

dencia del Gobierno de 10 de noviembre de 1975 («Boletín Oficial» de 16 de enero de 1978), y con el informe emitido por la Comisión Nacional de Metrología y Metrotecnia, ha resultado:

Primeramente.—Autorizar en favor de «Comercial Berkel, S. A.», el prototipo de balanza automática de mesa, de precisión media, marca «Berkel», modelo 2.008/M30, de 30 kilogramos de alcance, con divisiones de 10 gramos, de doble esfera, giro múltiple de la aguja que da cinco giros (seis kilogramos por giro), sistema de ventanillas, con seis ventanillas (una cada 1.000 gramos), donde se leen los kilogramos y una escala circular periférica con seis sectores iguales graduados de cero a 1.000 gramos, con divisiones de 10 gramos, y cuyo precio máximo de venta será de cincuenta y siete mil quinientas (57.500) pesetas.

Segundo.—La aprobación del prototipo anterior queda sujeta al cumplimiento de todas y cada una de las condiciones de carácter general aprobadas por Orden de la Presidencia del Gobierno de 11 de julio de 1956 («Boletín Oficial» del día 6 de agosto).

Tercero.—Las balanzas correspondientes al prototipo a que se refiere esta disposición llevarán inscritas en sus cargas o esferas las siguientes indicaciones:

- a) Nombre del fabricante, marca del aparato y designación del modelo o tipo del mismo.
- b) Denominación: «Balanza automática».  
Alcance máximo del aparato, en la forma: «Max 30 kg».  
Pesada mínima, en la forma: «Min 1 200 g».  
División que corresponde a la balanza, en la forma: «d=10 g».  
Clase de precisión de la balanza, en la forma: «III».
- c) Aprobación: «B. O. ...» (fecha del «Boletín Oficial del Estado» en que se publique la aprobación).

Lo que comunico a VV. II. para su conocimiento.  
Dios guarde a VV. II.  
Madrid, 20 de diciembre de 1977.

OTERO NOVAS

Ilmos. Sres. Presidente de la Comisión Nacional de Metrología y Metrotecnia y Director general de Promoción Industrial y Tecnología.

## MINISTERIO DE JUSTICIA

2128

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador doña Mercedes Manero Barriuso contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña a practicar las modificaciones de inscripción que se solicitan en un acta notarial.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador doña Mercedes Manero Barriuso, en nombre y representación de don José Luis Gómez Pérez, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Santoña a practicar las modificaciones de inscripción que se solicitan en un acta notarial, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que el historial de la finca objeto del recurso es el siguiente: Finca 6.931, con fecha 24 de diciembre de 1929 se inmatricula en el Registro una parcela de marisma por título de concesión administrativa. Se hace constar en dicha inscripción que el concesionario queda obligado a conservar las obras que realice en buen estado, de modo que se satisfaga siempre el objeto para el que dichas obras han sido construidas; también se hace constar en la inscripción que «la concesión se hace a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedades y sin perjuicio de tercero», no entrando a disfrutar de la libre disposición del terreno hasta tanto que «no haya terminado completamente el relleno». Se añade que «la falta de cumplimiento a cualquiera de estas condiciones será causa bastante para declarar la caducidad de la concesión y una vez declarada se procederá, con arreglo a lo prevenido para estos casos en la Ley General de Obras Públicas y en el Reglamento para su ejecución». En la misma inscripción se recoge el acta, aprobada por la Dirección de Obras Públicas, por la que se dan por recibidas las obras, siendo el acta de inscripción del siguiente tenor:

«En virtud de todo lo expuesto, la Sociedad de Minas de Complemento inscribe la finca de este número a título de concesión administrativa; que por otra inscripción de la misma finca se inscribe un exceso de cabida en relación a ella; que posteriormente dicha finca se agrupa con otras fincas normales, y de la agrupada, a su vez, se hacen diversas segregaciones; que una de dichas segregaciones es la de la finca registral 8.392, a la que se contrae el recurso; y que en la inscripción 3.ª de dicha finca, siendo así que en todas las inscripciones anteriores se dice que la finca esté libre de cargas, se hace constar en el Registro que no tiene cargas, "salvo las condiciones que afectan

a la concesión de marisma, a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931", expresión que se repite en las inscripciones posteriores y que se arrastra en una segregación posterior de dicha finca, y en la venta de la parcela segregada;

Resultando que por acta autorizada el 13 de abril de 1975, por el Notario de Santander, don Antonio Vázquez Presedo, comparece don José Luis Gómez Pérez interesando que conste en forma auténtica que aparezca libre de cargas la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Santoña con el número 8.392, al folio 132 vuelto del libro 100, tomo 978, ya que figura sujeta a las condiciones que afectan al derecho de concesión a perpetuidad para sanear y aprovechar una parcela de marisma del dominio público, respecto a la parte de esta finca que procede de la finca número 6.931, que, por agrupación con otras tres, formó la finca número 7.402 de la que por segregación procede la citada número 8.392; que las condiciones que afectan a esta finca según esa inscripción son las relativas a la realización de las obras de saneamiento, desecación y aprovechamiento propias de las concesiones de marismas que figuran en la inscripción 1.ª de la finca número 6.931, y que fueron establecidas por la Real Orden de otorgamiento de concesión de marisma a perpetuidad de 3 de marzo de 1899, modificada por la de 13 de noviembre de 1909; que dicha concesión fue inscrita como finca número 6.931 otorgada a perpetuidad, haciéndose constar en la inscripción que se procede al reconocimiento de las obras, según el acta reglamentaria que fue aprobada por la Dirección General de Obras Públicas; que en el apartado 3.º del acta autorizada se afirma que como consecuencia de lo anterior, dicha finca, inscrita a título de concesión administrativa, se convirtió, al reconocerse y recibirse las obras por la Administración, en inscripción de propiedad a condición, sin sujeción alguna, carga o gravamen según ha venido figurando inscrita en los asientos registrales anteriores a la inscripción 3.ª de la finca número 8.392, que procede de la 6.931; que habiéndose consolidado plenamente la propiedad de la finca 6.931, procede que la finca 8.392 figure inscrita en plena propiedad y sin sujeción a ninguna condición procedente de aquella antigua concesión, solicitándose del Registro que así se inscriba, transformando las inscripciones que limitan el derecho de pleno dominio, para adecuar la realidad jurídica a la registral, anulándose y cancelándose toda referencia a las condiciones que afectaban a la condición de marisma;

Resultando que, presentado en el Registro el anterior documento fue calificado con la siguiente nota: «Presentado este documento el 14 de julio de 1976, según asiento 586 del diario 52, no procede practicar las operaciones solicitadas en su apartado 4.º, por los siguientes motivos:

1. No parece exacta la afirmación que se contiene en el apartado 3.º, relativa a la "conversión en plena propiedad, no sujeta a limitación ni condición alguna", del derecho derivado de una "concesión para sanear y aprovechar una parcela de marisma del dominio público" otorgada conforme a la Ley General de Obras Públicas y su Reglamento, la Ley de Puertos y las Reales Ordenes de concesión (que causó la inscripción 1.ª de la finca 6.931, al folio 45 del libro 73, tomo 662 de este Registro de la Propiedad) una vez realizadas las obras de cerramiento; por no tener dicha conversión apoyo legal concreto ni estar reconocido expresamente por la Administración concedente; y ser en principio contradictoria con el concepto de "concesión otorgada a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero"; características que, junto con su destino especialmente señalado y con todas las demás "condiciones" establecidas legal y documentalmente (y que están recogidas en la inscripción), configuran la naturaleza jurídica y el contenido del derecho inscrito, que no pueden ser alterados unilateralmente por quien, al adquirir, ha de entenderse "subrogado" en la posición del concesionario.

2. De las antedichas "condiciones" contenidas en el acto concesional inscrito, se derivan derechos reservados por la Administración concedente (posibilidad de reversión o rescate por causa de "caducidad" de la concesión por incumplimiento de sus condiciones; control de la Administración por la simple naturaleza de la concesión, etc); cuyos derechos reservados, deben considerarse igualmente inscritos y con el mismo carácter de perpetuidad que tiene el derecho del concesionario; por lo que no pueden ser cancelados ni alterados, si no es por sentencia firme o con el consentimiento de la Administración que es su titular; conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Estas dos consideraciones que preceden, están referidas a la inscripción 1.ª de la finca 6.931, que es la primera practicada en virtud del acto concesional; pero afectan con la misma extensión a todas las fincas o partes de ellas, formadas o procedentes de aquella, que tendrán la misma condición jurídica, como ocurre, en parte, con la finca número 8.392 que se dice inscrita a favor del requirente.

3. Dado el principio de voluntariedad y rogación que informa nuestro derecho hipotecario, debe limitarse la práctica de la operación registral solicitada—caso de ser posible— a la parte de finca de que sea titular en la actualidad el requirente; cuya finca sólo se indica en el documento calificado por la referencia registral (incluso incompleta); por lo que es preciso que dicha parte de finca se describa con todos los requisitos necesarios para su perfecta identificación (situación, nombre, cabida, linderos); no sólo porque así lo exigen los principios de especialidad y claridad registral, sino también porque respecto

de dicha finca 8.392 se ha realizado por el requirente, la segregación de una parcela de 108.665 metros cuadrados, que por escritura otorgada el 9 de julio de 1974, ante el Notario de Santander señor Vázquez Presedo se vendió a don José Castillo Morante, casado con doña María Teresa Santiago Higuera, a cuyo favor figura inscrita; (y de hecho pueden existir otras segregaciones y ventas no inscritas), cuyos titulares pueden estar conformes con la condición atribuida a la finca en la parte que deriva de la concesión de marisma, y nada soliciten;

Resultando que el nombrado Procurador en la representación que ostentaba interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que la finca número 7.402 de la que por segregación procede la número 8.392, figuraba inscrita (inscripciones 1.ª y 2.ª) como una finca normal en plena propiedad y sin cargas, haciéndose constar expresamente en la inscripción 2.ª su adjudicación en pleno dominio, pero al practicarse la inscripción 3.ª en virtud de deslinde voluntario formalizado por escritura pública de 30 de octubre de 1972 es cuando aparece el dato de las cargas que la gravan y que no figuraban desde tiempos remotos en el historial de dicha finca, al advertirse en esta inscripción que «no constan cargas salvo las condiciones que afectan a la concesión de marisma a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931, que por agrupación con otras forman la finca 7.402 de la que por su segregación procede la de este número, según su inscripción 1.ª y en cuanto afectan a esta porción de fincas segregadas»; que de las cuatro fincas que por agrupación forman la número 7.402, tres de ellas son fincas rústicas inscritas en el Registro como de pleno derecho de dominio, y que la otra finca, la 6.931, se inmatriculó igualmente en el Registro aunque el título que sirvió para la inmatriculación fue, en este caso, la Real Orden que otorgaba la concesión para sanear una marisma; que, así pues, lo que se inscribe en el Registro y abre folio registral no fue una concesión administrativa, sino una finca rústica normal, pero cuyo título de inmatriculación era una concesión administrativa; que si lo que se hubiera inscrito fuera sólo un derecho y no una finca física, en ningún caso hubiera podido agruparse con otras fincas físicas normales; que la Orden de otorgamiento de la concesión administrativa que sirvió de título para la inmatriculación tiene por objeto el saneamiento y aprovechamiento de una marisma, y que la concesión se hace a perpetuidad, no entrando el concesionario a disfrutar de la libre posesión del terreno hasta tanto no se haya terminado completamente el relleno, estableciendo por último que el terreno quedará sujeto a la servidumbre de salvamento y vigilancia litoral y demás establecidas en la Ley de Puertos; que en la inscripción 1.ª de dicha finca se hace constar que por haberse reconocido y recibido las obras, la sociedad titular de la concesión inscribe la finca mencionada, lo que ratifica el carácter y naturaleza de esta inmatriculación de finca rústica en virtud de título concesional, cuyas condiciones se han cumplido, por lo que puede inscribirse, no ya la concesión administrativa, sino la propiedad de la finca; que durante más de treinta años ha figurado esta finca inscrita en el Registro en pleno dominio y sin sujeción a ninguna condición y que en el transcurso de este largo lapso de tiempo ha de tenerse en cuenta por la posible prescripción de dichas cargas y condiciones; que a continuación el recurrente hace un estudio de la naturaleza jurídica de las concesiones administrativas y de las características especialísimas que dentro de ellas tienen las concesiones de marismas, respecto de las cuales asegura que en este tipo de concesiones lo que los particulares inscriben no es propiamente la concesión o sus derechos sino la propiedad del terreno que se inmatricula en el Registro a través del título concesional como una finca física normal objeto de dominio; que las concesiones de marismas son negocios jurídicos bilaterales por los que la Administración entrega al particular un bien comprometiéndose el concesionario a realizar las obras de desecación y saneamiento del terreno necesarias, y que una vez realizadas, el vínculo contractual no perdura por haberse consumado el contrato, y el concesionario adquiere los terrenos, produciéndose la desafectación que determina el cese del dominio público de la inalienabilidad; que esta tesis viene corroborada por la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo en las sentencias de 6 de noviembre de 1884 y 23 de marzo de 1972 y que en igual sentido el Consejo de Estado en dictamen de 14 de julio de 1964 entiende que «según la Ley de marismas, la relación concesional se extingue al término de las obras, ya que la concesión de que se trata se agota por la realización de las obras con arreglo al proyecto y a satisfacción de la Administración, sin que existan con posterioridad a tal momento nuevas obligaciones concesionales»; que por lo tanto, es impropio que la nota de calificación trate de mantener sobre la finca objeto de la inscripción, las primitivas cartas o condiciones establecidas en la primera inscripción de la concesión de marisma; que aun suponiendo que la interpelación legal expuesta no fuera la correcta y la propiedad del terreno saneado continuara perteneciendo al Estado es indudable que en virtud de la prescripción adquisitiva, el titular de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad habría adquirido los bienes por la posesión durante diez años con buena fe y justo título (artículo 1.957 del Código Civil), o al menos por la prescripción extraordinaria del artículo 1.959 del mismo texto por la simple posesión no interrumpida durante treinta años sin necesidad de título ni de buena fe; y que, por último, la Dirección General de lo Contencioso, en consulta formulada por la Junta de Puerto de Santander, ha reconocido expresamente la imposibilidad de reivindicar la propiedad de una

finca de igual procedencia que la que nos ocupa y de cancelar los asientos registrales referentes a la misma, por haber entendido que los titulares que primitivamente figuraban en el Registro de la Propiedad de Santoña como de pleno dominio y sin sujeción a condición alguna, eran efectivamente propietarios y sus propiedades no se encontraban sujetas a ninguna carga;

Resultando que el Registrador informó que la nota de calificación se limita a mantener una situación jurídica derivada de una legislación y de unos asientos registrales antiguos pero vigentes, con un criterio que indudablemente es contrario a una realidad de hecho y al convencimiento actual generalizado que considera pleno dominio a esa situación posesoria derivada, junto al paso del tiempo, de una concesión otorgada a perpetuidad por la Administración para cerrar, rellenar, sanear y aprovechar una marisma, pero que esta realidad, apoyada por la indiscutible autoridad de los dictámenes del Consejo de Estado que el recurrente cita, no puede ser apreciada por el funcionario calificador, sin haber sido antes constatada por los Tribunales de Justicia a quienes únicamente corresponde declarar su evidencia y realidad; que el acta notarial objeto del recurso no es documento suficiente para acceder a la pretensión de convertir en pleno dominio no sujeto a condición ni limitación alguna, lo que, según el Registro fue y puede ser todavía limitado, sin acreditar documentalmente que esas limitaciones y condiciones han quedado extinguidas, es decir que si tales limitaciones subsisten no se pueden expulsar del Registro sin consentimiento expreso de su titular, o por sentencia firme en que se declaren extinguidas; que el hecho de que en los asientos registrales se hable de «finca» no es argumento para entender inscrita la propiedad, ya que, en la técnica registral, «finca» es todo aquello que abre folio registral, y la concesión lo abre, se inmatricula (artículos 31 y 44 del Reglamento Hipotecario), por lo que se la considera como una finca, si quiera sea «anormal», y sin que sea necesaria la inscripción a favor del ente público concedente, porque antes de la concesión sólo habrá un dominio público que no se inscribe por su propia naturaleza al estar excluido del tráfico jurídico (artículo 5 del Reglamento hipotecario); que no existe obstáculo alguno para agrupar fincas físicas con concesiones que tengan su trato físico, y de este supuesto encontramos ejemplos como los regulados por los artículos 44 y 70 del Reglamento hipotecario; que ha de tenerse en cuenta que las limitaciones y condiciones que figuran en la inscripción 1.ª de la finca 6.931, derivadas del acto concesional que la originó, afectan a todas las transmisiones y a todas las partes de finca que de ella deriven, porque son limitaciones consignadas en el folio registral de la finca, aunque incidentalmente se hayan omitido en algún asiento intermedio; que según las Reales Ordenes que aprueban la concesión (inscripción 1.ª de la finca 6.931), ésta se otorga para sanear y aprovechar una marisma exigiendo como base física de su aprovechamiento que se realicen las obras de cierre y de relleno y una vez realizadas las obras el concesionario entrará en la libre posesión del terreno, pero la concesión continúa en cuanto al aprovechamiento que la Administración sigue concediendo al particular, como compensación de las obras, pero también para la satisfacción de ese interés público general constituido por el destino ulterior para el que se atribuyó. Teniendo el concesionario «la obligación de conservar las obras en buen estado, de modo que satisfagan siempre cumplidamente el objeto para el que han sido construidas», por lo que la concesión se hace a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros y el incumplimiento de cualquiera de estas condiciones será causa bastante para declarar la caducidad de la concesión; que la inscripción también recoge que el 7 de octubre de 1912 se procedió al reconocimiento de las obras, resultando ejecutadas las de cerramiento que se dan por recibidas pero faltan por acreditar las obras de relleno y las verificadas para la transformación del terreno en apto para el cultivo, punto importante para apreciar el cumplimiento de «la satisfacción de la utilidad general», que iniciaría el cómputo del plazo para la prescripción; que la finca se inscribe a favor del concesionario «a título de concesión administrativa», siendo sólo esto lo que se acredita en la citada inscripción 1.ª de la finca 6.931; que, así pues, se demuestra que estamos en presencia de algo distinto de la propiedad o pleno dominio, y que las Reales Ordenes de concesión no son títulos aptos para adquirir ni para inscribir el dominio; que la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1972 alegada por el recurrente en su favor sólo contiene en su parte dispositiva la declaración de que la concesión de marisma objeto de pleito, que originariamente se había otorgado por 55 años nada más, debería otorgarse a perpetuidad; que en cuanto al informe de la Dirección General de lo Contencioso que igualmente algea el recurrente, aunque referido a una finca distinta pero que tiene igual procedencia que la 6.931 no fue conocido por el Registrador en el momento de la calificación pues no fue aportado en tal ocasión, por lo que no debería tenerse en cuenta en este recurso; y que al no alegar nada el recurrente respecto al apartado 3.º de la nota, el Registrador entiende que deberá ser mantenido en su total contenido;

Resultando que el Presidente de la Audiencia, basándose en que la doctrina viene poniendo de relieve que, en la concesión de marismas, una vez desecado y saneado el terreno y cumplidas las cláusulas concesionales, el concesionario pasa a ser propietario del terreno saneado, de modo que tal «concesión» constituye una enajenación atípica de bienes ligada a finalidades trascendentes al puro hecho de la enajenación y que, con criterio

análogo, nuestro Tribunal Supremo, en sentencia de 23 de marzo de 1972, declara que este tipo de concesión otorga un derecho real administrativo de goce que a su vez «se transforma en propiedad particular mediante la ejecución de las obras de saneamiento» de suerte que, en definitiva se proclama «la eficacia del saneamiento para la adquisición de la propiedad del terreno» y entendiéndose que la inmatriculación que se produjo fue de la finca normal, y no la de la concesión, por considerar legítimamente el Registrador que en su día practicó la inscripción 1.ª que la propiedad privada se había adquirido por el titular en virtud de un título concesional de una marisma ya saneada y recibida por una resolución administrativa, estimó en parte el recurso y en parte lo denegó, acordando que debe quedar plasmada en las inscripciones de la finca número 8.392 del Registro de la Propiedad de Santoña, que la misma figure inscrita en plena propiedad de su titular salvo las condiciones que afectan a la concesión de marisma a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931, que por agrupación con otras tres formó la finca 7.402, de la cual procede la citada 8.392 por segregación y en cuanto afectan a esa porción segregada, limitándose la práctica de la operación registral a la parte de la finca de que sea titular el recurrente don José Luis Gómez Pérez, si bien la inscripción acordada no podrá practicarse hasta que no sea subsanado el defecto consistente en la descripción completa, con todos los requisitos necesarios para su completa identificación;

Resultando que el funcionario calificador se alzó contra la decisión presidencial e interpuso recurso de apelación ante este Centro directivo;

Visto la Ley de Aguas de 13 de junio de 1879, Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880 y Real Decreto-ley de 19 de enero de 1928, la Ley de 24 de julio de 1918, la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964, la Ley de Costas de 29 de abril de 1969, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1970 y 23 de marzo de 1972, los dictámenes del Consejo de Estado de 14 de diciembre de 1949 y 3 de julio de 1953 y la resolución de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas de 30 de julio de 1969;

Considerando que al haber apelado del Auto presidencial solamente el Registrador, y no haberlo hecho la persona que interpuso el recurso, queda circunscrito éste exclusivamente al defecto 1.º de la nota de calificación que plantea como cuestión primordial la de si la finca, de la que por sucesivas operaciones registrales de agrupación y segregación procede la actualmente existente se inmatriculó en los libros del Registro en pleno dominio o únicamente a título de concesión administrativa, a favor del inmatriculante;

Considerando que la concesión para sanear y desecar terrenos de marisma ofrece en nuestra legislación una normativa muy peculiar que la diferencia de las otras clases de concesiones administrativas, peculiaridad que se manifiesta ya en la primitiva Ley de Aguas de 1868, y en particular en la de 1879 (artículo 65), así como en la Ley de Puertos de 1880, pasando por la Ley de 24 de julio de 1918, dedicada especialmente a esta materia, que rompe en cierta manera con el criterio tradicional, volviéndose de nuevo al anterior sistema con la Ley de Puertos de 1928 (artículos 51 y 52) y la de Costas de 26 de abril de 1969, disposiciones legales todas ellas que confieren como efecto primordial la adquisición al concesionario de la propiedad de los terrenos ganados al mar, una vez ejecutadas las obras y cumplidas las cláusulas de la concesión;

Considerando que como han puesto de relieve diversos dictámenes del Consejo de Estado y la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1972, en este tipo de concesiones, el derecho real administrativo de goce que toda concesión comporta «se transforma en propiedad particular mediante la ejecución de las obras de saneamiento», por lo que viene a constituir como indica el auto del Presidente, un modo de adquirir atípico, paralelo a la desafectación del dominio público producido y que tiene su fundamento en la actividad administrativa de fomento que estimula la iniciativa privada para conseguir un beneficio general al sanear un terreno que en su estado natural no es utilizable por nadie;

Considerando que si tenemos en cuenta la legislación aplicable y en particular la que estaba vigente cuando se realizó la inmatriculación, y la documentación que para extender el asiento tuvo el Registrador a la vista (Ordenes de concesión y muy especialmente la de aprobación por la Dirección General de Obras Públicas, de 16 de diciembre de 1912 del acta de 14 de octubre del mismo año de haber sido ejecutadas las obras y aprobación de la transferencia) así como las facultades de calificación que como funcionario le atribuye la legislación hipotecaria, y aun apreciando una falta de claridad en la inscripción practicada, no ofrece duda que en el ejercicio de su función realizó una inscripción en pleno dominio de la finca discutida a favor del inmatriculante, lo que aparece confirmado además, por la calificación de «rústica», que confiere al inmueble y el haber comenzado su descripción con el sustantivo «parcela»; y que este mismo carácter de inscripción en pleno dominio fue reconocido por los sucesivos Registradores, que sin ninguna dificultad realizaron operaciones registrales de agrupación y segregación del mencionado inmueble con otras fincas rústicas normales, e igualmente, tuvieron acceso los posteriores deslinde realizados, todo lo cual no hubiera sido posible, si se hubiera tratado de la inmatriculación de una concesión administrativa.

Considerando que al parecer inscrita la primitiva finca, de la que tiene origen la actual, en pleno dominio, debido a la calificación hecha en su día por el Registrador que la inmatriculó, no cabe entender por tanto que se pretende alterar unilateralmente la naturaleza jurídica del derecho inscrito —concesión— pues no es ésta la situación que publican los asientos registrales, sino por el contrario la ya indicada de dominio, sin que por último pueda entrarse, en cuanto a la posible cancelación de las limitaciones y condicionamientos que los mismos asientos manifiestan, en el examen de los conceptos de «desafectación fáctica» y «degradación del dominio público», estudiados con detenimiento por la moderna doctrina administrativa, al no haber sido objeto este punto de apelación.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado, solamente en la parte que revoca el defecto 1.º de la nota del Registrador.

Lo que, con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.

Madrid, 20 de diciembre de 1977.—El Director general, José Luis Martínez Gil.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Burgos.

2129

*RESOLUCION de la Dirección General de los Registros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Murió Jansá contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal a cancelar una condición resolutoria.*

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por don Francisco Murió Jansá contra la negativa del Registrador de la Propiedad de La Bisbal a cancelar una condición resolutoria, pendiente en este Centro en virtud de apelación del recurrente;

Resultando que don Francisco Murió Jansá interpuso demanda de juicio ejecutivo el 11 de agosto de 1969 contra don Miguel Güell Catalá, que se tramitó ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Barcelona, por virtud del cual se trabó embargo sobre la mitad indivisa de una finca urbana situada en Palamós, propiedad del ejecutado, correspondiendo la propiedad de la otra mitad indivisa a su esposa, doña Rosa Puig Crosa, habiendo adquirido ambos cónyuges la finca por mitad y pro indiviso, pactando la cláusula de sobrevivencia, mediante la cual, al fallecimiento de uno de ellos, la mitad perteneciente al cónyuge premuerto pasaría a acrecer la parte del sobreviviente; que dicta sentencia de remate, se procedió por vía de apremio a la adjudicación indivisa de la finca embargada al ejecutante, una vez realizadas las subastas y demás trámites procesales pertinentes, momento en el que comparece en autos la esposa del señor Güell, doña Rosa Puig Crosa, promoviendo por medio de juicio declarativo de menor cuantía la nulidad de actuaciones con deducción de tercería de dominio, basándose en el pacto de sobrevivencia estipulado con su esposo al adquirir la propiedad de la finca; que el mismo Juzgado de Primera Instancia número 1 tramitó el nuevo procedimiento como pieza separada dictando sentencia el 29 de mayo de 1973 por la que se desestima la demanda de doña Rosa Puig y se alza la suspensión del juicio ejecutivo acordado; que esta sentencia fue recurrida correspondiendo su trámite a la Sala Segunda de lo Civil de la Audiencia Territorial que dictó nueva sentencia el 7 de marzo de 1974 confirmando la apelada y en la que tanto en una como en otra se declara la extinción en cuanto a la mitad indivisa embargada del pacto de sobrevivencia; que seguido el juicio ejecutivo, se aprobó la adjudicación al ejecutante otorgándose escritura de compraventa que fue autorizada el 3 de abril de 1975 por el Notario —designado por turno— don Bartolomé Masoliver Ródena, por la que el Juez del Juzgado de Instrucción número 1 como Decano de los de Barcelona vende al recurrente don Francisco Murió Jansá la mitad indivisa de la finca urbana en litigio con la carga derivada del pacto de sobrevivencia establecido a que ya se ha hecho referencia;

Resultando que presentada en el Registro primera copia de la anterior escritura fue calificada con nota del tenor literal siguiente: «Inscrito el precedente documento en el tomo 1739 del archivo, libro 65 de Palamós, folio 201, finca 442 quintuplicado, inscripción 18.ª, sujeta a la condición resolutoria de que el señor don Miguel Güell Catalá premuerto a su esposa, doña Rosa Puig Crosa, derivada del pacto de sobrevivencia, entre ellos pactado al adquirirla.—La Bisbal, 16 de diciembre de 1975»;

Resultando que el recurrente en instancia de 20 de enero de 1978 dirigida al señor Registrador, a la que acompaña las dos sentencias antes indicadas, solicitó se dejase sin efecto la nota y se cancelase la condición resolutoria, siendo calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación solicitada en la precedente instancia por las razones siguientes:

Primera.—Haberse practicado la inscripción en virtud de la escritura pública de compraventa autorizada en Barcelona el 3 de abril de 1975, por el Notario don Bartolomé Masoliver Ródena, en cuya estipulación 3.ª, se pactó expresamente que la mitad indivisa vendida se transmitía con la carga de la condición resolutoria derivada del pacto de sobrevivencia estable-