

REVISTA CRITICA
DE
DERECHO INMOBILIARIO

DEDICADA, EN GENERAL, AL ESTUDIO DEL ORDENAMIENTO JURIDICO
Y ESPECIALMENTE AL REGIMEN HIPOTECARIO

Año XXIII

Mayo 1947

Núm. 228

Inscripciones especiales en el Registro de la Propiedad

FERROCARRILES Y CANALES.

Las disposiciones legales y reglamentarias que desarrollan la forma y efectos de la inscripción de los ferrocarriles y canales no pecan, ciertamente, de detallistas y prolijas; dejan cuestiones muy importantes por resolver, y como esta clase de inscripciones son muy poco frecuentes, la jurisprudencia, que en otras materias llena vacíos y resuelve dudas, en ésta es también imprecisa y poco abundante.

Las concesiones de ferrocarriles y canales, como tales concesiones administrativas que son, están comprendidas en el número 10 del artículo 334 del Código civil, tienen consideración de bienes inmuebles y pueden, por tanto, ser objeto de inscripción en el Registro de la Propiedad.

Esta materia se ha estimado como puramente reglamentaria, pero por la importancia de estas inscripciones y por la serie de problemas a que dan lugar hubiera cabido perfectamente dedicarles algunos preceptos dentro del ámbito de la Ley. Ni aun en la nueva de 31 de diciembre de 1944 se ha estimado así, y únicamente el Reglamento de 14 de abril último introduce algunas variaciones acertadas en relación con el anterior de 1915. Nos ocuparemos de lo establecido por éste y por las disposiciones concordantes, estudiando después lo nuevamente estatuido en relación con las inscripciones de ferrocarriles y canales.

Estas inscripciones son de las llamadas "anormales". Según Roca Sastre (1), "el ferrocarril, y por lo tanto, la concesión ferroviaria, no es sólo un trozo de terreno, sino algo más: es una entidad patrimonial

(1) *Instituciones de Derecho hipotecario.*

o res universitas, compuesta de elementos varios, uno de los cuales es el terreno o parcela que el camino de hierro ocupa. Dentro de la entidad concesión entra un conglomerado de cosas: la vía, almacenes, talleres, terrenos, material móvil y fijo, etc... Todos los indicados elementos constituyen una sola cosa u objeto jurídico: el ferrocarril o concesión. Puede decirse que forman un verdadero patrimonio; es la llamada "unidad ferroviaria".

"La concesión—dice Jerónimo González (1)—atribuye a una persona o Empresa la construcción de un ferrocarril y la gestión del servicio público correlativo, constituyendo una figura jurídica caracterizada en su plenitud por la unidad orgánica de explotación llevada a cabo con sujeción a las leyes y pliegos de condiciones."

"Para determinar la naturaleza del derecho concedido a las Empresas se ha echado mano de conceptos clásicos (*enfiteusis administrativa*, usufructo temporal, arrendamiento público), ninguno de los cuales corresponde a las características de las concesiones modernas. Estamos más bien en presencia de un derecho de construir y explotar, nacido de un contrato celebrado con el Estado (*jus gestionis*), que se subordina en su desenvolvimiento al poder soberano (*jure imperii*), que del Derecho público recibe autoridad, privilegios y protección y que en la órbita del Derecho privado puede ser clasificado de derecho real inmobiliario."

El Reglamento de 1915 dedica a estas concesiones los artículos 43 y 62 al 65; el de 1947, los artículos 31, 32 y 60 al 66.

El artículo 43, referente a las concesiones administrativas en general, contiene esencialmente tres enunciados: 1.º Que la inscripción en el Registro de la Propiedad puede hacerse mediante el título mismo de la concesión. 2.º Que en aquellas concesiones que requieran, por excepción, el otorgamiento de escritura pública, ésta será el título inscribible. 3.º Que en el primer caso, después de inscrita la concesión, podrá inscribirse mediante escritura pública todo lo referente a las obras realizadas o que se realicen para el aprovechamiento de la concesión.

La Real orden¹ de 26 de febrero de 1867, a la que, a pesar de haberse dictado para un caso concreto, se le dió carácter general, reconoció que la inscripción podría hacerse en virtud del título en que se hubiere otorgado la concesión definitiva de la obra, fuera ley, real

(1) «Las obligaciones hipotecarias de ferrocarriles», núm. 171 de esta REVISTA.

disposición o escritura pública, en el Registro de la Propiedad correspondiente al punto de arranque de la obra, extendiendo breve referencia en los libros de los Ayuntamientos por donde atravesara, pertenecientes a aquél o a otro Registro. La Real orden de 16 de febrero de 1892, en relación con el Reglamento de Ferrocarriles de 24 de mayo de 1878, exigió, en cuanto a las concesiones de éstos, el otorgamiento de escritura pública, siendo ésta el título apropiado para que las concesiones fueran inscritas en el Registro de la Propiedad, porque "aun la concesión hecha directamente por el Poder legislativo no varía la índole de la relación jurídica nacida entre el concesionario y el Estado, y que para considerar perfecto el contrato de concesión, en cuanto a su forma, es indispensable escritura pública, tanto más cuanto que de haber querido el legislador marcar diferencia entre unas y otras concesiones, a los efectos de que se trata, lo hubiera expresamente establecido". Y añade "que la escritura es, bajo otro aspecto, el único documento fehaciente en que se hace constar la aceptación por parte del concesionario de las obligaciones contraídas por la concesión. Todo ello por ser pertinente al caso del artículo 24 del Reglamento": La Resolución del Centro Directivo de 5 de septiembre de 1908 confirma esta doctrina.

El artículo 31 del nuevo Reglamento, referente también a concesiones administrativas en general, mantiene la misma doctrina del anterior; pero, con una redacción más acertada, dispone que "las concesiones administrativas, en cuanto se refieran a bienes inmuebles o derechos reales, se inscribirán mediante la escritura pública correspondiente, y en los casos en que no se requiera el otorgamiento de aquélla, mediante el título mismo de la concesión ..". Es decir, que aunque la idea sea la misma del artículo 43 del Reglamento anterior, en tanto que en éste el caso de inscribir por la escritura pública es lo excepcional y por el título de concesión lo general, en aquél lo general es que la inscripción de la concesión administrativa se lleve a cabo por la escritura pública en que conste, y sólo en los casos en que ésta no sea precisa se inscribirá mediante el título mismo de la concesión.

La segunda parte del mencionado artículo 31, referente a la inscripción de las escrituras en que consten las obras ejecutadas para el aprovechamiento de la concesión, coincide con la del artículo 43 antiguo.

El Reglamento Hipotecario de 1915 amplía en los artículos 62 al 65, concretamente para los caminos de hierro, canales y demás obras

públicas, las disposiciones que para las concesiones administrativas en general contiene el artículo 43. Dispone el artículo 62 que la inscripción deberá practicarse en el Registro de la Propiedad que corresponda al punto de arranque, y claro es que en el libro del Ayuntamiento en que aquél radique, haciendo constar, además, las circunstancias generales de la Ley, en cuanto sean aplicables, las especiales de mayor importancia que resulten de los pliegos de condiciones generales, particulares y facultativas, o de los planos, cuadros o presupuestos que se acompañen.

Este primer párrafo del artículo 62 prevé, al decir "las circunstancias generales de la Ley, en cuanto le sean aplicables", que algunas de esas circunstancias no pueden consignarse en casi ninguna de las concesiones especiales; así, los linderos y la extensión superficial no podrán incluirse cuando se trate de inscripciones de ferrocarriles, canales, aguas, etc., pero, en cambio, deberá fijarse en ella la medida longitudinal a que el ferrocarril o canal alcance.

Cómo se reputarán estas fincas al efecto de encabezar la inscripción, rústicas o urbanas? Esta calificación es precisa, si ha de cumplirse lo dispuesto en el número 1.^º del artículo 61 del Reglamento, en relación con el número 1.^º del artículo 9.^º de la Ley. Galindo y Escosura plantean la cuestión, que resuelven con grandes dudas en favor de considerarlas como rústicas, aunque reconocen que en muchos Registros se prescinde de esa clasificación, que no estiman absolutamente precisa. Esa práctica será seguramente la mejor, pues si bien un ferrocarril o un canal que atraviesa campos y montañas puede estimarse por eso como finca rústica, no es natural tal calificación cuando en ello se incluyen edificios, viviendas, almacnes, etc., y el arranque es a veces en el interior de las grandes poblaciones.

En cuanto a las circunstancias especiales de mayor importancia, teniendo en cuenta que el documento inscribible ha de ser siempre la ley o decreto de concesión o la escritura pública, todos esos documentos de que habla el artículo que comentamos, pliegos de condiciones, planos y presupuestos, es corriente que figuren incluidos en el título de concesión mismo o en la escritura pública, en su caso, porque de no ser así no podrán tenerse en cuenta sino en cuanto a aquel título haga referencia a ellos, porque a veces los pliegos de condiciones y los planos mismos se modifican por causas diversas, y aquí viene como anillo en el dedo el enunciado de la Real orden de 16 de febrero de 1892, que insertamos antes, de que la escritura pública es el único documento

fehaciente de la aceptación por el concesionario de las obligaciones contraídas por la concesión.

Esta falta de precisión del artículo 62 antiguo viene remediada en el 60 moderno, que previene que en las escrituras de concesión se insertará literalmente el pliego de condiciones generales, la ley especial de concesión, las condiciones particulares y económicas y la tarifa de derechos máximos; que deberá consignarse asimismo la naturaleza de la concesión, la clase y denominación del ferrocarril, si la tuviere, puntos de arranque y término, longitud y anchura de la línea y términos municipales que atravesese.

Suponen estas disposiciones reglamentarias que estas obras o servicios públicos, ferrocarriles, canales, etc., se realizan generalmente por concesión administrativa; pero en algunos casos, sobre todo tratándose de vías férreas, es el Estado mismo el que construye y explota, y entonces, como no se trata de contrato, sino de un acto unilateral de soberanía estatal, la ley o decreto acordando la construcción, con las disposiciones administrativas complementarias, constituirán, aquél el documento inscribible y éstas los adicionales, de donde habrán de tomarse todos los demás datos reglamentarios a que se refiere el artículo en cuestión, observación ésta que puede hacerse tanto a las disposiciones del Reglamento anterior como a las del actual, que no se ocupan concretamente de este caso, a pesar de que Roca Sastre, en obra tan reciente y tan apreciada como la que antes citamos, hace también esta salvedad, y de que la Ley de 24 de enero de 1941, sobre rescate de los ferrocarriles por el Estado, puede haber aumentado considerablemente la importancia de este problema.

El párrafo 2º del artículo 62 se ocupa de las nuevas inscripciones que hayan de extenderse a continuación de esta primera, bien como adición o como rectificación, o como resultado de declaraciones administrativas o judiciales que afecten a la existencia o extensión del derecho inscrito. Es decir, que si se ha inscrito (p. ej., sólo la concesión del ferrocarril o canal, o simplemente la ley o decreto en que el Estado acuerda su concesión) la escritura pública o documento administrativo fehaciente en que se describan las directrices, obras, edificaciones, etc., constarán en una o varias inscripciones que se extenderán a continuación de la primera y asimismo las resoluciones administrativas o judiciales que modifiquen la concesión o constituyen cargas o gravámenes sobre ella, pues a tal efecto, el artículo 154 de la Ley Hipotecaria

vigente, que no ha variado en el mismo número de la anterior, en el caso de la constitución de hipotecas para garantir títulos transmisibles por endoso o al portador, dispone que la escritura pública en que conste se inscribirá, en caso de obra pública, en el arranque o cabeza de ella. El párrafo 2.^o del artículo 62 anterior motiva en el nuevo Reglamento un artículo especial, el 61, sustancialmente igual, pero con la adición de un segundo párrafo en que se amplía a los canales y demás obras públicas, en cuanto sea posible, las disposiciones de este artículo y del anterior.

Esta serie de inscripciones en los libros de los Ayuntamientos a que corresponda la cabecera o arranque del ferrocarril o canal son, pues, las verdaderamente interesantes y de efectos jurídicos e hipotecarios perfectamente definidos, pues las breves referencias que habrán de extenderse en los libros de los restantes términos municipales por donde la vía férrea o el canal atraviese son harto desdibujadas e imprecisas.

De ellas se ocupa el siguiente artículo 63, según el cual se extenderán en los demás Registros, Ayuntamientos o Secciones cuyo territorio atraviese la obra pública, bajo número especial, un breve asiento de referencia en que se consigne la naturaleza y denominación de la concesión, la fecha del título, con las particularidades de su autorización, y el libro, folio, número y Registro en que la inscripción principal se haya practicado, tomando estos datos de la certificación expedida al efecto por el Registrador que practicó la inscripción primordial y que ha de quedar archivada en el último Registro, conservándose en los demás donde sea presentada copia bastante.

El Reglamento anterior, como el actual, han aceptado el sistema de inscripciones en el Registro de la Propiedad, para ferrocarriles y demás obras públicas, que inició la Real orden de 26 de febrero de 1867, base primordial en la materia, que se dictó para solucionar las dificultades que el sistema de inscribir en cada Registro de la Propiedad de tránsito la totalidad de la obra o concesión ocasionaba; la repetición de tales inscripciones en los libros de cada Ayuntamiento era de un trabajo, de una pérdida de tiempo y de un coste abrumadores, y ello determinó la adopción de este otro método, distinto y más sencillo que el anterior y distinto también de los posteriores, prusiano (Ley de 8 de julio de 1902) y suizo (Ley de 24 de junio de 1874), consistente en dedicar a las inscripciones ferroviarias un libro especial del Registro.

Del sistema de inscripción de los ferrocarriles en el Registro de la Propiedad anterior a la citada Real orden de 1867, y que, como hemos dicho, motivó la redacción de ésta, da idea la Resolución de la Dirección General de los Registros de 20 de febrero de 1864, que señala como documento inscribible, tratándose de ferrocarriles, la real cédula de concesión; que la inscripción debe verificarse en todos los Registros de la Propiedad por donde pase la vía, expresando en cada uno la parte que al mismo corresponde; que la transferencia o fusión del camino de hierro deberá también registrarse en los mismos Registros en que conste la línea; que hecha la inscripción de la vía férrea no hay necesidad de volver a inscribir los terrenos que la componen, salvo en el caso en que se hubieran separado de otras fincas, en que los propietarios de éstas deberán solicitar que en las inscripciones de ellas se haga una breve mención de la separación, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 24 del Reglamento Hipotecario.

Los únicos datos que las breves referencias han de contener, conforme a la citada disposición vigente, son:

1.^º Naturaleza y denominación de la concesión (ferrocarril de Madrid a Irún, o canal de Aragón, etc., etc.).

2.^º Fecha del título, con las particularidades de su autorización (Escritura otorgada por . , ante el Notario D. . , en tal fecha; o traslado por el Ministerio de . . de la Ley o Decreto de tal fecha otorgando la concesión o acordando la construcción de la vía férrea o canal).

3.^º Tomo, libro, folio, número de la finca y de la inscripción extendida en el Registro de arranque de la línea férrea o del canal.

El artículo 62 del nuevo Reglamento es exactamente igual al 63 del anterior.

Ahora bien, ¿pueden estos datos estimarse suficientes? Para dar publicidad registral a que el ferrocarril o el canal pasa por el término municipal en cuyos libros se halle la breve referencia extendida, sí; pero para conocimiento de las demás circunstancias que puedan ser de interés, en forma alguna. Este asiento nada dice de la situación, extensión y características de estaciones, apeaderos, almacenes, depósitos de agua, y menos aún del número de kilómetros que la vía o el canal desarrollan dentro del territorio municipal a que aquél hace referencia, pero como tales datos y otros que pudieran ser igualmente interesantes no constan tampoco en la inscripción primordial, no hay

forma de que puedan averiguarse por el simple examen de los libros del Registro.

Morell (1) estima también insuficientes tales datos y entiende que el contenido de la Real orden de 26 de febrero de 1867 es en este particular mucho más perfecta. Y es así, indudablemente, porque conforme al número 4.^º de la referida disposición, las breves referencias deben contener la extensión superficial del terreno que la obra pública ocupe en el término municipal en cuyo libro registral se extienda el asiento y las condiciones de los derechos reales que puedan ser de interés particular en aquellos distritos, sin necesidad en ningún caso de expresar los linderos de las propiedades colindantes ni de la propia inscripción del terreno adquirido para la construcción del camino o canal; y añade el número 5.^º "que las estaciones, almacenes, presas, puentes, acueductos y demás obras que constituyan parte integrante del mismo camino o canal, como necesarias para su existencia o explotación, no requieren inscripción separada y especial, sino que se incluirán en la general o particularidades de la propia obra pública, haciendo constar en cada Registro las que se hallen enclavadas en la extensión de la línea en él comprendida".

Esta doctrina, confirmada expresamente por la Dirección General de los Registros en Resolución de 3 de julio de 1863, dibuja perfectamente la idea desenvuelta después en el Reglamento actual de que tanto la inscripción principal como las breves referencias hacen relación a la concesión de la obra pública y no a los contratos por los que el Estado o la entidad concesionaria adquieran los terrenos que aquélla ocupe, y por ello llega a no considerar precisa la previa de éstos, y señala perfectamente la necesidad de que en la breve referencia extendida en los libros de cada término municipal consten los datos que enumera y que son indispensables si la inscripción ha de tener alguna utilidad.

Morell (obra citada) observa, muy acertadamente, que este artículo 63 modifica la doctrina del párrafo 2.^º del artículo 10 y del párrafo final del 57 del propio Reglamento, echando de menos en este último el no consignar expresamente en él la excepción para el caso de estas inscripciones especiales.

El repetido artículo 63 expresa, asimismo, que la extensión de las breves referencias se hará tomando los datos de que ya hemos hablado, de una certificación expedida por el Registrador que practicó

(1) *Comentarios a la Legislación hipotecaria.*

la inscripción primordial, y que ha de quedar archivada en el último Registro, conservándose en los demás, lo que sea presentado, copia bastante.

Se ofrece a Morell la duda de si los datos a que se refiere el artículo en cuestión son sólo los de la inscripción primordial, tomo, folio, etc., o todos los que deban contener las breves referencias, y si la certificación a que también se alude debe, en consecuencia, ser en relación o literal. Entiende, con razón, que esa parte del artículo está redactada con poca claridad y propone como solución el que la certificación que se expida de la inscripción principal sea literal y con ella, sin otros documentos, puedan extenderse las breves referencias en los libros de los otros Ayuntamientos por los que la línea férrea o canal atraviesa.

Bien está, pero nosotros no vemos realmente la necesidad de dicha certificación. Los documentos que han servido para extender la inscripción primordial pueden servir lo mismo para las de breve referencia, pues como en ellos ha de constar la nota de aquella inscripción, de tal nota podrán tomarse los datos del tomo, folio y demás de ésta, y de los documentos los otros datos que en la breve referencia se hayan de consignar.

Esa certificación, que habrá de tener enorme extensión, aun siendo literal, sólo podrá reproducir en parte el contenido de los documentos que produjeron la inscripción, y es claro que ni puede surtir más efectos ni añadir más claridad a dicho contenido.

¿Será precisa la certificación para extender las breves referencias en los libros de los Ayuntamientos por cuyo territorio atravesase la obra y que pertenezcan al mismo Registro donde se extendió la inscripción primordial? De la letra de los artículos 63 anterior y 62 actual parece deducirse que sí, pero como estimamos absurdo que un Registrador tenga que expedir certificación de una inscripción para extender otras teniendo en su poder el título que produjo aquélla, entendemos que esa certificación en este caso no debe ser precisa, y así lo hemos practicado.

Es de observar que para las breves referencias que, en caso de concesiones mineras, consigna el artículo 67, a pesar de que ha de constar en ella algún dato más que los que el artículo 63 exige, no se precisan esas certificaciones, sino que, como es natural, se toman esos datos del título que haya producido la inscripción principal.

El Reglamento moderno copia en el artículo 62 el total contenido

del 63 anterior, sin aclarar en nada las dudas que autores de tanta autoridad como Morell exponen, conservando esa inútil certificación y no dándonos siquiera un poco de luz con un modelito de breves referencias.

Aunque los artículos 64 del Reglamento anterior y 63 del moderno son sustancialmente iguales, éste está mucho más detallado y perfecto. Los artículos reglamentarios a los que hasta ahora nos hemos venido refiriendo hacen relación a la inscripción de la concesión administrativa o a la obra pública, es decir, como tal concesión o como tal obra, independientemente de la inscripción de los terrenos que haya sido preciso expropiar o adquirir por convenio para su realización. Los artículos ahora referidos plantean y resuelven ese problema en cuanto es posible su resolución.

Convienen ambos en lo principal, pero mientras que el del Reglamento de 1915 dice que, no obstante lo dispuesto en los artículos anteriores, para que produzca efecto contra tercero la expropiación forzosa o la adquisición por convenios particulares de fincas o derechos inscritos, será necesaria la cancelación total o parcial de la respectiva inscripción por medio de notas marginales análogas o las formuladas en el artículo 157, el 63 actual dice textualmente: "No obstante lo dispuesto en los tres artículos anteriores, para que produzcan efecto respecto de tercero la adquisición de 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 y explotación, será necesario que se inscriba a favor del concesionario, haciéndose constar en la inscripción que quedan destinadas e incorporadas a la obra pública considerada como unidad y que no podrá verificarse inscripción alguna posterior sin la oportuna autorización ministerial. En la inscripción de la concesión practicada en el libro del Ayuntamiento o Sección en que radicaren las fincas, se hará constar la incorporación por nota marginal."

Como se ve, el párrafo en cuestión precisa que las adquisiciones de terreno que hayan de formar parte integrante de la obra pública por destinarse directa y exclusivamente a su servicio y explotación han de inscribirse a favor del concesionario con las demás circunstancias ya expuestas, todas de gran interés y precisión, sin que baste la cancelación de la inscripción anterior que tuviera a su nombre el transmitente.

Son sustancialmente iguales los párrafos 2.^º y 4.^º de este artículo 63 a los 2.^º y 3.^º del 64 del Reglamento de 1915, añadiendo aquél un párrafo 4.^º referente a los derechos reales que graven las fincas adquiridas, los cuales se inscribirán bajo el mismo número que lleve la inscripción primordial o la de referencias, conforme al artículo anterior.

Este artículo es el que plantea mayores y más interesantes problemas con relación a esta clase de inscripciones. Sentado ya que la inscripción de la concesión administrativa no sólo es cosa distinta de la de los terrenos ocupados para la obra, sino que no basta para que esas adquisiciones territoriales perjudiquen a tercero, hemos de examinar la forma y efectos de tales inscripciones. Conforme a las disposiciones reglamentarias ya mencionadas, serán título para ellas las hojas de valoración, actas de ocupación de los inmuebles o convenios otorgados por los interesados "según el Registro", dice el artículo 64 anterior, y "con arreglo a la Ley", dice el artículo 63 actual, aunque debieran unirse los dos enunciados diciendo: "los convenios realizados conforme a la Ley por los interesados según el Registro".

Son, pues, tres las clases de documentos que pueden producir estas inscripciones; examinémoslos someramente. Las actas de ocupación deberán extenderse conforme al artículo 70 del Reglamento para la aplicación de la Ley de expropiación forzosa, pero ese artículo se limita a decir que una vez hecho el pago de la expropiación la Administración entrará desde luego en posesión de los terrenos o fincas expropiadas, y el acto tendrá lugar ante el Alcalde de la jurisdicción respectiva. ¿Quién extenderá, pues, ese acta? Deberá ser el propio Alcalde, toda vez que no se dice que deba asistir el Secretario ni ningún otro funcionario ni autoridad que puede dar a ese documento carácter de fehaciente, y en ella habrá de hacerse constar todos los datos consignados en el párrafo 1.^º del artículo 63, puesto que esa acta es el único documento de donde el Registrador los puede tomar.

Los convenios del Estado o de la entidad concesionaria de la obra con los particulares, ¿habrán de constar en escritura pública? Entendemos que sí, cuando se hayan verificado fuera de los trámites de los expedientes de expropiación; pero si lo han sido dentro de ellos, podrán perfectamente incluirse en las hojas de valoración en que haya conformidad de partes o legalizarse mediante un acta de ocupación.

En cuanto a las hojas de valoración, aunque el párrafo 2.^º del mencionado artículo 63 la señala como documento inscribible, sin

añadir otras circunstancias, entendemos que por sí solas no alcanzarán ese resultado. Las hojas de valoración formuladas por el perito de la Administración o de la entidad concesionaria no pueden ser bastantes para inscribir, sin la conformidad de los interesados o la resolución firme de los recursos que éstos puedan entablar, conforme a los artículos 52 al 58 del Reglamento para la aplicación de la Ley de expropiación forzosa y sin acreditarse el pago del precio, conforme a los artículos 59 al 65 del propio Reglamento.

Cumplidas estas formalidades, dispone el párrafo 2.^º de dicho artículo 65 que las copias de esas hojas de valoración, autorizadas por el Gobernador civil, serán título para producir la inscripción en el Registro de la Propiedad, aunque no hubiera mediado escritura pública. Es de advertir que los expedientes de expropiación forzosa rara vez contienen dato alguno que tenga relación con el Registro de la Propiedad, a pesar de lo dispuesto en el artículo 22 de la Ley de expropiación forzosa y de la Real orden de 12 diciembre 1894; de forma que con tales documentos poco o nada puede saberse de la situación registral de las fincas contenidas en estos expedientes, que no sólo suelen carecer de esos datos, sino de otros tan importantes como la descripción de las parcelas segregadas cuando la expropiación no es de la finca total y el título de adquisición del propietario expropiado.

Estas inscripciones, cualquiera que sea el documento que haya de producirlas, supone que están previamente registradas las fincas a favor de la persona de quien se adquieran, pues de lo contrario saldrá al paso la prohibición del artículo 20 de la Ley Hipotecaria y el adquirente sólo podrá utilizar en tal caso uno de los medios supletorios de inmatriculación.

De lo expuesto resulta que las fincas adquiridas por convenio o expropiación para la vía férrea o el canal pueden encontrarse en cuatro situaciones distintas con relación al Registro de la Propiedad:

1.^a Situación normal. El Estado o entidad propietaria de la concesión han inscrito la finca a su favor, bien por medio de expediente de expropiación, por convenio con los interesados o valiéndose de un medio supletorio de inmatriculación.

2.^a Las referidas entidades no han inscrito la adquisición y las fincas siguen registradas a favor de los transmitentes.

3.^a El mismo caso anterior, pero en el que la finca figura inscrita a nombre de tercera persona.

4.^a Cuando la finca no está inscrita a nombre de nadie.

Los dos casos primero y cuarto no plantean, en realidad, ningún problema, pero los otros dos, segundo y tercero, sí que los ocasionan, y de gran importancia. El artículo 63 en cuestión es terminante; esas adquisiciones de fincas con destino a la concesión administrativa de la obra pública, aun inscrita ésta, no perjudica nada al tercero si tales fincas no se han inscrito también a nombre del concesionario, pero como acertadamente dice Morell, esas adquisiciones no se inscriben casi nunca, por lo que llega a la conclusión de que si el dueño del terreno según el Registro lo vende o grava y el adquirente inscribe su derecho, la entidad concesionaria, a pesar de tener inscrita la concesión, no puede perjudicar el derecho del tercero y habrá de indemnizarle en forma legal, ya particularmente o previas nuevas diligencias de expropiación.

Esta especie de duplicidad de inscripción, la del terreno a favor de una persona y la de la concesión que le absorbe en favor de otra, convierte, según acertada frase de Roca Sastre, las inscripciones de ferrocarriles en una especie de monstruo que devora fincas, las cuales al ser asimiladas por el ente concesión sufren una especie de transustanciación registral.

La duplicidad de inscripción no es nueva, ni siquiera poco corriente, en nuestros Registros de la Propiedad; los sistemas antiguos de inmatriculación y, entonces y ahora, la falta de un catastro parcelario en que cada finca tenga su número y éste haya de figurar en todo acto o contrato de transmisión y gravamen de ella, hace posible y casi inevitable tal duplicidad.

Los expedientes de información posesoria anteriores a la reforma de 1909, casi el único medio de inmatriculación en aquella época, en que bastaba que el dueño según el Registro, en caso de inscripción contradictoria, prestara su conformidad o simplemente no compareciera al llamamiento judicial para que la nueva inscripción pudiera extenderse, producían automáticamente la duplicidad de asientos, porque como el nuevo no llevaba consigo la cancelación del anterior, quedaban los dos vigentes. Recuerdo a este efecto una finca rústica inscrita por acciones, de las que siendo ochocientas las en que estaba dividida, había más de novecientas inscripciones legalmente vigentes, por causa de la multiplicidad de las inscripciones de posesión, que, como ya hemos dicho, durante muchos años fueron las únicas de inmatriculación que se producían en muchas regiones españolas.

Mucho adelantó en el camino de corregir estas anomalías la reforma de 1909, pero aun con ella bastaba desfigurar un poco la descripción de la finca que se trataba de inscribir, con relación al asiento contradictorio, y que el titular de ése dijera que la nueva finca no era la suya, para que, inscrita ésta, quedaran en realidad dos inscripciones contradictorias, aunque las descripciones de los predios en ellas comprendidos no fueran absolutamente iguales.

Suprimida por completo por el artículo 5.^o de la nueva Ley Hipotecaria la inscripción de posesión, establecida el acta de notoriedad como medio de llenar las lagunas que puedan impedir la reanudación del trámite sucesivo y dadas mayores facilidades para la incoación de los expedientes de dominio con facultades cancelatorias de posibles inscripciones contradictorias, se hará más difícil en lo sucesivo la duplicidad de inscripciones, pero no se llegará a un estado perfecto sin un también perfecto catastro parcelario.

Los artículos 64 y 65 del nuevo Reglamento son, aquél, de orden general, y éste, especial para los ferrocarriles que estén hipotecados. Prevé el primero de dichos artículos el caso de que algunos de los terrenos incorporados a la obra pública para el servicio de explotación sean declarados sobrantes, por ser innecesarios para estos fines. Tal puede suceder con el nuevo trazado de vías, cruces de ellas, variación de estaciones, almacenes, etc., y claro es que esto mismo puede llevar a neja la incorporación de nuevos terrenos para otros servicios o para sustitución de los anteriores.

Para separar esos terrenos sobrantes e inscribirlos en el Registro de la Propiedad exige el artículo 64: 1.^o, traslado de la orden ministerial en que se haga dicha declaración; 2.^o, que en ella se describan dichos terrenos con arreglo al artículo 9.^o y concordante de la Ley Hipotecaria, y 3.^o, que también en dicha orden se autorice la libre disposición de los referidos terrenos o parcelas sobrantes.

Aquí puede ocurrir la duda de que si en el caso de que la orden no contenga todas las circunstancias del artículo 9.^o de la ley y concordantes, podrán éstas ser suplidadas por solicitud o documento auténtico. A pesar de que la hermética redacción del artículo que examinamos no parece dejar resquicio alguno a solución distinta, entendemos que si la orden ministerial careciera de alguno de los datos legales o reglamentarios precisos para poder inscribir tales parcelas, no habría incon-

veniente en que fueran suministrados éstos por un documento complementario, incluso por una solicitud de la entidad concesionaria.

Según el párrafo segundo del mencionado artículo 64, en caso de que los terrenos, parcelas o edificios declarados sobrantes no estuvieran inscritos, se inscribirán mediante la presentación de la orden ministerial y de los títulos de adquisición referidos en el artículo anterior, o conforme al Título VI de la Ley. Es decir, que la Orden ministerial no tiene facultades inmatriculatorias, y que si esos terrenos sobrantes no están inscritos a favor del concesionario, para inscribirlos éste tendrá que acudir a la titulación supletoria que autoriza la Ley.

El párrafo tercero se refiere a las reservas que el título de adquisición o la Orden ministerial contuvieran a favor de anteriores titulares o interesados en servidumbres que hayan de quedar vigentes. Prevé, pues, la posibilidad de que los antiguos propietarios que fueron desposeídos de todo o parte de sus fincas hagan uso del derecho de volver a adquirirlas en el caso de que ya no sean precisas para la explotación de la obra pública a que fueron destinadas, y también el posible renacimiento en igual caso de servidumbres desaparecidas cuando los terrenos ahora sobrantes se incorporaron a la obra pública. Este precepto, perfectamente equitativo y justo, ha sido tomado por el nuevo Reglamento del artículo 4.^º del Real Decreto de 28 de junio de 1918.

Del mismo Real decreto ha sido tomado también el siguiente artículo 65 del propio Reglamento, de aplicación especial a los ferrocarriles cuando éstos se encuentran hipotecados y se segreguen de ellos parcelas sobrantes a las que se refiere el artículo anterior. Por el enlace del 65, a que nos referimos, y del párrafo 3.^º del 62, previos los trámites de notificación notarialmente o por edictos a los titulares de las hipotecas, sin que en el término de treinta días se haya entablado reclamación judicial, las parcelas separadas quedarán libres de la hipoteca, lo cual se hará constar por nota marginal en las inscripciones respectivas, como también las que se hubieren incorporado a la obra quedarán afectas a las hipotecas existentes, haciéndose constar así en su inscripción.

El artículo 66, copia del 65 del Reglamento anterior, se refiere a los edificios o construcciones, huertas, jardines, montes, plantíos o cualquiera otras fincas rústicas o urbanas y derechos reales anejos a los ferrocarriles, canales y demás obras públicas, que por no estar destinados al servicio público sean del dominio particular de los concesionarios. Estas fincas deben inscribirse separadamente en el Registro de la Propiedad.

conforme a las condiciones exigidas por la Ley y el Reglamento hipotecarios, es decir, como otras fincas cualquiera que nada tengan que ver con la concesión.

El interés que este precepto puede ofrecer estriba especialmente en que siendo las concesiones administrativas en general, y las de ferrocarriles en particular, revertibles al Estado, con todos los bienes que las constituyen, cuando llegue el plazo fijado en la condición, estas fincas que son de propiedad particular de la entidad concesionaria, no están comprendidas en la reversión y siguen siendo propiedad de aquélla, pudiendo antes y después de dicha fecha ser enajenadas libremente. Ahora bien, las hipotecas que pesen sobre la concesión pueden extenderse a estas fincas de propiedad particular del concesionario, y generalmente sucede así, cosa que ya ha prevenido la Real orden de 26 de febrero de 1867, supuesto en que se apoyan los artículos 190 y 192 del Código de Comercio, al expresar aquél que la acción ejecutiva contra la Compañía podrá dirigirse... "y contra los demás bienes que la misma posea, no formando parte del camino o de la obra, ni siendo necesarios para la explotación", y éste (el 192), concediendo a los acreedores de la Compañía una garantía igual, aun caducada la concesión.

De estos antecedentes y de los contenidos en el preámbulo del Real decreto de 28 de junio de 1918, deduce Jerónimo González, en el trabajo ya indicado, las conclusiones siguientes:

a) Es innegable que desde el primer momento se creó al lado del conjunto de bienes y derechos que integran la concesión como unidad económica indivisibles, un patrimonio particular no reversible al Estado.

b) La hipoteca en garantía de obligaciones gravaba directamente a la concesión y podía también ser constituida sobre los bienes no sujetos a reversión.

c) Los bienes no incluidos en la concesión podían ser enajenados libremente; pero mientras formasen parte del patrimonio particular de la Compañía, respondían de las deudas hipotecarias que no pudieran hacerse efectivas sobre la línea férrea, así como de las demás obligaciones contraídas por aquélla.

Una especialidad dentro de la inscripción de las concesiones de líneas férreas en el Registro de la Propiedad es la de las líneas de ferrocarriles metropolitanos que creemos comprendidos dentro de la cla-

sificación de ferrocarriles secundarios conforme al artículo 1.^o de la Ley de 23 de febrero de 1912. De estos ferrocarriles metropolitanos sólo sabemos que están funcionando las líneas de Madrid (Metropolitano de Alfonso XIII), con gran tendencia a su expansión, y las dos de Barcelona, ignorando si las concesiones están inscritas en los Registros de la Propiedad respectivos.

Las de Madrid se mueven todas dentro de su término municipal; pero las de Barcelona, por lo menos la Transversal, sale de él, puesto que llega hasta Hospitalet, con la particularidad de que parte del recorrido se hace fuera del túnel, es decir, al aire libre, en cuyo trozo la vía tiene dos o tres estaciones de parada, y, desde luego, la de término.

Aplicando a estas concesiones los preceptos reglamentarios vigentes, parece que la de Madrid debe producir una sola inscripción, puesto que todas se mueven dentro de su término municipal; pero como se trata de líneas distintas, aunque sean de la misma Compañía, y como atraviesan partes de población pertenecientes a cada uno de los tres Registros de la capital, y dentro de ellos a sus diversas secciones, surge la duda de si en caso de inscripción deberán extenderse en los libros correspondientes las breves referencias del artículo 62 del Reglamento. Las palabras de ese artículo "en los demás Registros"..., pueden inducir a esa duda que nosotros no nos atrevemos a resolver.

Este problema y los demás que puedan surgir con relación a la inscripción de estas concesiones y a la ocupación del subsuelo y a la de las parcelas, terrenos o edificios necesarios para la explotación, habrán de resolverse con relación a la esfera puramente registral por las disposiciones vigentes de que nos hemos ocupado, toda vez que no las hay especiales para esta clase de inscripciones.

C A N A L E S

Ni el nuevo Reglamento Hipotecario ni el anterior contienen disposición alguna especial referente a la inscripción de canales. Aquél dedica a las concesiones y aprovechamientos de aguas públicas y privadas los artículos 69 a 71, de modo que lo referente a canales sólo puede considerarse comprendido en los artículos 31 y 32, que se ocupan de las concesiones administrativas en general, y en los que las disposiciones contenidas en los artículos 60 al 66 para los ferrocarriles

les puedan también ser de aplicación para los canales. Hay, pues, que buscar lo privativo de esta clase de inscripciones en disposiciones anteriores a la vigencia del Reglamento, ordenatorias de doctrina que puede considerarse vigente, toda vez que la cláusula derogatoria de la disposición final del Reglamento sólo se refiere a las que se opongan a lo por él establecido.

Estas disposiciones son, además de la ya mencionada Real orden de 26 de febrero de 1867, en cuanto se considera aplicable a estas concesiones, la de 20 de diciembre del mismo año 1867, dictada con relación al Canal Imperial de Aragón, cuya doctrina puede considerarse de carácter general, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros de 16 de diciembre de 1863 y 10 de septiembre de 1864. De ellas se desprenden como únicas particularidades de la inscripción de canales:

1.º Que para la inscripción en los Registros de la Propiedad de los canales es preciso presentar la Ley o Decreto de concesión por la que se disponga la ejecución de la obra pública, con todas las disposiciones posteriores que hagan relación a los derechos reales anejos al canal.

2.º Que para suplir la posible falta de titulación inscribible, se puede presentar en el Registro de la Propiedad los documentos supletorios suficientes a inscribir la posesión. En la actualidad habrán de ser los supletorios para inscribir el dominio.

3.º Que posteriormente pueden adicionarse o rectificarse esas inscripciones por medio de diligencias de deslinde y amojonamiento, planos, etc.

4.º Que la inscripción debe verificarse en los libros de todos los Ayuntamientos por donde cruce el canal, expresando en cada uno de ellos que se inscribe el referido canal en la parte de tal a tal kilómetro, es decir, de los que en cada término municipal se comprendan, e indicando así mismo el ancho del canal.

En todo lo demás son de aplicación las disposiciones que hemos comentado respecto de los ferrocarriles, y por tanto la inscripción primordial del canal habrá de hacerse en el punto de arranque, y todos los demás datos especiales de cada término municipal se consignarán en la breve referencia o en las inscripciones siguientes del mismo número.

Claro es que esta materia no tiene la importancia que las ferro-

viarias, no sólo por la que es propia de los respectivos servicios, sino por la poca extensión en España del sistema de canalización.

Otra cosa distinta es la referente a los canales para abastecimiento de agua potable en las grandes poblaciones. Constituyen éstos una especialidad por el fin a que se destinan, y porque aunque a veces son de propiedad particular o de una entidad concesionaria, generalmente pertenecen al Estado, como el Canal de Isabel II, de Madrid, y más generalmente a los Municipios que utilizan sus servicios. Tienen, como es consiguiente, estos canales su punto de arranque de donde se traen las aguas, y el de destino, la población que las utiliza, pero ese punto de destino es en cierto modo variable, pues se distribuye en miles de direcciones que mudan y se multiplican según las fluctuaciones de la ciudad, urbanización de terrenos, nuevos trazados de calles, barriadas anexas, etc., etc., y cuya conducción es generalmente subterránea desde que entra en los límites de la población.

Como para el desarrollo de tan complicada red es preciso expropiar terrenos, ocupar solares y atravesar vías públicas para las necesidades de los complicados servicios de instalación, conservación y vigilancia, resulta más importante que la obra en conjunto con relación al Registro de la Propiedad, todos los detalles de la inscripción de terrenos adquiridos, que lo son siempre por distintos procedimientos y en diversas épocas, para asegurar así el pacífico disfrute por el Estado, el Municipio o el concesionario respectivo, de un servicio público de tal importancia que constituye una necesidad vital para cada población. Las adquisiciones, pues, de los terrenos, solares o edificaciones que se precisen para tal servicio constarán en expediente de expropiación o convenios con los interesados, siendo de aplicación los preceptos generales de la Ley y del Reglamento Hipotecario y todos los especiales ya señalados, sin perjuicio de poder inscribir la concesión administrativa, en caso de que la haya, en la forma que en su lugar dejamos expuesto.

Como ya indicamos al ingreso de este modesto trabajo, tanto las disposiciones legales y reglamentarias como la jurisprudencia sobre ellas, son pobres en la materia de que nos hemos ocupado, y merecería la pena de que se llenaran lagunas y se aclararan puntos oscuros o dudosos, en pro de la unificación de la práctica registral.