

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8660 *Resolución de 6 de abril de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por «La Vascongada, S.A.», contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Madrid nº 19, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don R. M. G., Abogado, en representación de la sociedad «La Vascongada, S.A.», contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad de Madrid número 19, don Rafael Arnaiz Eguren, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el once de julio de dos mil siete ante el Notario de Madrid, don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, bajo el número 2520 de protocolo, la sociedad «La Vascongada, S.A.» vende a la sociedad «Factor Inmueble, S.A.», a don R. M. G., a don J. M. O. O. y a don E. O. B. una serie de participaciones indivisas de una finca registral. Mediante escritura de complemento y ejecución de la anterior otorgada ante el mismo Notario el día cinco de junio de dos mil nueve, bajo el número 1032 de protocolo, la sociedad «La Vascongada, S.A.» y don R. M. G., don J. M. O. O. y don E. O. B. elevan a público un documento privado y, entre otros extremos, concretan la participación indivisa que a cada uno de ellos corresponde sobre una finca aneja a la enajenada.

II

La segunda escritura fue presentada en el Registro de la Propiedad de Madrid número 19 a las doce horas cuarenta minutos, del día cinco de junio de dos mil nueve, asiento 1546 del Diario 23, aportándose la primera escritura con posterioridad y fue calificada con la siguiente nota: «Calificado el precedente documento, el Registrador que suscribe suspende su inscripción, lo que se notifica al presentante, al Notario autorizante, y a la parte interesada, no habiéndose tomado anotación de suspensión por no haberse solicitado: 1.º Hechos: Con fecha 5 de junio de 2009 se ha presentado en este Registro –posteriormente retirada y devuelta para su despacho el día 1 de julio siguiente– 1.ª copia de la escritura de complemento y ejecución de una escritura de compraventa, otorgada en Madrid a 5 de Junio de 2009 ante el Notario don Manuel González-Meneses García-Valdecasas, n.º 1.032 de su protocolo, en unión de la escritura de compraventa a la que complementa, otorgada en Madrid a 11 de Julio de 2007 ante el mismo Notario, número 2.520 de su protocolo. Según la escritura de complemento, número 1.032 de protocolo, la Concesión Administrativa del «Ferrocarril minero de vía estrecha de servicio particular desde el Pueblo de Vallecas a las Canteras de la Cuesta de Perales», finca registral 5.884, al folio 16 del libro 108 del primitivo Registro número Diez, que fue trasladada a la carpeta de certificaciones 2005-20 folio 202, de este Registro de la Propiedad, consta inscrita en este Registro a favor de la Sociedad «La Vascongada, S.A.» junto con todo cuanto es anexo o accesorio de dicho ferrocarril, entre los que se encuentra la finca registral 1.066 de este Registro de la Propiedad; no resultando de la inscripción practicada en este Registro, que es la 1.ª y única de dicha finca 5.884, la existencia de terrenos anexos, ni las condiciones exigibles para la enajenación de la situación concesional, ni los requisitos de intervención en dicha enajenación de la Administración concedente. En la escritura de compraventa, número 2.520 de protocolo, se especifica: a) Que la finca registral número

1.066, inscrita a favor de «La Vascongada, S.A.», es decir, la Concesionaria del «Ferrocarril minero de vía estrecha de servicio particular desde el Pueblo de Vallecas a las Canteras de la Cuesta de Perales», a que se refiere el apartado anterior, tiene el carácter de anejo a dicha Concesión Administrativa que constituye la finca registral 5.884, al folio 16 del libro 108 del primitivo Registro número Diez a que dicho apartado hace referencia. b) Que como complemento de la escritura de compraventa relacionada, en esta segunda escritura se especifica que la citada finca 1.066 debe entenderse transmitida en la misma proporción en que tuvo lugar la enajenación de la relacionada Concesión Administrativa. c) En dicha escritura de complemento no comparece uno de los supuestos adquirentes, la Sociedad «Factor Inmueble, S.A.».—De lo expuesto, resultan los siguientes defectos: 1.º La Concesión Administrativa no es susceptible de transmisión, sin la autorización expresa de la Administración Concedente, en las condiciones que se especifican en el Pliego de Condiciones, que no consta inscrito. Fundamentos de derecho: Artículo 37 y concordantes del Reglamento Hipotecario. Defecto subsanable. 2.º La finca registral número 1.066 no puede ser objeto de transmisión independiente de la Concesión Administrativa, en cuanto tiene carácter de anejo, por aplicación del mismo fundamento de derecho. Defecto subsanable. 3.º En la escritura de complemento y ejecución, número 1.032 de protocolo, no comparece la Sociedad «Factor Inmueble, S.A.». Fundamentos de derechos: Artículo 1254 del Código Civil y concordantes. Defecto insubsanable. La precedente calificación (...) Madrid, 16 de julio de 2009 – El Registrador».

III

Don R. M. G., en representación de la sociedad «La Vascongada, S.A.», interpone recurso mediante escrito presentado el día trece de agosto de dos mil nueve con arreglo a lo siguientes motivos: Primero. Infracción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y del artículo 31 de su Reglamento. Lo primero que es necesario precisar es que ni la vendedora ni los compradores han pretendido la inscripción de las compraventas sobre la finca registral 5.884, sino sólo y exclusivamente sobre la finca registral 1.066, por lo que el recurso se va a dirigir a impugnar los puntos 2 y 3 de la calificación. No se ha pretendido la inscripción de la transmisión de la finca 5.884, pues cuando «La Vascongada, S.A.» intentó la inscripción de la delimitación de la misma realizada en la escritura pública otorgada ante el Notario de Madrid don Manuel González Meneses García Valdecasas el día 6 de abril de 2006, con el número 744 de su protocolo, el señor Registrador la calificó indicando que la realidad, según el Registro, es que la referida finca registral 5.884 aparece inscrita como concesión administrativa, sin que a la misma se le haya afectado bien alguno, ni por expropiación, ni por cualquier otro título conforme al artículo 31 del Reglamento Hipotecario, por lo que es imposible determinar la superficie linderos de tales terrenos, o de las fincas registrales en que se traduzcan, en tanto no se produzca dicha afección por cualquier título. Al señalar el Registrador que la inscripción de la finca 5.884 lo era de una concesión administrativa y que no estaban delimitados los terrenos, «La Vascongada, S.A.» ha iniciado un juicio de declarativo para la declaración de dominio e inmatriculación de esos terrenos, de la que conoce el Juzgado de Primera Instancia n.º 12 de Madrid, autos de juicio ordinario 902/2007. Hasta que no haya sentencia firme en dicho proceso, «La Vascongada, S.A.» y los compradores no instarán la inscripción de ninguna transmisión relativa a esa finca –5.884–, ni justificarán la innecesidad de autorización administrativa alguna para la transmisión. En el punto segundo de su calificación, el señor Registrador dice que la finca registral 1.066 no puede ser objeto de transmisión independiente de la concesión administrativa en cuanto tiene carácter de anejo, por aplicación del artículo 37 del Reglamento Hipotecario. El señor Registrador incurre a juicio de esta parte, y dicho en términos de defensa, en dos errores, uno de hecho y otro jurídico. El error de hecho consiste en considerar que la finca 1.066 es aneja a la concesión administrativa, cuando esto no consta en ningún documento ni en los libros del Registro. En la calificación, apartado de hechos, se dice que en la escritura n.º 2.520 –11 de julio de 2007– se especifica que la finca 1.066 tiene el carácter de anejo a dicha concesión administrativa que constituye la finca registral 5.884. Sin embargo, las partes no manifestaron lo que

dice el Sr. Registrador, sino que anexos a estas vías, existen terrenos o fincas que se encuentran pendientes de reconocimiento de titularidad de «La Vascongada, S.A.», incluido un ramal de vía que se encuentra en el ámbito de la actuación urbanística llamada UZP Los Berrocales y la finca registral número 1.066 del Registro número 19 de Madrid. Cuando las partes manifestaron en la escritura de 11 de julio de 2007, que anexos a los terrenos pertenecientes a la finca 5.884, había otros terrenos y la finca registral nº 1.066, no estaban manifestando que esta última estuviese afectada a ninguna concesión ferroviaria, sino exclusivamente que era colindante con los terrenos ocupados por la vía del ferrocarril, lo que es muy distinto. En el acto de constitución de «La Vascongada, S.A.» en 1905, se aportaron a la misma, bienes de distinta naturaleza: patentes, varias fincas, fábricas, la concesión del ferrocarril, los terrenos que la misma ocupa, y todo cuanto es accesorio del mismo. Por ejemplo, las fábricas de las que era propietaria «La Vascongada, S.A.» fueron transmitidas en su momento sin ninguna limitación por considerarse que pudieran estar afectadas a una concesión, pues ésta solo lo era del ferrocarril de Vallecas a las canteras de la Cuesta de Perales, pero no la industria, las propias canteras, las fincas donde se depositaba el material extraído, ni el resto de los bienes para la fabricación de yeso. En 1997 se transmitió la finca 459, colindante con las vías, donde estaba una de las fábricas, y el Registro de la Propiedad n.º 19 no consideró que ésta estuviese afectada a ninguna concesión administrativa. En el historial registral de la finca 1.066 no consta que la misma fuese adquirida en momento alguno por expropiación derivada de la concesión administrativa, sino que por el contrario, fue adquirida por don M. C. por título de compra en 1900. El error jurídico consiste en ignorar el contenido del artículo 38 de la Ley Hipotecaria y 31 de su Reglamento. El artículo 38 de la Ley Hipotecaria dispone que a todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. De igual modo se presumirá que quien tenga inscrito el dominio de los inmuebles o derechos reales tiene la posesión de los mismos. El artículo 31 del Reglamento Hipotecario, en sus dos primeros párrafos, establece que: Las concesiones administrativas que afecten o recaigan sobre bienes inmuebles, se inscribirán a favor del concesionario con la extensión y condiciones que resulten del título correspondiente. La adquisición por expropiación forzosa o por cualquier otro título de fincas o derechos inscritos que hayan quedado afectos a la concesión se inscribirá a favor del concesionario, haciéndose constar en las inscripciones respectivas su afectación, y en la inscripción de la concesión la incorporación de aquéllos, por nota marginal. También se hará constar en las inscripciones y notas marginales respectivas que las fincas incorporadas quedan gravadas con las cargas a que esté sujeta o se sujete en el futuro la concesión. Ni en la inscripción de la finca registral 1.066 consta ninguna afectación a la concesión administrativa, ni en la de la finca 5.884, que es la de concesión, consta que la misma tenga afectada finca alguna. Según la propia calificación del –apartado de hechos– el señor Registrador manifiesta que no resultando de la inscripción practicada en este Registro, que es la 1.ª y única de dicha finca 5.884, la existencia de terrenos anexos, ni las condiciones exigibles para la enajenación de la situación concesional, ni los requisitos de intervención en dicha enajenación de la Administración concedente.

Por lo tanto, si no constan en el Registro terrenos anexos a la concesión, mientras no se produzca un acto de afectación en forma, y ésta se inscriba en el Registro, debe presumirse que la finca registral 1.066 no está afectada, y puede ser transmitida libremente sin el consentimiento de la autoridad concedente. Segundo. Infracción de los artículos 1254. 1278 y 1279 del Código Civil. El defecto que la calificación considera insubsanable es la no intervención en la escritura de 5 de junio de 2009, de la sociedad «Factor Inmueble, S.A.» y se cita el artículo 1254 del Código Civil y concordantes. Esta fundamentación la consideramos manifiestamente insuficiente, pues el artículo 1254 del Código Civil dispone que el contrato existe desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio y no se adivina que relación guarda el mismo con el problema jurídico que nos ocupa. Creemos entender que lo que sostiene la calificación es que, como en la escritura de 11 de julio de 2007 intervinieron cuatro compradores, y en la de 5 de junio de 2009, que se llama de ejecución y

complemento de la anterior, solo intervienen tres de ellos, faltaría el consentimiento de «Factor Inmueble, S.A.» Estimamos que se incurre en la calificación en varios errores. El primero de ellos consiste en que, si bien el 11 de julio de 2007 se otorgó un solo instrumento público, dicha escritura contiene cuatro compraventas que son independientes. Cada uno de los cuatro compradores que intervinieron en la escritura de 11 de julio de 2007 adquirió una cuota indivisa, distinta de las de los demás, y pagó de forma individual su precio por la misma. Para complementar o subsanar una compraventa solo tienen que intervenir las partes que la firman, y estas serían de una parte, «La Vascongada S.A.» y de otra, cada uno de los cuatro compradores, sin que para subsanar un hipotético defecto en la compraventa de uno de ellos, tengan por qué intervenir los otros tres compradores de otras cuotas. El 5 de junio de 2009 se complementa en una misma escritura tres de las cuatro compraventas realizadas en 2007, pero podría perfectamente haberse hecho tres escrituras, una por cada comprador: don R. M. G., don J. M. O. O. y don E. O. B. En segundo lugar, se olvida en la calificación que en dicha escritura de 5 de junio de 2009 se eleva a público un documento privado de 11 de julio de 2007, en el que intervenían como compradores únicamente don R. M. G., don J. M. O. O. y don E. O. B., pero no «Factor Inmueble, S.A.», que firmó con «La Vascongada, S.A.» otro documento privado relativo exclusivamente a su cuota indivisa, por lo que para elevar a público este documento no era necesario la intervención de «Factor Inmueble, S.A.», ya que no suscribió el mismo. Como hemos expuesto, si la escritura complementaria de «Factor Inmueble, S.A.» no se ha hecho en unidad de acto con los otros tres compradores, el 5 de junio de 2009, ha sido exclusivamente por la voluntad de «Factor Inmueble, S.A.» de diferir su escritura a un momento posterior, pero podría haberse debido a otras razones que solo afectarían a la compraventa entre «La Vascongada, S.A.» y «Factor Inmueble, S.A.», ajenas a los otros tres compradores, que no tienen por qué ver diferido su derecho a su título público completo a que el comprador de otras cuotas decida escriturar a su vez la suya. El artículo 1278 del Código Civil dispone que: Los contratos serán obligatorios, cualquiera que sea la forma en que se hayan celebrado, siempre que en ellos concurran las condiciones esenciales para su validez. Y el artículo 1279 que: Si la Ley exigiere el otorgamiento de escritura u otra forma especial para hacer efectivas las obligaciones propias de un contrato, los contratantes podrán compelerse recíprocamente a llenar aquella forma desde que hubiese intervenido el consentimiento y demás requisitos necesarios para su validez. En ejercicio de este derecho, don R. M. G., don J. M. O. O. y don E. O. B. requirieron a «La Vascongada, S.A.» para elevar a público el documento privado suscrito el 11 de julio de 2007, y complementar la escritura de la misma fecha, y la vendedora cumplió el requerimiento.

IV

El Registrador emite informe el día cuatro de septiembre de dos mil nueve y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 18 y 107.6.º de la Ley Hipotecaria; artículos 2, 3, 63 y 64 de la Ley de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877; artículos 1278, 1279, 1281, 1283 y 1445 del Código Civil; Real Orden de 26 de febrero de 1867; artículos 44 y 62 y 63 del Reglamento Hipotecario en las redacciones dadas por los Reales Decretos de 6 de agosto de 1915 y 14 de febrero de 1947; artículos citados y artículo 31 del Reglamento Hipotecario vigente y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 20 de febrero y 12 de diciembre de 1864, y la Resolución de 3 de julio de 1883.

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

a) La Compañía «La Vascongada, S.A.» es titular de la finca registral n.º 70.103 (antigua 1.066) del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid consistente en una finca rústica en término de Vallecas, al sitio Vereda de los Rastrojos, en Valdecarros, con una superficie de seis mil setecientos cuarenta y nueve metros cuadrados, por título de

aportación en virtud de escritura pública otorgada el 1 de diciembre de 2008 en ejecución de sentencia judicial firme, dictada en rebeldía del anterior propietario. Dicha finca se halla incluida en el proyecto de reparcelación «Desarrollo del Este Valdecarros», según consta por nota marginal a la inscripción del dominio.

b) La citada compañía es, así mismo, titular de la finca registral nº 5.884 del Registro de la Propiedad número 19 de Madrid consistente en una concesión administrativa que se describe registralmente de la siguiente manera: «Rústica: Ferrocarril minero de vía estrecha de servicio particular desde el pueblo de Vallecas a las canteras de Cuesta Perales». La inscripción se practicó por título de aportación cuyo objeto era «la concesión de la susodicha vía férrea y los terrenos que la misma ocupa y todo cuanto es anexo o accesorio de dicho ferrocarril». Del cuerpo del asiento resulta que don F. L. y L. aporta a la sociedad la concesión de la vía férrea reseñada y los terrenos que a la misma sean anejos, y que dicha transferencia fue aprobada por Real Orden de 25 de agosto de 1908, procediéndose a la inscripción de la misma, la cual se practicó con fecha 20 de marzo de 1909.

c) Respecto de los terrenos ocupados por las vías, la determinación actual de la superficie y linderos de las plataformas de las vías del ferrocarril fue realizada mediante escritura de 6 de abril de 2006, terrenos cuya mayor parte –según se afirma en la documentación objeto de la calificación recurrida– se encuentra en el Ámbito Urbanístico UZP de Valdecarros, si bien dichos terrenos han sido excluidos y no reconocidos por la Comisión Gestora, cuya decisión ha sido objeto del correspondiente recurso judicial.

d) Mediante escritura pública otorgada el 11 de julio de 2007 «La Vascongada, S.A.» vende, a las personas y entidades que se dirá, ciertas participaciones indivisas de la citada concesión administrativa, aclarando en la estipulación segunda que «las compraventas se extienden, en las mismas proporciones, a los terrenos y fincas reseñados en el Expositivo Segundo tercer párrafo que puedan ser reconocidos como de titularidad de La Vascongada, S.A.». En el citado párrafo se afirma que «Anexos a estas vías (se refiere a las vías férreas objeto de la concesión), existen terrenos o fincas que se encuentran pendientes de reconocimiento de titularidad de «La Vascongada, S.A.» incluido un ramal de vía que se encuentra en el ámbito de la actuación urbanística llamada UZP «Los Berrocales» y la finca registral número 1.066 del Registro número 19 de Madrid». El reconocimiento de la titularidad sobre la finca 1.066 a que se refiere el párrafo transcrito se obtuvo mediante la sentencia judicial en cuya ejecución se otorgó la escritura de 1 de diciembre de 2008 a que se hace referencia en el apartado a) anterior. Los cuatro compradores adquieren en la siguiente proporción: «Factor Inmueble, S.A.» una cuota indivisa del 22,5%; don R. M. G una cuota indivisa de 10,125%; don J. M. O. una cuota indivisa de 7,875%; y don E. O. una cuota indivisa de 4,50%.

e) Mediante escritura pública otorgada el 5 de junio de 2009 se complementa y ejecuta la compraventa formalizada en la escritura de 11 de julio de 2007, a que se refiere el anterior apartado d), en relación con la reiterada finca registral 1.066, aclarando que con la misma fecha de esta última escritura la compañía vendedora y tres de los compradores, en concreto, don R. M. G; don J. M. O. y don E. O. suscribieron un documento privado titulado «Anexo a escritura de compraventa», el cual proceden a ratificar y elevar a público en el mismo acto, por el cual, tras manifestar que en la repetida escritura complementada de 11 de julio de 2007 se incluyó como parte de la compraventa, «al considerarla terreno anexo o complementario del ferrocarril, la finca registral n.º 1.066 del Registro n.º 19 de Madrid», «concretan los porcentajes transmitidos» en la siguiente forma: a don R. M. G una cuota indivisa de 10,625%; don J. M. O. una cuota indivisa de 8,125%; y don E. O. una cuota indivisa de 6,25%. –porcentajes que, como se observa, difieren de los pactados en la escritura complementada–, además de ciertos porcentajes sobre los derechos indemnizatorios que puedan corresponder por una expropiación urbanística de parte de la finca.

f) El Registrador suspende la inscripción solicitada respecto de la finca n.º 70.103 (antigua 1.066), única cuya registración se interesa, por dos defectos (el tercero no ha sido recurrido): 1.º por considerar necesario el consentimiento previo de la Administración

concedente al ser dicha finca aneja a una concesión administrativa, y 2.º por no haber comparecido en la escritura de complemento uno de los compradores de una de las cuotas indivisas.

2. Concretado el recurso a las cuestiones relacionadas directa e inmediatamente con la calificación recurrida (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), debemos centrarnos en los dos defectos señalados por el Registrador en los términos en que han sido formulados. El artículo 2 de la Ley de Ferrocarriles de 23 de noviembre de 1877, vigente a la fecha de la inscripción de la concesión administrativa constitutiva de la finca registral n.º 5.884, distinguía entre las líneas ferroviarias de servicio general, de un lado, y las de servicio particular de ferrocarril, de otro. El artículo 3 consideraba como líneas de servicio general las que tenían por objeto la explotación para el transporte de viajeros y tráfico de personas, y de servicio particular las que se destinaban a la exclusiva explotación de una industria determinada o al uso privado. Tratándose de ferrocarriles destinados a uso particular, con arreglo al artículo 63, «no podía concederse la expropiación forzosa» para la construcción de esta clase de ferrocarriles ni la ocupación de los terrenos del Estado, pero sí la de terrenos de dominio público, con arreglo a la Ley General de Obras Públicas. Por excepción, según el artículo 64, cuando esta clase de ferrocarriles fuesen de tal importancia que alcanzasen a prestar un servicio público, podrá concederse la ocupación de terrenos del Estado por medio de una ley y el derecho a la expropiación forzosa.

3. Aunque la inscripción de la concesión administrativa de ferrocarril aparecía ya de forma implícita en la redacción originaria de la Ley Hipotecaria al admitir su hipoteca (cfr. artículo 107.6.º de la Ley), sin embargo de forma explícita la primera disposición ordenadora de su inscripción fue la Real Orden de 26 de febrero de 1867, en cuyo artículo primero se establecía que «las concesiones de los caminos de hierro, canales y demás obras públicas de igual índole son inscribibles en los Registros de la Propiedad como derechos reales, cuyos títulos están comprendidos en el artículo 2.º de la Ley y artículo 1.º del Reglamento para su ejecución y declarados hipotecables en el número 6.º del artículo 7 de la misma ley».

En cuanto al plazo y título formal para la inscripción, el artículo segundo de la citada disposición permitía que la inscripción pudiera hacerse en cualquier tiempo presentando para ello el título en que se hubiese otorgado la concesión definitiva de la obra, ya fuera ley, real disposición o escritura pública, «acompañada de los demás documentos que definan o modifiquen los derechos concedidos». En su artículo cuarto la misma disposición, si bien señalaba que la inscripción de la concesión debía determinar la extensión superficial del terreno que ocupase, añadía a continuación que para ello no era necesaria la previa inscripción del terreno adquirido para la construcción del camino o canal, ni la expresión de los linderos de las propiedades colindantes. Las Resoluciones de 20 de febrero y 12 de diciembre de 1864 ya habían declarado, antes de la referida Real Orden, la no necesidad de inscribir junto con la concesión los terrenos previamente adquiridos, y la Resolución de 3 de julio de 1883, ya posterior a la Real Orden, declaró que practicada la inscripción de la vía férrea no había necesidad de volver a inscribir los terrenos que la componen.

En el mismo sentido en su artículo cinco, añadía que los almacenes y demás obras que constituyan parte integrante del ferrocarril como necesarias para su existencia y explotación «no requieren inscripción separada y especial, sino que se incluirán en la general o particulares de la propia obra pública». Pero, a diferencia de los anteriores, el mismo artículo disponía a continuación que «los demás edificios o construcciones (es decir, los no necesarios para la existencia y explotación del ferrocarril), así como las huertas, jardines, montes, plantíos y cualesquiera otras fincas rústicas o urbanas y derechos reales, anejos a los ferrocarriles, canales y demás obras públicas que sean del dominio particular de las Compañías concesionarias, deben inscribirse singular y separadamente en el Registro a que correspondan, con los requisitos y condiciones que exigen la Ley Hipotecaria y su Reglamento».

Hasta la reforma del Reglamento Hipotecario de 1915 (Real Decreto de 6 de agosto de 1915), no existe propiamente un desarrollo reglamentario relativo a estas cuestiones.

Así, por un lado, en cuanto al contenido de la inscripción, se establece entonces en el artículo 62 del Reglamento por primera vez que en la inscripción se harán constar, además de las circunstancias generales de la ley, «las especiales de mayor importancia que resulten de los pliegos de condiciones generales, particulares y facultativas». Y por otro, en cuanto a la eficacia de la inscripción el artículo 64 del Reglamento disponía que para que pudiera producir efectos contra terceros la adquisición o adscripción de fincas o derechos, inmatriculados o inscritos, a la concesión ferroviaria en virtud de expropiación forzosa o convenio particular era «necesaria la cancelación total o parcial de la respectiva inscripción, por medio de notas marginales». Se establece un sistema de cancelación para la oponibilidad frente a terceros de la adscripción de un bien a la concesión, eliminando del mundo tabular la previa titularidad dominical existente sobre el mismo.

El citado sistema de oponibilidad por cancelación, se modifica en el Reglamento Hipotecario de 1947 (Decreto de 14 de febrero de 1947), estableciendo en su artículo 63, que para que produjera efecto respecto de tercero la adquisición por expropiación forzosa o por convenios particulares de fincas o derechos inscritos que hayan de formar parte integrante de la obra pública por destinarse directa y exclusivamente a su servicio o explotación, era necesario que se inscribiesen a favor del concesionario. Por último, según el artículo 66, respecto a demás fincas «anejas» a los ferrocarriles de dominio particular de los concesionarios que no estaban directamente destinadas al servicio público, deben inscribirse en el Registro que corresponda de forma ordinaria. Frente al sistema de cancelación se establece, pues, un sistema de oponibilidad mediante la oportuna inscripción; criterio este último que, con matices, está vigente en la actualidad, admitiéndose la figura de fincas «anejas» de dominio particular (cfr. artículo 31 del Reglamento Hipotecario).

4. Teniendo en consideración estos antecedentes fácticos y normativos, debe procederse al examen de los defectos segundo y tercero apreciados por el Registrador, ya que el primero no ha sido objeto de recurso. Como se ha indicado, no se admite la inscripción de la enajenación de determinadas participaciones indivisas de la finca 1.066 por considerar que es aneja de la concesión administrativa y no se acredita la autorización de la Administración concedente. De los antecedentes de la finca reseñada no resulta ninguna referencia a su adquisición por expropiación forzosa o su incorporación a la concesión; tampoco de la inscripción de ésta resulta reseña alguna. No puede olvidarse que la concesión es para un ferrocarril de servicio particular, por lo que la concesión tiene por finalidad fundamental la ocupación de terrenos de dominio público o patrimonial del Estado para la construcción del ferrocarril. La existencia de terrenos particulares que pudieran utilizarse como accesorios de la concesión no implicaba, dada la finalidad de servicio particular de la línea en cuestión, que quedasen afectos a su régimen jurídico. El artículo 66 del Reglamento en la redacción de 1947 admite esta posibilidad. La referencia en la escritura calificada a que «anexos a estas vías existen terrenos o fincas» de titularidad de la transferente no es por sí sola suficiente para considerar que su régimen jurídico viene definido por el que es propio de la concesión. Ni consta en la inscripción de la finca 1.066 su afectación a la concesión, ni en la inscripción de la concesión consta nota marginal alguna de incorporación de aquella finca a ésta (cfr. artículo 31 del Reglamento Hipotecario). En definitiva, a la vista de la situación registral de las fincas citadas debe entenderse que la registral número 1.066 es una de aquellas fincas anejas del dominio particular de la concesionaria a las que ya desde la Real Orden de 26 de febrero de 1867 se somete al régimen registral común, debiendo entenderse que no forma parte integrante de la obra pública por no constar que se destine directa y exclusivamente a su servicio o explotación.

5. Tampoco el último defecto puede ser confirmado. De la escritura de compraventa originaria resulta que nos encontramos ante cuatro compraventas distintas. En la cláusula primera se diferencia la venta de cada participación; en la cláusulas segunda y tercera se habla en plural de «compraventas»; en la cláusula cuarta se indica diferenciadamente el precio de la compraventa a favor de cada uno de los adquirentes identificando el respectivo medio de pago (cfr. artículos 1281, 1285 y 1445 del Código Civil). El hecho de que en la

escritura complementaria la concreción de cuotas suponga una alteración respecto a las que originariamente ostentaban los compradores en la finca 5.884, no puede considerarse un obstáculo para la inscripción, partiendo de que nos encontramos ante compraventas distintas y que la sociedad vendedora ostenta en la finca registral 70.103 (antes 1.006 del archivo común) una participación muy superior a la que corresponde a la sociedad no compareciente.

Esta Dirección General ha acordado revocar la nota de calificación recurrida y estimar el recurso interpuesto, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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

Madrid, 6 de abril de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.