

MINISTERIO DE JUSTICIA

14977 *RESOLUCIÓN de 10 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por la Autoridad Portuaria de Santander, contra la negativa del Registrador de la Propiedad número 2 de Santander, don Gerardo Muriedas Mazorra, a inscribir cierta cláusula respecto de la transmisión de una concesión administrativa.*

En el recurso gubernativo interpuesto por don Fernando G.P., como Presidente de la Autoridad Portuaria de Santander, contra la negativa del Registrador de la Propiedad don Gerardo Muriedas Mazorra, titular del Registro número 2 de los de Santander, a inscribir cierta cláusula respecto de la transmisión de una concesión administrativa.

Hechos

I

En escritura autorizada el 16 de noviembre de 2001 por el Notario de Santander don Angel Velasco Ballesteros, la sociedad «Cotexsant, S.A.» expone ser «dueña» de una «finca» consistente en una nave industrial ubicada, junto a otras dos —con las que forma un conjunto en régimen de propiedad horizontal—, en la parcela señalada con las letras E-12 y E-13 del Polígono Industrial de Raos, término municipal de Camargo (Cantabria); y dicha sociedad vende dicha «finca» a don Antonio B.R. y don Alberto S.T. A la escritura se incorpora certificado acreditativo de que han obtenido de la Autoridad Portuaria de Santander el reconocimiento de dicha sociedad como titular administrativa de la parcela, así como la autorización para la transmisión a los citados compradores de «los derechos concesionales» sobre una superficie de 494,80 m² perteneciente a la subparcela E-13 de la parcela 9, 1.ª fase, procedente de la concesión otorgada a «Actividades Marítimas, S. A.» (Actimarsa) por Órdenes Ministeriales de 10-09-1965 y 16-12-1968. Ambos acuerdos fueron tomados por el Consejo de Administración de dicha Autoridad Portuaria el 19 de septiembre de 2001, supeditándose la autorización a una serie de condiciones, entre las cuales, bajo el número 2, figura que la concesión finaliza el 29 de julio de 2018, esto es, a los treinta años de la entrada en vigor de la Ley de Costas —el 29 de julio de 1988—, conforme establece la disposición transitoria decimocuarta, apartado 3.º del Reglamento de dicha Ley de Costas.

II

Presentadas copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Santander, se inscribió a nombre de los compradores la plena titularidad de los derechos concesionales sobre la finca, si bien en la calificación, fechada el 16 de agosto de 2.002, se denegó «... la inscripción de la limitación a treinta años a que hace referencia el punto 2 de las condiciones establecidas en el acuerdo de la Autoridad Portuaria que se inserta, por estar dicho plazo establecido en el título concesional, sin que pueda éste ser alterado por una mera resolución administrativa...».

Posteriormente, previa solicitud formulada el 27 de marzo de 2002 por el Secretario de la Autoridad Portuaria para que se notificara a dicha Entidad Pública el contenido de la denegación, el Registrador extendió una nueva nota de calificación el 15 de abril de 2002, por medio de la cual, alegó, distinguiendo «hechos» y «fundamentos de Derecho», lo siguiente: Que, tras el cierre, relleno, desecación y saneamiento de la marisma que preexistió sobre el terreno donde hoy se sitúa la finca antedichay tras su parcelación e instalación en la misma de numerosas industrias —tal era el fin de la concesión a «Actimarsa»—, el terreno dejó de ser del dominio público marítimo-terrestre por naturaleza (artículo 3 de la Ley de Costas), sin serlo tampoco por adscripción del artículo 4 de dicha Ley, conservando su carácter de dominio público por lo expresamente establecido en el título concesional. Que no cabe, por tanto, entender, como hace la Autoridad Portuaria, que el derecho concesional venga reglado por la Disposición Transitoria Decimocuarta del Reglamento de Costas. Que tampoco se puede tener como dominio público portuario mientras no sea declarado tal en expediente de delimitación y que, aun cuando sea de dicho dominio público portuario, de nuevo sólo por medio de expediente cabe apreciar que haya ocupación de tal dominio. Que mientras

ello no suceda será aplicable el apartado uno de la disposición transitoria Cuarta de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y Marina Mercante, conforme al cual, por regla general y dado el principio de la irretroactividad de las leyes, las concesiones vigentes a la entrada en vigor de aquélla seguirán sujetas a las mismas condiciones en que se otorgaron hasta que transcurra el plazo por el que fueron otorgadas (sin perjuicio de su modificación en los supuestos legalmente previstos y con excepción de los cánones aplicables). Que el apartado dos de tal disposición transitoria cuarta, como excepción a dicha regla general, establece que las concesiones vigentes se entenderán otorgadas por el plazo máximo de treinta años a contar desde la entrada en vigor de la esta Ley (de Puertos) —el 16 de diciembre de 1992— y ello en referencia a las concesiones otorgadas por plazo superior a treinta años a contar de tal entrada en vigor, como es el caso de la concesión de Actimarsa, que se otorgó por noventa y nueve años. Que, sin embargo, para que sea aplicable este apartado dos, es preciso, como se ha dicho, que en expediente se aprecie la ocupación del demanio portuario, ocupación cuyo concepto —de nuevo cuño— delimita el artículo 14 de la Ley (de Puertos). Por ello, el Registrador añade lo siguiente: 1.º Que aunque el Registrador no puede entrar a calificar los criterios jurídico materiales por los que la Administración rige sus actos, sí que puede y debe calificar, tratándose de modificaciones de derechos inscritos, si la documentación administrativa que pretende tal modificación cuenta con una mínima intervención del titular registral, a través de la notificación de los procedimientos, lo que viene exigido por los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Que, por ello, es inadmisibles la toma de razón de una modificación tan importante de la concesión y de los derechos concesionales inscritos a favor de numerosos titulares sin que se acredite que éstos han sido notificados de la modificación, y resultando todo ello de un expediente de delimitación de dominio público portuario, sin que se acredite que en tal expediente se han seguido «los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y la relación de éste con el titular registral», sin perjuicio de los demás extremos que establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario como sujetos a la calificación registral; 2.º Que es necesario que la modificación registral se haga respecto de toda la concesión y no sólo respecto de algunas de sus partes determinantes; y 3.º Que es improcedente modificar el plazo registral respecto de una parcela con motivo de una autorización para transmitirla que no es necesaria, porque la concesión registralmente no tiene aún razonada su inclusión en dicho dominio público portuario, y aun cuando llegue a estar razonada como tal, la regla general sigue siendo la del apartado uno de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Puertos, pro lo que su transmisibilidad continuará igual aunque sólo sea hasta el año 2018.

III

Don Fernando G.P., como Presidente de la Autoridad Portuaria de Santander interpuso el recurso el 6 de mayo de 2002, aduciendo: 1.º Que la concesión de «Actimarsa» se otorgó en 1965 bajo el imperio de la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928, que era la normativa que, en esa fecha, regulaba la ocupación del dominio público marítimo-terrestre; y en su origen fue limitada la concesión a un tiempo de noventa y nueve años; 2.º Que la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 derogó varios de los artículos de la Ley de Puertos de 1928, de modo que las concesiones otorgadas antes de la Ley de Costas pasaron a regirse por ésta, reduciéndose los plazos, en su caso, a treinta años por consecuencia directa de la normativa de Costas (disposición transitoria decimocuarta apartado tercero del Reglamento de Costas); 3.º Que el Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Santander, aprobado por Orden Ministerial de 19 de abril de 1995, delimitó la zona de servicio de tal Puerto, incorporando a dicha zona los terrenos otorgados en concesión a «Actividades Marítimas, S. A.», afectando dicho dominio público al uso portuario. Que, sin embargo, para la concesión de Actimarsa la aprobación de tal Plan únicamente implicó un cambio de gestión dentro de la Administración del Estado (de la Demarcación de Costas a la Autoridad del Puerto), y no supuso la limitación en el plazo de la concesión, que ya fue reducido, como se ha expuesto, por la Disposición Transitoria Decimocuarta, apartado tercero, del Reglamento de Costas, que tiene el mismo contenido que la disposición transitoria cuarta, dos de la Ley de Puertos 27/1992. Que, en ambos casos, la reducción opera por mandato de la Ley, por lo que no procede tramitar expediente administrativo alguno ni dar audiencia al interesado. Que el Plan no es un acto administrativo de mero deslinde del dominio público, sino que se trata de una norma reglamentaria, que escapa de la calificación del Registrador. Que, en todo caso, fue expuesto en su tramitación a información pública y objeto de alegaciones por particulares e instituciones. Que, a este respecto, trae

a colación la doctrina de este Centro contenida en la Resolución de 27 de enero de 1998, según la cual la calificación de los trámites esenciales del procedimiento no permite al Registrador tener por incumplido un trámite, el de audiencia, que la propia Administración actuante afirma haber observado plenamente, gozando su decisión de la presunción de validez (artículo 57 de la Ley 30/1992); 4.º Que la autorización de 19 de septiembre de 2001 de la Autoridad Portuaria para la transmisión de la concesión —que sí es un acto administrativo— tampoco ha venido a limitar el plazo ni modificar el derecho concesional, sino que se limita a poner en conocimiento del titular y de los terceros un factor importantísimo para evaluar tal derecho para evitar las falsas expectativas: la existencia de un precepto que reduce el plazo concesional, la disposición transitoria decimocuarta apartado tercero del Reglamento de Costas. Que la norma jurídica, por sí, no es suficiente para dar publicidad del cambio. Que la cláusula cuya inscripción se ha denegado no es de inclusión imprescindible en el Acuerdo, pero sí muy conveniente. Que prueba de ello es que un profesional tan cualificado como el Registrador estime que la concesión todavía cuenta con un plazo de noventa y nueve años. Que importa señalar que el Acuerdo se adoptó a instancia del interesado, que solicitó su reconocimiento como titular administrativo de la parcela, siéndole notificado el 4 de octubre de 2001, sin que conste a la recurrente que el interesado haya impugnado aquél; de modo que el Registrador aquí actúa de oficio; 5.º Que frente a la alegación del Registrador de que la concesión es algo unitario, de modo que no cabe la modificación de una o algunas parcelas sin hacer lo propio con las de toda la concesión, aduce la recurrente que, aparte de no suponer modificación, como se ha expuesto, no se discrimina a unos titulares de parcelas sobre otros: para todos, la concesión se extingue el año 2018, sin necesidad de intervención alguna de la Administración. Que, de hecho, esta misma cuestión fue planteada por otro subadquirente de parcela de esta concesión, en recurso contencioso-administrativo resuelto por la Audiencia Nacional en Sentencia de 24 de febrero de 1994, que ha declarado ajustada a Derecho esta cláusula; 6.º Que ante el argumento del Registrador de que no es necesaria la autorización de transferencia de la concesión por ser ésta anterior a la publicación de la Ley 27/1992 y por haber sido otorgada para ser dividida y transmitida libremente, bajo una normativa que permitía la libre transmisión, la recurrente señala que la Ley de Puertos hoy vigente (Ley 27/1992), en su artículo 64, en cambio, sujeta a previa autorización administrativa la transferencia de las concesiones portuarias (la Ley de Costas prohíbe, lisa y llanamente, las transferencias —artículo 70.2—), precepto que es fundamental para el cumplimiento de los fines que la nueva Ley atribuye a la Administración Portuaria y que es, por ello, aplicable a las concesiones anteriores al vigor de la Ley sin merma de la irretroactividad del apartado uno de la disposición transitoria cuarta de tal Ley de Puertos.

IV

El Registrador de la Propiedad don Gerardo Muriedas Mazorra en su informe alegó: Que en las concesiones que ocupan el dominio público marítimo-terrestre tiene razón de ser la reducción del plazo, mientras que en las demás, no tanto. Que no basta que la concesión exceda del máximo temporal sino que es preciso que, además, se dé un elemento real, la ocupación del dominio público, para que se reduzca el plazo. Que la disposición transitoria decimocuarta del Reglamento de Costas no especifica si el dominio público al que se refiere es el que lo es por naturaleza o también el que lo es por determinación legal, pero una interpretación lógica y sistemática lleva a la conclusión de que se refiere sólo al primero. Que cuando la Ley alude a la ocupación se está refiriendo siempre al demanio marítimo-terrestre natural, nunca a los terrenos que han perdido tal condición. Que, por tanto, procede definir, previo deslinde con audiencia de interesados conforme al artículo 11 de la Ley de Costas y su Reglamento, lo que es dominio público y sólo en cuanto a las concesiones de más de treinta años incluidas en el mismo, procederá la aplicación directa de la Ley. Que la Orden de 19 de abril de 1995 tiene un carácter meramente delimitador, es un acto administrativo similar al de aprobación de un plan urbanístico o al de deslinde, que puede y debe ser calificada por el Registrador en cuanto a los trámites esenciales del procedimiento, fundamentalmente, la audiencia a los afectados. Que la Sentencia de la Audiencia Nacional de 24 de febrero de 1994 no se refiere a toda la concesión ni produce efecto de cosa juzgada frente a los titulares de derechos concesionales de las demás parcelas. Que en cuanto a la supuesta aceptación de la reducción del plazo por el solicitante de la autorización, no se sabe si ha acudido o no al recurso contencioso-administrativo. Que si la Autoridad Portuaria entiende que la reducción del plazo concesional se produce directamente por imperio de la Ley, una de dos, o debe dejar que ésta produzca su publicidad al margen del Registro por ser superior a la que

éste puede proporcionarle, o bien, si lo que pretende es dar a conocer tal reducción a los usuarios, lo que puede hacer es remitir a este Registro la Orden Ministerial de aprobación de los espacios portuarios del Puerto de Santander, acompañada de una certificación acreditativa de que los afectados por dicha Orden fueron notificados para trámite de audiencia antes de su aprobación, lo que se razonará en la inscripción del título concesional y en todas las fincas registrales que de la misma proceden; o bien, por último, presentar un previo deslinde verificado por la Demarcación de Costas en forma reglamentaria. Que, por lo demás, la Autoridad Portuaria adelanta la reducción del plazo de la concesión de Actimarsa a un momento anterior al de la Ley de Puertos, cual fue, según ella, la legislación de Costas: finaliza el 29 de julio de 2018, cuando, según la normativa de Puertos habría de hacerlo el 16 de diciembre de 2022.

Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928; el artículo 70.2 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988; la Disposición Transitoria Decimocuarta, apartado tres, del Reglamento de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre; los artículos 14.2, 15, 64 y la Disposición Transitoria Cuarta, apartado dos la Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos de Estado y Marina Mercante; los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 1285 del Código Civil; 98 del Reglamento Hipotecario; las Órdenes Ministeriales de 10 de septiembre de 1965 y 16 de diciembre de 1968 de otorgamiento de la concesión a «Actimarsa»; la Orden Ministerial de 19 de abril de 1995, por la que se aprueba el Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Santander; y la Sentencia de 24 de febrero de 1994 de la Sala de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional.

1. En el supuesto de hecho a que se refiere este expediente se solicita la inscripción en el Registro de la Propiedad de la compraventa de una nave industrial sita en la zona de servicio de un Puerto del Estado, incorporándose a la escritura que la formaliza una certificación administrativa relativa a un acuerdo adoptado por la Autoridad Portuaria en el que, entre otras condiciones y además de reconocer a la vendedora como titular y autorizar la transmisión, se expresa que el «derecho concesional» sobre la referida finca está temporalmente limitado a los primeros treinta años de vigencia de la concesión según la Disposición Transitoria Decimocuarta, apartado tres, del Reglamento para el desarrollo de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre.

El Registrador entiende que tal derecho es de mayor duración por razón de la procedencia de la concesión de la división de otra —matrizotorgada en 1965 por un plazo de noventa y nueve años a una sociedad mercantil a la que se encargó entonces la desecación de la marisma y la parcelación para industrias. Y, por ello, deniega la inscripción de la limitación a treinta años, sosteniendo que el plazo del título concesional no puede ser alterado por una mera autorización administrativa y es necesario un expediente de ocupación o delimitación del demanio y referido a toda la concesión.

2. El defecto no puede ser confirmado si se tiene en cuenta: 1.º Que la vigente Ley de Costas no impone la apertura de un procedimiento específico para revisar la modificación de las concesiones en el supuesto de que se trate de reducir aquéllas que se han concertado a tiempo indefinido o por término superior a treinta años para así adaptarlas a esta limitación temporal; ni lo hace su Reglamento de ejecución, cuya disposición transitoria decimocuarta se encarga precisamente de eximir de este requisito en tales casos, a diferencia de lo que acontece en el supuesto en que la revisión de la concesión se funda en motivos ajenos, en el cual tal procedimiento, incluido el trámite de audiencia, sí deviene preceptivo; disposición reglamentaria que, por lo demás, se limita a desarrollar lo dispuesto por el artículo 66.2 de la Ley de Costas, que prohíbe la existencia de concesiones por un período superior a los treinta años (cfr. la Sentencia Audiencia Nacional —Sala de lo contencioso-administrativo de 24 de febrero de 1994, que aun cuando no se refiera a toda la concesión ni produzca efecto de cosa juzgada frente a los titulares de derechos concesionales de las demás parcelas distintas de las del recurrente, se refiere a la pretensión de que la misma concesión que se contempla en este expediente se mantuviera por el plazo expresado en el título originario); 2.º Que no cabe dudar que la concesión debatida recae sobre dominio público marítimo-terrestre, pues, aunque esté situada dentro de la zona de servicios de un Puerto del Estado, como resulta del Plan de utilización de dicha zona aprobado por Orden Ministerial, la Ley 27/1992, en su artículo 14.2, define el dominio público portuario estatal como el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, y por ello la concesión está «ipso iure» limitada a los primeros treinta años de vigencia de la indicada legislación de Costas; 3.º Que,

a mayor abundamiento, coinciden en lo que se refiere a esta menor duración de la concesión, tanto, la Administración competente actual —sucesora de la concedente—, como el concesionario actual —que ya no lo es el originario sino un subadquirente de la concesión, reconocido como tal por la Autoridad Portuaria y que procede a vender—, cuanto, en tercer lugar, los nuevos concesionarios —compradores de la nave—; y 4.º Que las cláusulas de la compraventa calificada deben interpretarse a la luz de lo que resulta de la certificación incorporada a la escritura (cfr. artículo 1285 del Código Civil), que pone de manifiesto que vendedora y compradores están conformes con esa misma calificación del objeto de la venta como concesión y, sobre todo, coinciden en su señalada limitación temporal.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la calificación del Registrador.

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, 10 de junio de 2004. La Directora General, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 2 de Santander.

14978 *RESOLUCIÓN de 11 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granada don Julián Peinado Ruano contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe, don José Martín Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa y otra de préstamo hipotecario.*

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Granada Don Julián Peinado Ruano contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santa Fe, Don José Martín Rodríguez, a inscribir una escritura de compraventa y otra de préstamo hipotecario.

HECHOS

I

Mediante escritura autorizada por el Notario de Granada Don Julián Peinado Ruano el día 26 de Julio de 2.002, bajo el número 2.724 de protocolo, la Sociedad «Naviro Inmobiliaria 2000, S.L.» compró a «Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA» una finca en la que figuran construidos un edificio destinado a exposición y oficinas y tres naves industriales. En escritura autorizada el mismo día bajo número 2.725 de protocolo la Sociedad compradora hipotecó la finca en favor de «Monte de Piedad y Caja de Ahorros de Huelva y Sevilla».

De la primera escritura interesan a efectos de este recurso los siguientes particulares:

De la representación de la Entidad vendedora:

«Intervienen ...Don C.CH.G. en representación voluntaria, como apoderado, de la entidad Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, SA...» «...Resulta del poder vigente, según asegura, para vender la finca que se describe en la presente escritura, otorgada a su favor por el apoderado de la entidad representada, Don J.M.S.G. documentado ello en escritura autorizada en Bilbao, el día 30 de Enero del año 2.002, por el Notario de dicha Ciudad Don José Antonio Isasi Ezcurdia, número 284 de protocolo, la que se me exhibe, en copia autorizada, examino y considero a mi juicio, suficientes las facultades representativas acreditadas para el acto a que este instrumento se refiere.»

En lo que atañe al segundo de los defectos expresados en la calificación:

«EXPOSICIÓN Situación arrendaticia. Libre de arrendamientos. La finca objeto de venta está actualmente ocupada por la sociedad Diamant Roc, S.A., lo que la parte compradora declara conocer y aceptar.»

«Otorgan: Primera.—«... Banco Bilbao Vizcaya Argentaria, S.A. vende y transmite a ... la finca descrita ...en su actual estado.... ocupacional que el comprador declara conocer y aceptar.»

«Tercera.—El vendedor ha adquirido la finca.... no habiéndola ocupado, ni tenido conocimiento exhaustivo de la situación física....»

«Cuarta.—Todos los impuestos... y cualesquiera otros gastos que afecten a la finca..., incluso los devengados con anterioridad a la fecha de hoy, serán satisfechos por la parte compradora.»

«Quinta.—Como se ha dicho, la finca se encuentra ocupada por Diamant Roc S.A., que desarrolla en la misma la actividad empresarial consistente en.... La parte compradora asume de su exclusiva cuenta y cargo la ejecución de cuantas acciones judiciales y extrajudiciales sean precisas o convenientes para lograr el desalojo y desocupación de la finca transmitida, si ello fuese de su interés en el bien entendido de que recibirá de manera directa de la entidad Diamant Roc S.A., presente en este acto, la posesión de la finca, tanto jurídica como real, posesión que en ningún momento ha ostentado la parte vendedora.»

«Undécima.—La representación de Diamant Roc, S.A., por su parte, interviene en el presente documento a los siguientes fines: ... 2.—Dejar constancia de que la finca no está arrendada, sino actualmente ocupada por ella misma... En razón de ello, la posesión de la finca será entregada directamente por esta sociedad a «Naviro Inmobiliaria 2.000, S.L.» a partir de la firma de la escritura de compraventa...»

«Declaración especial complementaria de la intervención.—Todos los pactos, estipulaciones y disposiciones precedentes consentidos por los apoderados y el Consejero Delegado están cubiertos por sus facultades representativas.»

II

Presentadas copias de las anteriores escrituras en el Registro de la Propiedad de Santa Fe, fueron objeto de la siguiente calificación, fechada el 16 de agosto de 2.002:

La de compraventa:

«Acuerdo dictado en la calificación de la escritura autorizada el 26-07-02 por el Notario de Granada, Don Julián Peinado Ruano, protocolo 2.724, presentada por fax el 27-07-02, asiento 1.175, Diario 118, consolidado por la presentación de la primera copia el día 1 del corriente mes, de acuerdo con los arts. 18 y 19 L.H.

Hechos

1. Afectantes al poder de Don J.M.S.G., representante del «B.B.V.A, S.A.»:

A) No aparece reseñada la posibilidad de sustituir la facultad de vender la finca, que realiza a favor de Don C.CH.G, si es que tal posibilidad fue prevista.

B) Tampoco resulta reseñada la persona que lo otorgó y, al no constar inscrito en el Registro Mercantil (es de suponer que por no ser obligado), no aparece acreditado el concepto y carácter con los que actuó aquélla, ni si tenía facultades para ello.

2. No se acredita la realización de la entrega de la posesión jurídica y material de la finca vendida:

Fundamentos de Derecho

Primero.—La necesidad de que la posibilidad de sustitución del poder esté prevista y su reseña, así como la de los demás extremos expresados en el Hecho 1 resulta del art. 98 Ley 24/01, Res. de 12-04-02 DGR y N, doctrina de ésta y art. 261 C.Co.

Segundo.—La vendedora, B.B.V.A, S.A., no ha ostentado en ningún momento la posesión jurídica y real de la finca, por lo que, obviamente, no ha podido entregarla, sin que tampoco lo haya hecho el tercero que se dice ostentarla, Diamant Roc S.A.: Según el tenor de la escritura «la posesión de la finca será entregada directamente por esta sociedad (Diamant Roc S.L.) a Naviro Inmobiliaria S.L. a partir de la firma de la escritura de compraventa». Estas circunstancias impiden la entrada en juego del art. 1462 CC. Por ello, teniendo la compraventa carácter puramente obligacional (Art. 1.445 CC), parece claro que la transmisión del dominio no se ha producido (Art.609 CC), por lo que el negocio concluido no puede tener acceso al Registro (Arts. 2.1.º L.H. y 9 R.H.).

Acuerdo: Suspender la inscripción por los defectos advertidos, calificados como subsanables, el segundo por medio de la entrega a la compradora de la posesión de la finca....»

La de préstamo hipotecario:

«Calificado el precedente documento, autorizado en Granada, el veintiséis de julio último, por su Notario don Julián Peinado Ruano, número 2.725 de su protocolo, presentado bajo el asiento 1.176 del Diario 118, y respecto al cual se ha solicitado inscripción parcial con exclusión de