

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

6948 RESOLUCION de 16 de diciembre de 1991, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por «Promotora Saguntina, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sagunto a inscribir una escritura de compraventa.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por «Promotora Saguntina, Sociedad Anónima», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Sagunto a inscribir una escritura de compraventa.

HECHOS

I

En escritura de 8 de noviembre de 1990 autorizada por el Notario de Madrid don Juan Carlos Caballería Gómez «Promotora Saguntina, Sociedad Anónima» vendió a los Hermanos Muñoz de Luna varios pisos situados en edificios ubicados en la avenida del Mediterráneo, que junto con otra escritura complementaria de 16 del mismo mes y año ante el mismo Notario, fue presentada en el Registro de la Propiedad de Sagunto el día 29 de dicho mes, y con fecha 22 de diciembre del mismo año se notifica por dicha Oficina, que habiéndose solicitado a la Demarcación de Costas de Valencia el certificado Administrativo a que se refiere el artículo 15 de la vigente Ley de Costas y concordantes del Reglamento, se ha recibido oficio de dicho Organismo a fin de que se aporte por el interesado el plano correspondiente que se solicita, a efectos de expedir el certificado. En escrito de 3 de enero de 1991 se contesta por el interesado que no procedía la certificación pedida en base a las razones expuestas. En su consecuencia se extiende por el Registrador la nota de calificación siguiente: Presentada la precedente escritura de compraventa, con fecha 29 de noviembre de 1990, en unión de otra complementaria autorizada por el mismo Notario el día 16 de noviembre del mismo año, con el número 5.459 de su protocolo, se suspende la inscripción por adolecer de los siguientes defectos:

1. No acompañar, ni transcribir en lo necesario, la escritura de constitución de la Compañía mercantil «Promotora Saguntina, Sociedad Anónima», con lo que no puede calificarse si los administradores actúan dentro del plazo para el que fueron nombrados.
2. No acompañar la escritura de constitución de la Comunidad denominada «Negocios Luna, Comunidad de Bienes», a la que se hace referencia en la de compra, de la que, al parecer, resulta la representación que el compareciente ostenta de los demás compradores, con lo que no puede calificarse dicha representación.
3. No identificar con nombre y apellidos a la esposa del comprador don Antonio Manuel Muñoz de Luna, ni determinar el régimen económico que rige su matrimonio.
4. No acreditar mediante el correspondiente documento —en el que debería constar la pertinente nota del Registro Civil—, el régimen económico matrimonial de absoluta separación de bienes que rige, según el título presentado, el matrimonio de la compradora doña María Dolores Muñoz de Luna y don Isaac Albarrán García.
5. No coincidir —al contrario de lo que se afirma en la estipulación segunda— el precio de la enajenación de las siete fincas objeto de la escritura de compra, con la suma de sus respectivas valoraciones fijadas al final de su descripción.
6. Porque sospechándose, fundadamente, que las fincas transmitidas invaden el dominio público marítimo terrestre, no se acredita que no sea así, en los términos del artículo 15 de la Ley de Costas vigente y 31 y siguientes del de su Reglamento.

Los seis defectos se consideran subsanables, por lo que a solicitud escrita del presentante, se toma anotación preventiva de suspensión del precedente documento, por el plazo legal de sesenta días, en los tomos, libros, folios, números de fincas y anotaciones que expresan los cajetines puestos al margen de la descripción de las fincas, conforme a lo establecido en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria. Contra la anterior calificación podrá interponerse recurso gubernativo en el plazo de cuatro meses a partir de la fecha de esta nota, en los términos establecidos en

el artículo 66 de la Ley Hipotecaria y 111 y siguientes de su Reglamento.—Sagunto, a 29 de enero de 1991.—El Registrador.—Firma ilegible.—Firmado: Enrique Calatayud Llobet.

II

Don Emilio Berenguer Jimeno en nombre de «Promotora Saguntina, Sociedad Anónima», interpone recurso gubernativo contra el defecto sexto de la anterior nota de calificación y alega: Que el artículo 15 de la Ley de Costas se refiere al caso de inmatriculación de una finca, lo que no es el caso debatido, pues los edificios objeto de este recurso figuran inscritos a favor de la «Compañía Minera de Sierra Minera, Sociedad Anónima», desde el 16 de enero de 1924, quien vendió en escritura de 9 de julio de 1988 la referida finca a la Sociedad recurrente y en posterior escritura de 31 de julio de 1989 se declaró la obra nueva una vez terminada la rehabilitación y se constituyó el régimen de propiedad horizontal. Ambas escrituras fueron inscritas en el Registro de la Propiedad y lo mismo el préstamo hipotecario posterior. Como complemento de lo expuesto indica que solicitaba autorización a la Demarcación de Costas de Valencia para la rehabilitación antes señalada, se accedió por este Organismo en 28 de febrero de 1989, si bien se manifiesta por el mismo que ello no supone reconocimiento de propiedad, y por la Sociedad se le comunica en 5 de junio de 1989 el comienzo de las obras según licencia del Ayuntamiento de Sagunto. Por último la Orden de 14 de mayo de 1989 por la que se negaba la modificación del deslinde aprobado por Orden de 6 de julio de 1990, se dice que se había interesado de la Dirección General del Servicio Jurídico del Estado del Ministerio de Justicia el ejercicio de la acción reivindicatoria para modificar una inscripción registral que atribuye a «Promotora Saguntina, Sociedad Anónima», la propiedad de una parcela de terrenos de la zona marítimo-terrestre. Con todos los hechos expuestos queda demostrado que las viviendas transmitidas figuran inscritas antes y después de la Ley de Costas y no hay base para la aplicación de su artículo 15, cuando una vez en vigor y en tres ocasiones se han inscrito tres escrituras sin ningún impedimento, y cuando en sus oficios respectivos tanto la Demarcación de Costas como el Ministerio de Obras Públicas han reconocido la propiedad, explícitamente el primero y expresamente el segundo.

III

El Registrador de la Propiedad de Sagunto en defensa de su nota informó: Que coincidía en lo sustancial con los hechos alegados por el recurrente si bien añadía que en las escrituras inscritas con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, en ninguna de sus descripciones habría motivo para sospechar que las fincas pudieran invadir el dominio público marítimo-terrestre, y por eso se procedió a su inscripción. Con posterioridad se recibió en el Registro comunicación de la Demarcación de Costas de Valencia de 16 de julio de 1990 en la que se le ponía en conocimiento, que a los efectos del artículo 15 de la Ley y 31 de su Reglamento, las viviendas a las que se permitían su separación estaban ubicadas en zona de dominio público marítimo-terrestre, y por eso se solicitó la correspondiente certificación administrativa al presentarse la escritura calificada. Y termina indicando que no pueden admitirse los razonamientos del recurrente, pues los términos de los artículos 15 de la Ley y 35 del Reglamento son claros, y en tanto no se acredite que la finca no invade el dominio público no puede practicarse la inscripción.

IV

El Presidente del Tribunal Superior de la Comunidad Valenciana estima el recurso y revoca la nota del Registrador, al estimar que la Administración en el ejercicio de la potestad reglamentaria se ha excedido de los límites materiales que enmarcan esta actividad, al tener que subordinarse a la Ley, en virtud del principio de jerarquía normativa consagrado en los artículos 9.3 y 103.1 de la Constitución, y en este caso se ha excedido y por eso no puede hacerse aplicación del artículo 35 del Reglamento de Costas, ya que los Tribunales están sometidos únicamente al imperio de la Ley, y obligados por ello a buscar el respaldo legal de todo Reglamento antes de su aplicación. —Artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

V

La Subdirección General de Recursos Gubernativos formuló la siguiente propuesta de Resolución:

Vistos la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y su Reglamento de 1 de diciembre de 1989.

1. Al haberse impugnado exclusivamente el sexto de los defectos de la nota de calificación, la única cuestión que ha de resolverse en el presente recurso es la de decidir si para la inscripción de las ventas cuestionadas relativas a fincas ya inmatriculadas en el Registro de la Propiedad (varios pisos de un edificio constituido en régimen de Propiedad Horizontal), se precisará o no el certificado expedido por la Demarcación de Costas de Valencia acreditativo de que aquéllas no invaden el dominio público marítimo-terrestre.

2. Frente a la respuesta afirmativa del Registrador, basada en el artículo 35 del Reglamento General para la ejecución de la Ley de Costas, el interesado sostuvo la no necesidad de tal certificación cuando de inscripciones segundas o posteriores se trata, toda vez que no existe norma legal que habilite a la Administración para extender a éstas el régimen establecido en el art. 15 de la Ley de Costas respecto de la inmatriculación.

3. Si se tiene en cuenta: a) Que es principio básico de nuestro sistema hipotecario, el de la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito en los términos que resultan del asiento respectivo (vid. artículo 38 de la Ley Hipotecaria), principio que no es sino una manifestación del mandato normativo recogido en el artículo 1, párrafo 3, en cuanto establece que los asientos del Registro producirán todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud por los procedimientos especiales que con audiencia de interesados la Ley permite; b) que la propia Ley de Costas atribuye al deslinde administrativo de la zona marítimo-terrestre un alcance rectificador de las situaciones registrales incompatibles (vid. artículo 13 de la Ley de Costas), y al mismo tiempo declara su obligatoriedad en aquellas zonas en que el dominio público no está deslindado o lo esté parcialmente a la entrada en vigor de la Ley (vid. su disposición transitoria primera, 3); c) que el citado deslinde queda sujeto a determinados requisitos procedimentales, reglamentariamente establecidos, en garantía de los derechos de quienes puedan resultar perjudicados; d) que frente a las hipótesis de verdadera invasión de la zona marítimo-terrestre (estuviera o no anteriormente deslindada) pueden concurrir supuestos -previstos específicamente en la Ley de Costas- en los que el dominio particular de las fincas incluidas en aquella zona haya sido reconocida por sentencia firme o la inclusión resulte de un nuevo deslinde de dicha zona para adecuarlos a las características establecidas en la nueva Ley (vid. disposición transitoria primera, números 1 y 4); e) que es incuestionable el sometimiento de la Administración a la Ley, de manera que ésta no puede ser tergiversada por una interpretación parcial o interesada de aquélla, y así lo establece tanto el art. 6.º de la Ley Orgánica del Poder Judicial, como la constante Jurisprudencia del Tribunal Supremo en el sentido de que las normas administrativas no pueden derogar los preceptos consignados en las leyes, y en su virtud carecen de validez en cuanto las contradicen, lo que no es más que una aplicación del principio de jerarquía normativa recogido en los artículos 9.3 y 103.1 de la Constitución Española, 1.2 del Código Civil y 28 de la Ley del Régimen Jurídico de la Administración del Estado, habrá de concluirse que es improcedente extender a las segundas o posteriores inscripciones de fincas ya inmatriculadas, los requisitos establecidos para la inscripción de inmatriculación; en tales hipótesis, no será el adquirente de las fincas inmatriculadas al que corresponderá la acreditación de que éstas no invaden el dominio público, sino por el contrario habrá de ser la Administración la que a través del adecuado deslinde, ajustado al procedimiento reglamentariamente establecido, desvirtúe, en su caso, los pronunciamientos registrales que procedan, eliminando así el acceso registral del tráfico jurídico sobre fincas incluidas en el dominio público marítimo-terrestre que por esencia es inalienable (artículo 7 de la Ley de Costas).

Madrid, 9 de noviembre de 1991.-Juan Sarmiento Ramos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y su Reglamento de 1 de diciembre de 1989.

1. En este expediente en el que sólo se ha recurrido el defecto sexto se plantea la cuestión de si es necesario aportar el certificado administrativo de la Demarcación de Costas de Valencia solicitado por el Registrador, al objeto de que se le acredite si las fincas transmitidas invaden o no el dominio público marítimo-terrestre.

2. La negativa a presentar el citado documento por el recurrente se basa en el hecho de que al no tratarse de una inmatriculación de las fincas vendidas, sino de su posterior enajenación, no entra en juego el artículo 15 de la Ley de Costas referido únicamente al primer supuesto, de lo que se deduce que el contenido del artículo 35 de su Reglamento no es aplicable en términos generales al suponer un exceso por parte de

la administración ya que no existe norma legal alguna habilitante para extender lo establecido respecto de las inmatriculaciones, a las segundas o posteriores inscripciones.

3. Es incuestionable que constituye una garantía para el particular el sometimiento de la Administración a la Ley, y la prevalencia de los mandatos de la Ley sobre las disposiciones emanadas de la Administración. En defensa de este principio puede verse el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y la constante jurisprudencia de nuestro más alto Tribunal en el sentido de que estas normas administrativas no puedan derogar los preceptos consignados en las leyes y en su virtud carecen de eficacia en cuanto las contradicen. Todo ello no es más que una aplicación del principio de jerarquía normativa recogido en los artículos 9.3 y 103.1 de la Constitución, 1.2 del Código Civil y 28 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado.

4. Sentado el anterior principio, y teniendo en cuenta que no parece sea el recurso gubernativo, con la finalidad limitada de decidir si es o no inscribible un documento, el medio más idóneo para resolver una cuestión como la aquí planteada, hay que resaltar ante todo la finalidad perseguida por la nueva Ley de Costas, plasmada en su Exposición de Motivos al señalar que en modo alguno se puede considerar esta Ley como una mera reforma de la actual, ya que tiene una concepción distinta en cuanto a la regulación del régimen de dominio, utilización y aprovechamiento de la zona marítimo-terrestre. Y por eso el artículo 7 declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables y el artículo 9 que no podrán existir terrenos distintos de la propiedad demanial del Estado en ninguna de las pertenencias de dicho dominio público. De ahí las precauciones adoptadas a continuación por la Ley y en particular en relación con el Registro de la Propiedad a fin de evitar que se produzcan situaciones no queridas o contrarias a lo ordenado legalmente -artículo 15 de la Ley.

5. Ahora bien, este artículo 15 se refiere únicamente al supuesto de inmatriculación de finca, pero con ello no se agota la solución al quedar fuera los casos de fincas ya inscritas que pueden encontrarse dentro de la zona marítimo-terrestre y por ello el Reglamento ha completado en su artículo 35 la total defensa de los bienes demaniales al extender la norma a las segundas o posteriores inscripciones, siempre en el marco del respeto general a los derechos legalmente adquiridos, estableciendo -como indica la Exposición de Motivos de la Ley- un cuidadoso régimen transitorio que permita la adaptación de las situaciones existentes con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley, a la nueva regulación contenida en la misma, y que habrá de ser tenido en cuenta, como es lógico, por el funcionario calificador una vez le haya sido presentado el Certificado de la Demarcación de Costas y comprobada la situación en que se encuentra el inmueble transmitido.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y confirmar el defecto sexto de la nota del Registrador, único que se ha recurrido.

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

Madrid, 16 de diciembre de 1991.-El Director general, Antonio Pau Pedrón.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana.

6949 RESOLUCION de 3 de febrero de 1992, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Pedro Ferrer Amengual en nombre de «ISBA, Sociedad de Garantía Reciproca», contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Inca a inscribir una escritura de compraventa judicial.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador de los Tribunales don Pedro Ferrer Amengual en nombre de «ISBA, Sociedad de Garantía Reciproca» contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Inca a inscribir una escritura de compraventa judicial.

HECHOS

I

En 1 de diciembre de 1982 «ISBA, Sociedad de Garantía Reciproca», afianza un préstamo que el «Banco de Bilbao, Sociedad Anónima», había concedido a don Miguel Puigserver Feménias, y en escritura del día 3 del mismo mes y año ante el Notario señor Gil el deudor hipoteca a favor de la Sociedad avalista dos fincas de su propiedad -la número 9.702 y la número 10.811- sitas en el distrito hipotecario de Inca hasta la suma máxima de 7.000.000 de pesetas, más los intereses al 14 por 100 de 1.000.000 de pesetas para costas y gastos.