

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

16929 *Resolución, de 16 de septiembre de 2021, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad interina de Sort, por la que se suspende la inscripción de la venta de un edificio refugio que se encuentra en una finca registral más amplia consistente en una línea de transporte de energía eléctrica.*

En el recurso interpuesto por don J. L. F., en nombre y representación de la sociedad «Puerto de la Bonaigua, S.L.», contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad interina de Sort, doña María Cruz Borlado Palomino, por la que se suspende la inscripción de la venta de un edificio refugio que se encuentra en una finca registral más amplia consistente en una línea de transporte de energía eléctrica.

Hechos

I

Mediante escritura, autorizada el día 9 de febrero de 2015 por la notaria de Barcelona, doña Berta García Prieto, la entidad «Sociedad Productora de Fuerzas Motrices, S.A.», hoy «Endesa, S.A.», vendió a la entidad «Puerto de la Bonaigua, S.L.» un edificio refugio destinado al servicio de la línea, que se encontraba dentro de la finca registral número 1.044 del Registro de la Propiedad de Sort.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sort, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada: 2021/537.

Asiento: 665/68.

Notario: Berta García Prieto Notario de Barcelona.

Protocolo: 555.

Fecha documento: 09/02/2015.

De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente, pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro, por los siguientes:

Hechos:

Con fecha veintinueve de marzo de dos mil veintiuno se presenta en el Registro de la Propiedad de Sort la escritura referenciada anteriormente, por la que la entidad Productora de Fuerzas Motrices SA, hoy Endesa SA, vende a la entidad Puerto de la Bonaigua SL, un edificio refugio destinado al servicio de la línea, que se encuentra dentro de la finca registral 1044, sin que se lleve a cabo previamente la operación registral de segregación de dicha edificación ni se acredite la autorización de la venta o su innecesidad por la administración concedente.

Se reitera el defecto de la calificación negativa de 23 de abril de 2018, respecto a que no se aporta la correspondiente autorización administrativa de segregación o en su

caso declaración de innecesariedad, con la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada.

Fundamentos de Derecho:

- Artículos 9, 10 LH y Artículo 31 RH.
- Artículo 26 de la Ley del Suelo de 2015.
- Artículo 187 decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Texto Refundido [sic] de la Ley de Urbanismo.

La anterior nota de calificación negativa podrá (...).

Sort, a 21 de abril de 2021. Este documento ha sido firmado con firma electrónica reconocida por María Cruz Borlado Palomino.»

III

Contra la anterior nota calificación, don J. L. F., en nombre y representación de la sociedad «Puerto de la Bonaigua, S.L.», interpuso recurso el día 17 de junio de 2021 mediante escrito, que parecía dirigido a la «Direcció General de Dret i D'entitats Jurídiques. Departament de Justícia» de la Comunidad Autónoma de Cataluña, pero presentado ante el Ministerio de Justicia, en los siguientes términos:

«I. (...)

II. Que considerando que la calificación negativa infringe lo previsto en el artículo 187 del Texto refundido de la Ley de Urbanismo, aprobado por el Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto (TRLUC), en relación a los artículos 191 a 193 del mismo y normas de desarrollo reglamentario, y éstos en relación con lo previsto en el artículo 26.1 del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre (TRLS) y los artículos 31 y 44, ordenado 4.º, del Reglamento Hipotecario (RH).

III. Que se considera como órgano directivo competente para el conocimiento y resolución del presente recurso la “Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques” integrado en el Departament de Justícia de la Generalitat de Catalunya, por fundamentarse, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en una infracción de la [sic] normas de derecho autonómica catalán, de conformidad con lo previsto en la Ley catalana, 4/2005, de 8 de abril.

IV. Que el recurso se fundamenta en los siguientes

Motivos:

Primero. Se deniega la inscripción de la escritura de compraventa presentada en el Registro de la Propiedad de Sort por considerarse que adolece del siguiente defecto:

“Se reitera el defecto de la calificación negativa de 23 de abril de 2018, respecto a que no se aporta la correspondiente autorización administrativa de segregación o en su caso declaración de innecesariedad, con la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada.”

El defecto se fundamenta en las siguientes normas, relacionadas en los fundamentos de derecho de la nota de calificación impugnada:

- Artículos 9, 10 LH y Artículo 31 RH.
- Artículo 26 de la Ley del Suelo de 2015.
- Artículo 187 decreto legislativo 1/2010 de 3 de agosto por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Urbanismo.”

Como se ha indicado en la transcripción del defecto, la nota de calificación ahora impugnada se refiere expresamente a otra nota de calificación negativa anterior, emitida el día 23/04/2018 (...).

Segundo. Según la nota de calificación impugnada, el defecto que motiva la denegación de la inscripción se fundamenta única y exclusivamente en la falta de aportación junto al título a inscribir de la autorización administrativa de segregación –o su innecesariedad– a que se refiere el artículo 187 TRLUC, cuyo apartado 1.º, letra b), indica que están sujetas a licencia urbanística “b) Las parcelaciones urbanísticas.”

La definición de qué debe entenderse por “parcelación urbanística” está contenida en el artículo 191.1 TRLUC, cuya letra a) sería la aplicable a supuestos de “segregación”, como un tipo de “parcelación”, precepto que dice:

“1. Se entiende por parcelación urbanística:

Toda división simultánea o segregación sucesiva de terrenos en dos o más lotes, en cualquier clase de suelo, que, en razón de las características físicas de los terrenos, de la delimitación de éstos por viales existentes o de nueva creación, de la implantación de servicios o de la edificabilidad descrita por la operación de división, facilite o tenga por finalidad facilitar la construcción de edificaciones o de instalaciones para destinarlas a usos urbanos”.

Como puede observarse, el precepto trata a las operaciones de “parcelación” como actuaciones de “división” o “segregación” de “terrenos”, es decir, de una porción física de suelo, de modo que el terreno originario se vería alterado po [sic]

Siguiendo esta definición, el resultado de una operación de “parcelación” es la formación física de “parcelas”, en la definición que del concepto “parcela” da el artículo 26.1, letra b), del TRLS, norma de carácter básico, cuando dice que constituye “parcela: la unidad de suelo, tanto en la rasante como en el vuelo o el subsuelo, que tenga atribuida edificabilidad y uso o sólo uso urbanístico independiente”, de modo que dicha “unidad de suelo” constituirá a su vez finca en los términos de la letra a) del mismo artículo, y como se indica en la mención final de éste tendrá la consideración de “finca registral” “cuando, conforme a la legislación hipotecaria, pueda abrir folio en el Registro de la Propiedad”.

De modo que, según las legislaciones de suelo y urbanística, toda porción física de terreno que se segregue de una finca preexistente y que cuente con autorización de parcelación (o su innecesariedad) constituirá una parcela y a su vez si causa inscripción constituirá una finca registral, pero no toda finca registral constituirá a su vez una parcela, porque la legislación hipotecaria permite que cause inscripción una “finca” que no constituyan a su vez en puridad una “parcela”, como sería el caso del derecho de aprovechamiento urbanístico o las concesiones administrativas.

Tercero. En este sentido, entendemos que la finca registral n.º 1044 de Sorpe, que tendría la consideración de finca matriz respecto de la operación dominical objeto de inscripción, se trata de una concesión administrativa, y no se trata en puridad de una parcela a los efectos de la legislación urbanística, sino de un conjunto de bienes y derechos que tienen la condición de “explotación industrial” destinada a la distribución de energía eléctrica que tiene su origen en una concesión administrativa, en los términos del artículo 67 RH.

La nota de calificación impugnada trata a la finca registral n.º 1044 de Sorpe como si a efectos urbanísticos se tratara de una porción de suelo físico que constituye una “parcela”, de la cual la edificación objeto de la escritura de compraventa que se pretende inscribir constituiría una porción de terreno a segregarse físicamente para constituir una nueva parcela y finca a efectos registrales, y por ello exige la necesidad de contar con la correspondiente actuación administrativa de fiscalización de parcelaciones (licencia o declaración de innecesariedad).

La inscripción de la finca registral n.º 1044 de Sorpe se practicó como una concesión administrativa al amparo de los artículos 43 y 57-5.º del Reglamento Hipotecario de 1915

(Gaceta n.º 227), que equivaldrían a los artículos 31 y 44.sexto del vigente RH, al que se tendría que añadir el artículo 67 RH (modificado por el Real Decreto 3125/1982, de 12 de noviembre) específicamente dirigido a las inscripciones “en hoja especial” de “las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa”, en este caso se trata de una línea de transporte de energía eléctrica establecida mediante concesión de la Administración competente en la materia.

En este sentido, la operación tendría que inscribirse sin necesidad de ningún acto de fiscalización por la Administración urbanística competente, por cuanto la finca inscrita constituye una línea de transporte de energía eléctrica que disfruta de una concesión administrativa, y no de una porción de terreno o suelo como espacio físico que constituya una parcela, y el edificio vinculado que se describe en la inscripción de la finca registral n.º 1044 de Sorpe como “un edificio destinado a servicio de la línea”, que en los términos del artículo 67 RH constituye un “elemento de la explotación”, y que en sí mismo ya constituye una porción de terreno separado o autónomo respecto de la línea eléctrica, que por naturaleza no constituye una porción de terreno que pueda tener la consideración de parcela, sino una servidumbre legal de paso de energía eléctrica que la legislación eléctrica reconoce.

Y todo ello al amparo de lo previsto en el artículo 31 RH, cuyo párrafo 5.º indica que “Cuando resultasen parcelas o fincas sobrantes de una concesión y no deban revertir al concedente, el concesionario podrá hacer constar en el Registro aquella circunstancia y su desafectación de la concesión mediante certificación librada por el Organismo que otorgó la concesión, en la que se exprese la fecha de la resolución que haya declarado la desafectación, la circunstancia de no haber lugar a la reversión y el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca.”

Precisamente la ausencia de la autorización de desafectación del edificio objeto de compraventa por parte de la Administración competente a que se refiere el artículo 31 RH, párrafo 5.º, motivó que en la nota de calificación negativa emitida con anterioridad el día 23/04/2018 (...) se indicara ese defecto, el cual ahora no ha sido apreciado por haberse aportado junto al título a calificar la resolución emitida en fecha 17/08/2020 por el Jefe de la Sección de Actividades Radioactivas y Extractivas y Energía de los Servicios Territoriales a Lleida del Departamento de Empresa y Conocimiento de la Generalitat de Catalunya, que declara expresamente la innecesariedad de autorización administrativa para llevar a cabo la enajenación del edificio objeto de compraventa (acto administrativa [sic] aportado en copia auténtica con código seguro de verificación, CSV, n.º [...]).

Con la obtención de la citada declaración de innecesariedad de autorización de enajenación por parte de la Administración sectorial competente en materia de líneas eléctricas, entendemos que se han cumplido los requisitos exigibles para practicar la segregación del edificio objeto de enajenación, no en cuanto a porción de terreno que se segrega de una porción de terreno mayor, sino de un “elemento de la explotación” inscrita como concesión administrativa del que se separa como elemento desafectado de la misma.

Cuarto. A mayor abundamiento, y sin perjuicio de lo anterior, para el caso de que se constate la necesidad de contar la operación objeto de inscripción con la autorización administrativa de parcelación en los términos del artículo 187.1-b), en relación con el artículo 193, ambos del TRLUC (o su declaración de innecesariedad), invocamos la improcedencia de su exigencia en el caso concreto a tenor de la doctrina del acceso al Registro de la Propiedad los actos de segregación por antigüedad, contenida, entre otras, en la reciente resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 19/10/2020 (BOE n.º 291 del día 04/11/2020, páginas 95953 a 95963).

En este caso, consta como la edificación objeto de la enajenación que se pretende inscribir consta dada de alta en el Catastro de rústica como parcela independiente con referencia catastral 25299A003006380001JO, y a tal efecto se acompañó junto al título

inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica, a los efectos [sic] de los artículos 9, letras a) y b), 198 y 199 de Ley Hipotecaria.

En este sentido, en la citada certificación catastral se expresa que la edificación data de 1920, y según el título inscrito se corresponde con “edificio destinado a servicio de la línea sito en este término de Sorpe, de superficie dieciocho metros de largo por trece de ancho”, lo que significa que la porción de terreno ocupada por esta edificación, constituye una porción segregada respecto de los terrenos circundantes que vino propiciada por el otorgamiento en su día de la concesión administrativa de implantación de la línea eléctrica y el edificio en cuestión como “elemento de la explotación” a que se refiere el actual artículo 67 RH, y como parcela sobrante de la concesión que no deba revertir a la Administración concedente según el artículo 31 RH, último párrafo.

Por ello consideramos de aplicación la doctrina contenida en la citada resolución de la DGSJFP, y otras que se citan, cuando expresa lo siguiente:

“Este último caso de parcelaciones de cierta antigüedad, según se razona, presenta semejanzas con la situación jurídica en que se encuentran las edificaciones que acceden registralmente por la vía del artículo 28.4 de la actual Ley de Suelo que, como prevé el propio precepto, no requiere previa declaración municipal, mas no pueden equipararse completamente, dada la realidad fáctica que presenta la edificación existente, acreditada por certificación técnica, municipal o acta notarial, que por sí demuestra la no ejecución de medidas de restablecimiento de legalidad urbanística y el carácter eminentemente jurídico de la división o segregación, carente en principio de tal apariencia, y que pudo motivar ya un pronunciamiento expreso de la Administración descartando la incidencia de los plazos de restablecimiento de legalidad, sin que pueda constatarse a efectos registrales.

Por ello, la aplicación analógica del artículo 28.4 de la Ley de Suelo a los actos de división o segregación debe ser matizada diferenciando entre los actos relativos a edificaciones o elementos integrantes de edificaciones y los actos afectantes al suelo, la parcelación propiamente dicha.

Son estos últimos a los que se refiere la doctrina de la Resolución de 17 de octubre de 2014, seguida por las de 5 y 26 de mayo de 2015 y la más reciente de 19 de febrero de 2018, en el sentido de que para inscribir escrituras públicas de división o segregación de fincas es preciso acreditar a los efectos del artículo 26 de la Ley estatal de Suelo norma registral temporalmente aplicable- la oportuna licencia o declaración de innecesariedad o, para el supuesto de parcelaciones de antigüedad acreditada fehacientemente, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar, conforme a la respectiva normativa de aplicación, por lo que así debe entenderse la aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo.”

En consecuencia, consideramos que, en atención a la doctrina expuesta, aplicable al presente caso, implica la innecesariedad de exigir acreditar el otorgamiento de la correspondiente autorización administrativa de segregación conforme a la legislación urbanística (o su declaración expresa de innecesariedad).

Quinto. Por último, y respecto de la aportación de la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada que exige la nota de calificación negativa: tratándose según el título que el objeto de enajenación es el edificio de constante referencia sin porción de terreno no ocupada por la edificación, resulta que existe una total coincidencia entre la porción segregada y la edificación declarada, de modo que los vértices georreferenciados de la ocupación de la edificación que constan incorporados en el Catastro, serán a su vez los vértices georreferenciados de la porción de suelo objeto de inscripción como porción segregada de la finca matriz.

Por ello se considera innecesario exigir la constancia de la descripción georreferenciada de la porción de terreno segregada cuando la misma ya consta de los datos incorporados en el Catastro respecto de la ocupación de la edificación dada de alta

como parcela con referencia independiente, al ser coincidente la descripción de ésta con la porción de terreno sobre el que se asienta objeto de segregación.»

IV

Mediante escrito, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 20, 29 y 98 de la Ley Hipotecaria; 31 y 60 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 26 y 28 del 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; 192 y 193 del Decreto Legislativo 1/2010, de 3 de agosto, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de urbanismo; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de febrero de 2018 y las en ella citadas.

1. El presente expediente tiene por objeto la inscripción de una escritura de elevación a público de documento privado, por la que la entidad «Endesa, S.A.» vende a la mercantil «Puerto de la Bonaigua, S.L.» un edificio-refugio que forma parte, según se manifiesta en la escritura, de una concesión administrativa.

Son circunstancias a tener en cuenta en la resolución del presente expediente, las siguientes:

– La finca registral 1.044 se describe de la siguiente forma: «Urbana: Línea de Transporte de energía eléctrica desde la Central de Cledes, en término municipal de Les a Pobla de Segur, comenzando en el poste transformador emplazado junto a aquella en el cual aparecen instalados los aparatos que se especifican en la inscripción primordial y siguiendo la salida de la línea, de las condiciones técnicas que en la primordial resultan especificadas. La línea tiene una capacidad transformadora hasta quince mil kilovoltios y por cada circuito y una longitud de ciento un kilómetros siguiendo en general la carretera de Balaguer a la frontera francesa, de esta forma: Desde Cledes hasta la torre ciento noventa y uno, kilómetros treinta y dos, marcha paralela al río Garona, sube luego en acusada pendiente hasta el puerto de la Bonaigua, torre doscientos once, kilómetro treinta y cuatro y después se ajusta al curso de los ríos Bonaigua y Noguera Pallaresa hasta la Pobla de Segur. Atraviesa en total, esta y treinta términos municipales más correspondiendo al presente una extensión aproximada de línea de ocho mil cuarenta metros. Asimismo, atraviesa determinados montes de utilidad pública y uno poseído proindiviso por particulares y un terreno en iguales condiciones, correspondiendo a este término municipal los montes “Port de la Bonaigua”, en parte, “Boscos, Solana de Boixos, Pinara y Pineda” “Jorda, Coma, Jorda Puig propios de Sorpe, el primero también propio de otros municipios. Aneja a la línea va otra de comunicación telefónica sistema de alta frecuencia por ondas dirigidas con estaciones en Cledes, Puerto de la Bonaigua y Pobla de Segur, encontrándose instalada la segunda en un edificio destinado a servicio de la línea sito en este término de Sorpe, de superficie dieciocho metros de largo por trece de ancho».

– En la escritura de elevación a público de documento privado autorizada ante el notario de Barcelona, doña Berta García Prieto, de fecha 9 de febrero de 2015, número 555 de protocolo, se eleva a público el documento privado por el que «Endesa, S.A.» vende y transmite a «Puerto de la Bonaigua, S.L.» la casa-refugio que se describe de la siguiente forma: «Las partes manifiestan que en el interior de la finca reseñada con

anterioridad, se encuentra un edificio-refugio compuesto de dos plantas y una buhardilla, grafiado en el plano que difusa anexo en el contrato al que con posterioridad se hará mención, calificado como edificio destinado al servicio de la línea eléctrica como taller y refugio de las brigadas».

La registradora suspende la inscripción de la venta del edificio refugio que se encuentra dentro de la finca registral 1.044 de Sorpe por no aportarse la correspondiente autorización administrativa de segregación o, en su caso, declaración de innecesariedad, con la representación gráfica georreferenciada de los vértices de la porción segregada.

La entidad compradora recurre alegando, resumidamente:

– Que la operación tendría que inscribirse sin necesidad de ningún acto de fiscalización por la Administración urbanística competente, por cuanto la finca inscrita constituye una línea de transporte de energía eléctrica que disfruta de una concesión administrativa, y el edificio vinculado que se describe en la inscripción de la finca registral número 1.044 de Sorpe como «un edificio destinado a servicio de la línea», es un «elemento de la explotación» y que en sí mismo ya constituye una porción de terreno separado o autónomo respecto de la línea eléctrica” y que con la obtención de la declaración de innecesariedad de autorización de enajenación por parte de la Administración sectorial competente en materia de líneas eléctricas se han cumplido los requisitos exigibles para practicar la segregación del edificio objeto de enajenación como elemento desafectado de la concesión.

– Subsidiariamente, para el caso de que se constate la necesidad autorización administrativa de parcelación o su declaración de innecesariedad, invoca la improcedencia de su exigencia en el caso concreto a tenor de la doctrina del acceso al Registro de la Propiedad los actos de segregación por antigüedad porque la edificación objeto de la enajenación que se pretende inscribir consta dada de alta en el Catastro de rústica como parcela independiente con referencia catastral propia y en la citada certificación catastral se expresa que la edificación data de 1920, de modo que, en aplicación analógica matizada del artículo 28.4 de la Ley de Suelo, podrá estimarse suficiente, como título administrativo habilitante de la inscripción, la declaración administrativa municipal del transcurso de los plazos de restablecimiento de legalidad o su situación de fuera de ordenación o similar.

– Y, finalmente, alega «los vértices georreferenciados de la ocupación de la edificación que constan incorporados en el Catastro, serán a su vez los vértices georreferenciados de la porción de suelo objeto de inscripción como porción segregada de la finca matriz».

2. Como cuestión previa, de orden competencial, debe tenerse en cuenta que el recurrente, tanto en el encabezado como en el suplico de su recurso, y conforme a la motivación jurídica que esgrime, dirige su recurso a la Direcció General de Dret i D'entitats Jurídiques. Departament de Justícia, de la Comunidad Autónoma de Cataluña, a la que considera competente «por fundamentarse, de forma exclusiva o junto con otros motivos, en una infracción de la norma de derecho autonómica catalán, de conformidad con lo previsto en la Ley catalana, 4/2005, de 8 de abril».

Sin embargo, el recurso lo presenta ante el Ministerio de Justicia.

Todo ello obliga a analizar y determinar previamente cuál sea el órgano competente para su resolución.

A tal efecto, como se expresó en la Resolución 29 de agosto de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, «la Sentencia del Tribunal Constitucional de 16 de enero de 2014 en el recurso de inconstitucionalidad número 107/2010 planteado contra la Ley catalana 5/2009 entendió que todo lo no incluido en los términos estrictos del precepto competencial estatutario constituye competencia exclusiva e indisponible del Estado, que no puede ser menoscabada a partir de la competencia de la Comunidad Autónoma para la conservación, modificación y desarrollo de su Derecho civil propio, aun cuando hubiera sido objeto de regulación en el Derecho civil catalán; por lo que se

concluye que la competencia para resolver recursos mixtos, es decir, basados en cuestiones específicas de derecho catalán comprendiendo, además, otras cuestiones de derecho común u otro tipo de derecho –registral, consumo, etc.–, corresponde a esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por tanto, cuando las calificaciones impugnadas o los recursos se fundamenten, de forma exclusiva, en normas de Derecho catalán o en su infracción, los registradores deberán remitir el expediente formado a la Direcció General de Dret i d'Entitats Jurídiques de Catalunya, aun cuando se hayan interpuesto ante esta Dirección General de los Registros y del Notariado. Por el contrario, cuando la calificación impugnada o los recursos se fundamenten, además, o exclusivamente, en otras normas o en motivos ajenos al Derecho catalán, como es el caso presente, el registrador deberá dar al recurso la tramitación prevista en la Ley Hipotecaria y remitir el expediente formado a esta Dirección General de los Registros y del Notariado en cumplimiento del artículo 324 de la Ley Hipotecaria».

En el caso que ahora nos ocupa, el recurso no se fundamenta de forma exclusiva en normas de Derecho catalán o en su infracción, sino que también invoca normas de Derecho estatal, por lo que tratándose de un «recurso mixto», la competencia para resolverlo corresponde al Estado a través de esta Dirección General.

3. El artículo 334 del Código Civil en su apartado décimo califica como bienes inmuebles «las concesiones administrativas de obras públicas y las servidumbres y demás derechos reales sobre bienes inmuebles».

La posibilidad de inscribir la concesión administrativa como bien inmueble, en sí misma considerada, viene prevista en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario al determinar 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».

Como resulta del precepto, deben afectar o recaer sobre bienes inmuebles, por lo que se excluyen las concesiones de servicios públicos, que se califican en el artículo 336 del Código Civil como bienes muebles.

La concesión administrativa regulada en el artículo 31 del Reglamento Hipotecario constituye lo que se suele denominar como una «finca especial» que abre folio registral. Constituye en sí misma una finca registral, diferente de los inmuebles sobre las que recaiga.

El artículo 67 del Reglamento Hipotecario prevé que «las explotaciones industriales destinadas a la producción o distribución de energía eléctrica que disfruten de la correspondiente concesión administrativa se inscribirán en hoja especial, y bajo un solo número, conforme al artículo 31. Bajo el mismo número se expresarán las concesiones, presas, pantanos o saltos de agua que exploten o les pertenezcan; las centrales térmicas o hidráulicas de que dispongan; las líneas aéreas o subterráneas de transmisión o distribución de corriente y sus características; las casetas distribuidoras o transformadoras y demás elementos de la explotación, así como las servidumbres de paso de energía establecidas voluntaria o forzosamente y las autorizaciones, permisos o licencias que se disfruten para la explotación, con arreglo a las Leyes y Reglamentos administrativos sobre la materia. Si las diversas suertes de tierra estuvieren situadas en territorio de dos o más Registros, se hará una inscripción principal en aquél en que estuviere situada la central productora y distribuidora, e inscripciones de referencia en los demás, observándose en cuanto fuera posible lo dispuesto en el artículo 62».

Debe, en este sentido, diferenciarse la finca registral que constituye la concesión administrativa, de las fincas registrales constituidas por los inmuebles adquiridos por el concesionario.

A estas fincas se refiere el apartado segundo del artículo 31 del Reglamento Hipotecario cuando dispone que «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. Sobre las fincas o derechos inscritos afectos a una concesión no se podrán inscribir otras cargas o gravámenes que los que recaigan sobre ésta y hayan sido autorizados por la Administración concedente» (cfr., igualmente, artículos 60 y siguientes del Reglamento Hipotecario, según redacción dada por Decreto de 14 de febrero de 1947).

El artículo 61 del Reglamento Hipotecario regula el título inscribible, las circunstancias de la inscripción y la forma de practicarse la inscripción, posibilitando una inscripción principal en el punto de arranque e inscripciones concisas en los demás términos municipales por donde pueda discurrir la concesión, pero siempre entendido que se refiere a la inscripción de la concesión.

Por el contrario, la inscripción de las fincas adquiridas por el concesionario se regula en el artículo 31 en la forma antes expuesta.

Además, siendo la concesión administrativa un derecho temporal, el Reglamento Hipotecario dedica algunas disposiciones a la cancelación de la concesión y el destino de las fincas del concesionario.

Así, el artículo 31 dispone: «Extinguida la concesión, si las fincas deben revertir a la Administración concedente, se inscribirán a favor de ésta, cancelándose los asientos contradictorios, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 175. Cuando resultasen parcelas o fincas sobrantes de una concesión y no deban revertir al concedente, el concesionario podrá hacer constar en el Registro aquella circunstancia y su desafectación de la concesión mediante certificación librada por el Organismo que otorgó la concesión, en la que se exprese la fecha de la resolución que haya declarado la desafectación, la circunstancia de no haber lugar a la reversión y el derecho del concesionario a disponer libremente de la finca. Si la parcela o finca hubiese sido adquirida en virtud de expropiación forzosa, la constancia registral de la desafectación no perjudicará el derecho de reversión que asista al propietario expropiado, y en caso de practicarse segregación, se hará constar en la nueva inscripción la adquisición originaria por expropiación».

4. En el presente expediente consta inscrita una concesión administrativa, siendo la finca principal la inscrita en el Registro de la Propiedad de Vielha, e inscripción de referencia la practicada en el Registro de la Propiedad de Sort.

No consta en el expediente, por el contrario, que el edificio-refugio esté inmatriculado como finca registral afecta a la concesión, por lo que para poder practicarse la inscripción de la compraventa será preciso que con carácter previo se inmatricule dicha finca a favor del concesionario, como integrante de la concesión, cumpliendo la normativa registral general y la contenida en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, así como en las normas reguladoras del título de la concesión, según exige el principio de tracto sucesivo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria). Solo en tal caso, una vez inmatriculada separadamente como integrante de la concesión, la inscripción de la compraventa no requeriría licencia administrativa urbanística.

Ciertamente en la inscripción de la concesión consta lo siguiente: «Aneja a la línea va otra de comunicación telefónica sistema de alta frecuencia por ondas dirigidas con estaciones en Cledes, Puerto de la Bonaigua y Pobla de Segur, encontrándose instalada la segunda en un edificio destinado a servicio de la línea sito en este término de Sorpe, de superficie dieciocho metros de largo por trece de ancho». Sin embargo, esta descripción debe considerarse a efectos registrales como una mera mención (artículo 29 y 98 de la Ley Hipotecaria), ya que no consta la inscripción separada y especial como finca afecta a la concesión, en los términos del artículo 31 del Reglamento Hipotecario, según ha quedado expuesto.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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, 16 de septiembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.