base al art 33.3 de la CE:

⁷⁸ Decreto de 26 de abril de 1957 por el que se aprueba el reglamento de la ley de expropiación forzosa, arts. 66.2

⁷⁹ Ley de Expropiación forzosa (1954), art 54.5

“Nadie podrá ser privado de sus bienes y derechos sino por causa justificada de utilidad pública o interés social, mediante la correspondiente indemnización y de conformidad con lo dispuesto por las leyes.”

Y es que nadie podrá ser privado de sus bienes sino es por causa justificada ya que la propiedad privada puede ser entendida como la institución primaria y fundamental sobre la que ha descansado el orden económico de la sociedad, la base mas firme de la libertad humana o su mas importante garantía como señala Fernando Rey Martínez en su libro *“La propiedad privada en la Constitución Española. Boletín Oficial del Estado”*⁸⁰.

Es por ello que privar a un individuo de sus bienes solo puede ser viable cuando no quepa otra alternativa posible y como he reiterado en numerosas ocasiones durante el trabajo, cuando nos hallemos en una situación de interés social.

El procedimiento de expropiación forzosa es la base de este trabajo pues sin él no existe el derecho de reversión, este es un derecho consustancial. La expropiación cuando se da, abre numerosos frentes, pero sin duda el mas valioso para el expropiado es el derecho de reversión, ya que es la garantía de la que goza para poder reivindicar su bien cuando no se cumple con lo pactado, cuando existen sobrantes o cuando la afectación que se le da a un terreno no es la que justificada.

Este derecho es un seguro para el expropiado, es una garantía y genera la protección de que la administración únicamente ha de expropiar aquello realmente necesario y en caso de no hacerlo, el bien le vuelve al dueño originario.

Hemos visto la evolución histórica de esta figura jurídica que nace en Francia en el año 1810, y pese a no haber sufrido numerosas modificaciones hasta nuestros tiempos, hoy en día tenemos unas nociones muy claras de su aplicación reguladas fundamentalmente en los articulo 54 y 55 de la ley sobre expropiación forzosa de 1954.

Del mismo modo, hemos identificado en que supuestos cabe la reversión, los cuales se encuentran tipificados en la ley y están perfectamente delimitados, así como el mismo justiprecio tanto en el momento en el que se ejecuta la expropiación y es el expropiado el que recibe una indemnización acorde al bien, como cuando el derecho de reversión llega a buen puerto y es entonces cuando el propio expropiado es el que ha de pagar un precio por la recuperación del bien, y es que es de justicia que esto ocurra pues en mi opinión no sería justo ni que cuando se expropiará un bien este tenga un valor de indemnización inferior al valor del mismo ni superior para así evitar un enriquecimiento injusto del individuo, como

⁸⁰ Rey Martínez, F. (1994). *La propiedad privada en la Constitución Española*. Boletín Oficial del Estado.

del mismo modo, cuando se ejercite la reversión, en mi opinión, se ha de ajustar el abono de la cantidad al precio real del bien en ese momento, pues de nuevo, para mi, no sería justo abonar una cantidad inferior o superior al valor real del bien en la fecha en la que se ejercite la reversión.

En cuanto al procedimiento y los plazos del derecho de reversión me parece que estos, pese aunque transcurridos 5 años desde la expropiación sin haberse iniciado las obras que lo motivaron se permite iniciar el procedimiento del ejercicio del derecho de reversión, me parece que incluso de esta manera se habría de especificar aun mas claramente si cabe, cuál es el motivo de interés social o la causa que motiva la expropiación, pues si transcurren 5 años sin haberse iniciado las obras no era este tan claramente de interés social y no hay que olvidar que se le esta privando a alguien de la titularidad sobre un bien, de su propiedad privada. Por lo que en mi opinión, habría que ser aún mas estricto en el procedimiento, estableciendo un plazo obligatorio para comenzar con las obras destinadas al fin que motivó la expropiación.

Finalmente en cuanto a los efectos que he mencionado en el epígrafe anterior, para mi es de justicia que el expropiado abone el valor real del bien que ha sido expropiado, pues al final lo que se pretende con esto es que cada uno tenga lo que le corresponde y que, en ningún caso, alguien se enriquezca injustamente de ello.

Por último querría finalizar mi trabajo citando a García de Enterría quien considera el derecho de reversión como *“la última garantía que el sistema legal erige en beneficio del expropiado que se manifiesta posteriormente a la íntegra consumación de la expropiación y que se concreta en el derecho con que se habilita al expropiado para recuperar el bien que fue objeto de la expropiación”*.

BIBLIOGRAFÍA

- Beltrán de Felipe, M., Estévez Goytre, R., Puerta Seguido, F., & Gallego Córcoles, I. (2019). *La expropiación forzosa. Teoría y Práctica de la institución*. Tirant lo Blanch.
- De la puente y Lavalle, M. (1998). Derecho de Retracto. *THEMIS Revista de Derecho* (38), 125-140.
- Gallego Córcoles, I. (2006). *El derecho de Reversión en la Expropiación Forzosa*. La Ley.
- García de Enterría, E. (1964). La determinación del justiprecio de los terrenos expropiados y posible impugnación contenciosa. *Revista de administración pública* (43), 51-106.
- García de Enterría, E. (1976). Expropiación forzosa y devaluación monetaria. *Revista de administración pública*(80), 9-38.
- García de Enterría, E. (2001). La ley de expropiación forzosa de 1954, medio siglo después. *Revista de administración pública* (156), 251-270.
- García de Enterría, E., & Fernandez Rodríguez, T. (2017). *Curso de derecho administrativo II*. CIVITAS S.A./Thomson Reuters.
- García-Trevijano Gárnica, E. (1987). Sobre el alcance y la reversión expropiatoria. *Revista de la administración pública*(112), 107-130.
- Iglesias González, F. (2022). Alcance de la afectación y desafectación del dominio público y sus efectos sobre el derecho de reversión. *Revista de estudios de la administración local y autonómica* (18), 156-172.
- Parejo Alfonso, L. (2021). *Lecciones de derecho administrativo 11ª edición revisada, actualizada y ampliada*. Tirant lo Blanch.
- Pérez Moreno, A. (1967). Fundamentación del derecho de reversión en materia de expropiación forzosa. *Revista de administración pública* (54), 87-154.
- Pro Ruiz, J. (2007). Poder político y poder económico en el Madrid de los moderados. *ayer* (66), 27-55.
- Rey Martínez, F. (1994). *La propiedad privada en la constitución española*. Boletín Oficial del Estado.
- Roselló Vila, A. (2016). *Las expropiaciones forzosas en el ámbito municipal*. Tirant lo Blanch.
- Utrilla Fernandez-Bermejo, D. (2019). *La Expropiación forzosa. Teoría y Práctica de la institución*. Tirant lo Blanch.

Valencia Martín, G. (1993). El justiprecio en la expropiación forzosa. (De la ley de expropiación forzosa de 1954 al texto refundido de la ley local de suelo de 26 de junio de 1992). *Revista de estudios ed la administración local y autonómica* (1993).