

## VII

La Registradora apeló el auto presidencial manteniéndose en las alegaciones hechas en su informe y añadiendo: 1.º La nota se basa en el obstáculo registral y por lo tanto, está dentro del último párrafo del artículo 100 del Reglamento Hipotecario. 2.º La inscripción es constitutiva y no cabe que la inscripción tenga un contenido al principio y en las fases siguientes un contenido superior a la inscripción. 3.º La posibilidad de poner límites a la responsabilidad hipotecaria es una protección del Registro al titular registral, ya sea el mismo deudor ya sea un tercero.

**Fundamentos de Derecho**

Vistos los artículos 1.157 y 1.169 del Código Civil, 558 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, 119, 120, 126 de la Ley Hipotecaria y 131 de la misma en su redacción anterior a la Ley 1/2000 de Enjuiciamiento Civil.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso concurren los siguientes elementos definidores: a) Se constituye hipoteca sobre 4 fincas, para responder de un crédito de 47.000.000 de pesetas distribuyéndose la responsabilidad entre aquéllas de modo que a la registral 11106 se le asigna una responsabilidad de 11.931.000 pesetas de principal y 6.442.740 de intereses. b) De dicha deuda queda pendiente de pagar 43.965.519 pesetas, iniciándose por su cobro y para el de los intereses pendientes de 7.607.162 pesetas procedimiento judicial sumario 940/92 en el que se pide la ejecución de las fincas hipotecadas. La que es objeto del presente recurso es rematada en 14.748.000 pesetas y el Juez hace constar que no hay sobrante ya que el valor de lo adjudicado es inferior al crédito del actor. c) El Registrador deniega la inscripción por los defectos anteriormente reseñados.

En realidad el defecto planteado es único: «No determinarse en la demanda, la parte del crédito que se reclama sobre cada concreta finca hipotecada», el resto de la nota se limita a recoger las consecuencias de tal indeterminación.

2. El defecto no puede ser estimado; es evidente que el reforzamiento de un crédito con la garantía hipotecaria de varias fincas y la consiguiente determinación de la parte del gravamen de que cada una de éstas debe responder (por exigirlo así el artículo 119 Ley Hipotecaria), no implica división del crédito asegurado en tantos créditos como fincas se dan en garantía; el crédito conserva su unidad originaria y con ella la facultad del acreedor de excluir pagos parciales (cfr. artículo 1169 Código Civil) y la facultad de exigir el todo al deudor (cfr. 1157 Código Civil).

3. Pues bien cuando el acreedor insta a través del procedimiento judicial sumario la ejecución de las fincas dadas en garantía, no está haciendo valer hipotecas diferenciadas de créditos independientes, sino la garantía real única de un único crédito; está persiguiendo la satisfacción de ese crédito frente a las varias fincas que lo garantizan; y de ahí que nada le obligue a señalar en su demanda inicial la cantidad que reclama sobre cada finca; antes al contrario, se le exige únicamente la especificación de la «cantidad que por todos los conceptos es objeto de reclamación única, indicando las razones determinantes de la certeza, subsistencia y exigibilidad de ese crédito, y acompañando el título del que deriva y que ha de tener fuerza ejecutiva» (131 reglas 2.ª y 3.ª Ley Hipotecaria entonces vigente). Ciertamente que del precio de remate de cada una de las fincas hipotecadas, no puede destinarse para pagar al actor, una cantidad superior a la que en su día se le asignara y que los terceros poseedores de cada una de las fincas a ejecutar puede liberarla pagando hasta ese límite (cfr. artículos 119, 120, 126, párrafo 1.º, y 131, regla 5.ª, de la Ley Hipotecaria vigente entonces); más para garantizar este efecto basta con la distribución de responsabilidad que se realizó al constituirse la hipoteca, la cual obrará en el procedimiento por la necesaria presentación del título inscrito o de la certificación registral a que alude la regla 3.ª del artículo 131 Ley Hipotecaria, y que habrá de ser tenida en cuenta por el juez cuando formule los requerimientos a los terceros poseedores que no lo hubieran sido anteriormente, valore lo que deben pagar esos terceros poseedores para evitar la ejecución sobre sus fincas, y decida sobre la aplicación del precio de remate de cada una de ellas.

En consecuencia, no cabe hablar de extralimitación en el ejercicio de la acción real hipotecaria ni de falta de legitimación del acreedor para la venta; se está ejercitando una única acción real, lo que es perfectamente compatible con la pluralidad de fincas dadas en garantía (cfr. 129, párrafo 1.º, en relación 131, regla 1.ª, Ley Hipotecaria entonces vigente), derivada de un derecho que asegura un único crédito cuyo montante es fijado en la demanda (piénsese además que la pluspetición en modo alguno excluye la legitimidad del acreedor por la venta, cfr 558 Ley de Enjuiciamiento Civil del 2000). Y tampoco cabe alegar que se impide así la adecuada precisión en el requerimiento de pago a cada uno de los terceros poseedores

que pueden estar afectados, pues sobre no haberse tenido a la vista, al tiempo de la calificación el concreto requerimiento efectuado, la pretendida indeterminación de la demanda en modo alguno impide que el requerimiento a cada uno de los terceros poseedores afectados lo sea para que paguen el crédito reclamado «hasta el límite de lo que responde su respectiva finca hipotecada».

4. Tampoco la última consecuencia expuesta de esa pretendida indeterminación inicial de la demandada, que se hace imposible determinar el sobrante entre la cantidad reclamada y el importe de la adjudicación, tiene fundamento; como consecuencia de la distribución de responsabilidad entre las varias fincas afectadas, lo que los titulares de derechos posteriores sobre cada una de ellas pueden legítimamente esperar, y el Registrador debe calificar, es que no se detraiga del precio de remate mayor cantidad de la que responde la finca y que lo detraído se destine efectivamente al pago del actor (cfr. 131, regla 17, Ley Hipotecaria).

5. Otra cuestión es si como consecuencia de haberse pagado voluntariamente parte de la deuda, y ser, por tanto, la cantidad reclamada por principal inferior a la suma de las responsabilidades hipotecarias iniciales que por este concepto se asignaron a las diferentes fincas, puede el tercer poseedor de una de ellas liberarla pagando sólo la parte de deuda pendiente que, conforme a la proporción considerada para la distribución inicial de responsabilidad, le correspondería ahora o si debe pagar hasta el límite de su responsabilidad inicial; y si el juez, luego de rematar todas las fincas dadas en garantía, debe imputar el crédito del actor a cada una de ellas siguiendo o no aquella proporción inicial, mas se trata de aspectos que no guardan relación con la nota impugnada y que no deben ahora ser objeto de examen (cfr. artículo 117 Reglamento Hipotecario).

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar el auto apelado.

Madrid, 1 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid.

**23324** RESOLUCIÓN de 3 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Tesorería General de la Seguridad Social de Almería, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir a cambiar la titularidad de una finca, en virtud de apelación del señor Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Letrada de la Seguridad Social, en nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social de Almería, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de dicha ciudad, número 1, don Gustavo Adolfo Moya Mir a cambiar la titularidad de una finca, en virtud de apelación del señor Registrador.

**Hechos**

## I

Con fecha 18 de noviembre de 1998, el Subdirector General de Patrimonio, Inversiones y Obras de la Tesorería General de la Seguridad Social dirige escrito al Registrador de la Propiedad de Almería número 1 en el que expone: Que la Tesorería General de la Seguridad Social fue creada por el Real Decreto 2318/1978 con objeto de unificar todos los recursos del Sistema de Seguridad Social; a dicha Tesorería se le atribuyó personalidad jurídica mediante el Real Decreto-ley 36/1978; por el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, se estableció que todos los bienes del Patrimonio de la Seguridad Social se titularían e inscribirían a nombre de la Tesorería y que el artículo 69 de la Ley 13/1996, estableció que los bienes inscritos a nombre del Instituto Social de la Marina se adscriben a la Tesorería general de la Seguridad Social, que asimismo asume el pago de las obligaciones de dicho Instituto y solicita el cambio de titularidad de la finca registral número 57371 del Registro de la Propiedad de Almería, y que el citado Registro se sirva inscribir a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social la finca citada que actualmente está inscrita a nombre del Instituto Social de la Marina.

## II

Presentada la referida certificación en el Registro de la Propiedad de Almería número 1, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la ins-

cripción por lo siguiente: Vistos el contenido de la Ley 18/X/41. Disposición final 2.ª del Real Decreto Ley 36/1978 de 16 de noviembre, artículo 81.2 del texto refundido de la Ley de la Seguridad Social aprobado por Real Decreto legislativo 1/94 de 20 de enero, Real Decreto 2318/1978 de 15 de septiembre de 1978, disposiciones adicionales 2.ª y 3.ª del Real Decreto 36/1978 de 16 de noviembre de 1978, el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992 de 9 de octubre y su disposición adicional número 2, artículo 3 Real Decreto 255/1980 de 1 de febrero, artículo 69 de la Ley 13/1996 de 30 de diciembre, que habla exclusivamente de adscripción y el contenido de la Ley del Patrimonio del Estado Sección 6.ª y 7.ª del título 2.º capítulo I. Es claro la redacción confusa y ambigua de los preceptos que en documento presentado se citan para que se proceda al cambio de titularidad y solo el artículo 69 de la Ley 13/1996, es terminante al respecto y habla exclusivamente de adscripción, con lo cual el que califica no puede acceder a lo solicitado pues sería vulnerar el contenido del precepto citado. Por la índole del defecto no procede anotación de suspensión. Contra esta calificación cabe recurso gubernativo en el plazo de tres meses a contar desde la fecha de esta nota, ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Andalucía, y después, en su caso, apelación ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, conforme a lo dispuesto en los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 112 y siguientes de su Reglamento. Almería, 25 de junio de 1999. El Registrador. Firma ilegible».

### III

La Letrada de la Seguridad Social, doña Josefa Canoura Cerezo, en representación de Tesorería General de la Seguridad Social de Almería, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: Que la solicitud cursada de inscripción, a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social se ajusta a derecho en base a: I. La disposición adicional tercera del Real Decreto 36/1978, de 16 de noviembre, de gestión institucional de la Seguridad Social. II. Artículo 1 y disposición transitoria del Real Decreto 255/1980, de 1 de febrero, por el que se atribuye a la Tesorería General de la Seguridad Social la titularidad y administración del patrimonio de la Seguridad Social. En la disposición transitoria el legislador utiliza la palabra «adscritos» en el sentido de «propiedad de...». III. Disposición adicional primera del Real Decreto 1414/1981, de 3 de julio, por el que se reestructura el Instituto Social de la Marina. IV. El artículo 1.º, letra d) del Real Decreto 1314/1984, de 20 de junio. V. El artículo 3.º 1.º del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, sobre el Patrimonio de la Seguridad Social. Este Real Decreto en su disposición derogatoria única, deja sin efecto expresamente la disposición transitoria del Real Decreto 2551/1980, de 1 de febrero. Por tanto, se cierra el periodo transitorio y el patrimonio que hasta ese momento era del Instituto Social de la Marina pasa a ser legalmente de la Tesorería General de la Seguridad Social. VI. Los artículos 80-1.º y 81-1.º y disposición adicional decimonovena del Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio. VII. El artículo 69 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social. Que la interpretación y única lectura que cabe de este artículo es la que tiene en cuenta todo el proceso histórico que se ha expuesto. Que queda, por tanto, patente que todo el patrimonio de la Seguridad Social es de la Tesorería General de la Seguridad Social, y que solo ésta es la que adscribe a cada Entidad Gestora o Servicio Común, los medios, atendiendo a las necesidades de cada una. Que el artículo 69 de la Ley 13/1996, dice que los recursos económicos y la titularidad de patrimonio del Instituto Social de la Marina se adscriben a la Tesorería General de la Seguridad Social. La interpretación en sentido estricto de dicho término llegaría a la conclusión de que el patrimonio del Instituto Social de la Marina quedaría en propiedad del mismo y sólo se adscribe, para su uso a la Tesorería General de la Seguridad Social; pero el propio artículo dice que lo anterior debe entenderse de acuerdo con lo establecido en los artículos 63 y 81 de la Ley General de la Seguridad Social, es decir que había que considerar todo lo contrario, la titularidad de ese patrimonio corresponde a la Tesorería General de la Seguridad Social, y su adscripción puede ser al mismo Instituto Social de la Marina o a la Entidad Gestora que lo necesite. Que este sería el sentido lógico del artículo, el único que encaja con la normativa propia del patrimonio de la Seguridad Social, en suma el único que cierra ese período transitorio iniciado hace ya veinte años. Que la adscripción se regula tanto en la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964, como en el reiterado Real Decreto 1221/1992, del Patrimonio de la Seguridad Social. Por todo ello, el sentido a dar al artículo 69 implica admitir la inscripción a favor de la Tesorería General de la Seguridad Social, para dar un sentido coherente y no caer en un absurdo jurídico; para poder aplicar los artículos 63 y 81 de la Ley General

de la Seguridad Social, así como todas las normas a que se remiten los anteriores; para mantener una congruencia histórica y cerrar un largo periodo transitorio. VIII. Que conforme al artículo 3 del Código Civil, se entiende que la palabra adscripción ha sido utilizada por el legislador en sentido vulgar.

### IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de la nota, informó: A. Que no puede confundirse inscripción con adscripción, ni gramatical ni jurídicamente. Que así se viene distinguiendo en innumerables disposiciones, desde la Ley de Patrimonio del Estado hasta la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social y los anteriores artículos 17 y 18 del Reglamento Hipotecario, hoy modificados por Real Decreto 1867/1998 de 4 de septiembre. Que así también resultan de innumerables Reales Decretos, como entre otros, 2970/1980, de 12 de diciembre, 251/1982 de 15 de enero, 400/1984 de 22 de febrero, 2114/1984, de 1 de agosto, 1752/1984, de 1 de agosto, 1713/1984 de 1 de agosto, 211/1987 de 6 de febrero, etc. B. Que del estudio de las disposiciones que se citan en la certificación denegada y en el recurso, hay que concluir sosteniendo la calificación denegatoria, porque del contexto de las disposiciones que se citan, el legislador ha sido contundente al exigir la adscripción a que se refiere el artículo 69 de la Ley 13/1996. C. Que la propia Tesorería General de la Seguridad Social la que también distingue, así lo pone de manifiesto en escrito dirigido al anterior Registrador titular del Registro número 1 de Almería, de fecha 12 de noviembre de 1998. D. Que en todos los supuestos a que se refieren las normas que se citan en el documento presentado y en el recurso interpuesto, se habla de bienes que estuvieran adscritos a un determinado organismo o entidad gestora, que no es el caso del Instituto Social de la Marina, ya que éste tenía y tiene la propiedad de la finca número 57371 y no está «adscrito». Que como fundamento de derecho se citan los artículos 18, 98 y 99 del Reglamento Hipotecario, artículos 63 y 81 del Real Decreto 1/1994 de 20 de junio, en relación con el artículo 69 de la Ley 13/1996 y el artículo 1 del Real Decreto 1221/1992, que entiende como supletoria la regulación en lo no previsto de la Ley de Patrimonio del Estado. Que, en consecuencia, el legislador lo que ha querido en relación a los bienes del Instituto Social de la Marina, es adscribirlos y nada más, de otro modo sería ir en contra del principio de legalidad y seguridad jurídica no deseado en el espíritu de la norma, pues iría en contra de la interpretación técnico-jurídica de la propia norma o sea del artículo 69 de la Ley 13/1996.

### V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía revocó la nota del Registrador fundándose en los argumentos que la recurrente expone en el escrito de interposición del recurso y en que en cuanto al artículo 69 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre el legislador no ha podido querer adscribir el bien a la Tesorería General de la Seguridad Social, manteniendo la titularidad a favor del Instituto Social de la Marina y ello por diversos motivos: 1.º El propio precepto invoca dos artículos de la Ley General de la Seguridad Social que apelan a la existencia de un patrimonio único y atribuyen su titularidad a la Tesorería General de la Seguridad Social, por lo que sería una incoherencia basar en dichos preceptos algo contrario a estos como es la reserva de la titularidad de bienes por el Instituto Social de la Marina y su simple adscripción a la Tesorería General de la Seguridad Social. 2.º Que se han de tener presentes los antecedentes legislativos.

### VI

El Registrador de la Propiedad apeló el auto presidencial, manteniéndose en las alegaciones contenidas en su informe, y añadió que el término adscripción empleado por el legislador en el artículo 69 de la Ley 13/1996, es imperativo y que dado su carácter imperativo del citado precepto es aplicable el artículo 6.3 del Código Civil.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 63 y 81 de la Ley General de la Seguridad Social, aprobada por Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, 69 de la Ley 13/1996, de 30 de diciembre, de Medidas Fiscales, Administrativas y del Orden Social, el Real Decreto-ley 36/1978, de 16 de noviembre, el Real Decreto 2318/1978, de 15 de septiembre, la disposición transitoria única del Real Decreto de 1 de febrero de 1980 y el artículo 3 y la disposición derogatoria del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre.

1. Se presenta en el Registro una Resolución Administrativa solicitada que determinada finca, que está inscrita a nombre del Instituto Social de la Marina, se inscriba a nombre de la Tesorería General de la Seguridad Social, alegando lo siguiente:

Que la Tesorería General de la Seguridad Social fue creada por el Real Decreto 2318/1978 con objeto de unificar todos los recursos del Sistema de Seguridad Social; a dicha Tesorería se le atribuyó personalidad jurídica mediante el Real Decreto-ley 36/1978; por el artículo 3 del Real Decreto 1221/1992, de 9 de octubre, se estableció que todos los bienes del Patrimonio de la Seguridad Social se titularían e inscribirían a nombre de la Tesorería y que el artículo 69 de la Ley 13/1996, estableció que los bienes inscritos a nombre del Instituto Social de la Marina se adscriben a la Tesorería general de la Seguridad Social, que asimismo asume el pago de las obligaciones de dicho Instituto.

El Registrador deniega la inscripción aduciendo que la Ley 13/1996 habla exclusivamente de adscripción, por lo que inscribir a nombre de dicha Tesorería sería vulnerar la misma.

La expresada Tesorería recurre, estimando el recurso el Presidente del Tribunal Superior.

El Registrador apela el Auto Presidencial.

2. El recurso no puede prosperar. Como dice bien el Auto recurrido, lo que establecen las disposiciones citadas, aunque empleen el término «adscripción» es la transmisión de los bienes del antiguo Instituto Social de la Marina a favor de la Tesorería de la Seguridad Social, ya que el Real Decreto de 1 de febrero de 1980 hizo efectivo el traspaso de bienes de todas las Entidades Gestoras a la Tesorería General de la Seguridad Social, con la sola salvedad transitoria del Servicio de Reaseguro de Accidentes y del Instituto Social de la Marina; el Real Decreto 1221/1992 derogó aquella transitoriedad, por lo que el artículo 69 de la Ley 13/1996 estableció la adscripción de los bienes del Instituto Social de la Marina a la Tesorería de la Seguridad Social, quien asumió el pago de las obligaciones de dicho Instituto.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto, revocando la calificación del Registrador y confirmando el Auto Presidencial.

Madrid, 3 de octubre de 2001.—La Directora general, Ana López-Monís Gallego.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Andalucía.

**23325** *RESOLUCIÓN de 4 de octubre de 2001, de la Dirección General de los Recursos y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por don José María Herrero Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castro Urdiales, don José Antonio Jordana de Pozas, a inscribir una escritura pública de transmisión onerosa de una concesión de marismas, en virtud de apelación del recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don José María Herrero Rodríguez contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Castro Urdiales, don José Antonio Jordana de Pozas, a inscribir una escritura pública de transmisión onerosa de una concesión de marismas, en virtud de apelación del recurrente.

### Hechos

#### I

En escritura otorgada ante el Notario de Castro Urdiales, don José Graiño Ferreiro, el 13 de marzo de 1996, don Mariano P. S. y su esposa doña Pilar-Olivia B. M. cedieron con carácter oneroso a don José María H. R. y don Eugenio F. G., que adquirieron por mitades indivisas, la concesión administrativa de marismas, inscrita bajo los números de fincas registrales 5.250 y 13.562 del Registro de la Propiedad de Castro Urdiales.

La concesión se realizó por Orden de 18 de enero de 1934 de la que resultan las condiciones siguientes: «El concesionario queda obligado a mantener el terreno constantemente saneado, conservando en buen estado las obras de saneamiento», «Esta concesión se otorga a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero; el incumplimiento de las condiciones y de las disposiciones legales que con la concesión se relacionan dará a la Administración derecho para declarar caducada la concesión». Con fecha 12 de septiembre de 1942 y mediante la resolución

correspondiente fue aprobada el Acta de Reconocimiento y Recepción de las obras. En la escritura de transmisión onerosa de la concesión se establece: «Con carácter esencial del clausulado de esta escritura de cesión se subraya la obligación de los cesionarios de mantener en perfecto estado el cerramiento de la totalidad de la finca objeto de la escritura, incluido el muro de contención que da a la ría... y a los terrenos marismosos, de forma que en ningún momento pueda entrar agua procedente de la ría a la finca, conservando por tanto la finca su estado actual de tierra firme y seca... En el supuesto de que los cesionarios no cumplieren esta sustancial obligación... esta circunstancia no eximirá a los cesionarios del pago de... pesetas que quedan aplazadas para el pago del precio, aunque el Estado, a través de la Demarcación de Costas o de cualquier otro organismo, reclame el dominio público de la finca y/o instruya expediente de caducidad de la concesión».

#### II

Presentada la anterior escritura en el Registro de la Propiedad de Castro Urdiales fue calificada con la siguiente nota: «Suspendida la inscripción del presente documento por el defecto, que se considera subsanable, de no acompañarse la preceptiva autorización de la transmisión por parte de la Administración competente (Demarcación de Costas de Cantabria), conforme a lo establecido en los artículos 70 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1998 y 137 del Reglamento General para su desarrollo y ejecución. No se ha practicado anotación preventiva de suspensión por no haberse solicitado. Contra esta nota de calificación cabe interponer recurso gubernativo dentro del plazo de tres meses a contar de su fecha, por medio de escrito dirigido al Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Cantabria que ha de presentarse en este Registro de la Propiedad de Castro Urdiales (artículo 113 del Reglamento Hipotecario). Castro Urdiales, a 2 de diciembre de 1998. El Registrador. Firma ilegible.»

#### III

Don José María Herrero Rodríguez interpuso contra la nota de calificación recurso gubernativo y alegó: Que conforme señala la doctrina más autorizada y ha reconocido una reiterada jurisprudencia, las concesiones administrativas otorgadas al amparo de lo dispuesto por la Ley de Puertos de 1880, cuyo contenido es reproducido por la de 1928, Reglamento ejecutivo de 1928 y Ley y Reglamento de Obras Públicas de 1877, comportaban una auténtica transformación o conversión jurídica, de forma que los terrenos en cuestión abandonaban su carácter demanial, para incorporarse en la esfera patrimonial del concesionario, consumándose la traslación del dominio (sentencia de la Audiencia Nacional de 7 de febrero de 1997). Que es cierto que en el Registro de la Propiedad figura inscrito tan sólo un derecho concesional, pero que no hay obstáculo para reflejar la transmutación del bien objeto de concesión en propiedad o dominio privado y tal adecuación puede ser realizada directamente por el concesionario en virtud de escritura pública unilateral que a tal efecto se otorgue, de efectos puramente declarativos y no constitutivos (Resolución de 13 de junio de 1992). Que lo expuesto no contradice que la Administración sectorial, en materia de costas, se reserve una mínima potestad de intervención al objeto de fiscalizar el debido cumplimiento del fin que motivó el otorgamiento de la concesión. Que al exigir el señor Registrador la previa autorización de la transmisión operada omite la naturaleza y consecuencias jurídicas de la concesión otorgada respecto de los terrenos en cuestión, pues la transmisión se perfecciona con independencia de la voluntad de la Administración del Estado, al venir referida a unos terrenos privados, que han perdido su condición de dominio público en virtud del título concesional y cumplimiento de las condiciones particulares establecidas en su día.

#### IV

El Registrador en su informe de defensa de la nota argumentó lo siguiente: Que el tema debatido versa sobre la naturaleza jurídica de las concesiones administrativas de marismas y la necesidad de solicitar autorización administrativa para su transmisión. Así la Resolución de 13 de junio de 1992, el artículo 57 de la Ley de Puertos de 1880 y el artículo 22 de la Instrucción de 1885 distinguen, de una parte, entre terrenos ganados al mar, en donde, tras la realización de las obras pertinentes, se adquiriría la propiedad por el concesionario, y de otra, las marismas, entre las que se distinguían entre aquellas que habían sido declaradas insalubres y en las que su desecación originaba el que el titular de la concesión adquiriría el dominio de las mismas, mientras que en las marismas no declaradas insalubres, sólo se daba lugar a la perpetuidad de la concesión. Que por