

público según deslinde aprobado con anterioridad a la vigente Ley de Costas, se precisa la certificación de la Administración del Estado acreditativa de que no invade dicho dominio público.

2. La presencia de una anotación preventiva de la demanda por la que se solicita la declaración de la finca como de dominio público, con base en un deslinde practicado antes de entrar en vigor la actual Ley de Costas, surtirá los efectos que le son propios (cfr. artículos 198 y 206.1.º del Reglamento Hipotecario), pero tal anotación, por su propia naturaleza, no cierra el Registro a la inscripción de actos posteriores sin perjuicio de los efectos que para tales asientos pueda suponer la sentencia firme que se dicte. La cuestión a resolver se centra en si el dato revelador de una posible invasión de aquel dominio que la presencia de esa anotación implica, ha de llevar al Registrador a condicionar la inscripción de transmisiones posteriores a que se le justifique que tal invasión no se produce en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de aquella Ley.

3. La citada Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cual es el dominio público marítimo-terrestre, sino también su régimen de protección, utilización y policía, declarando de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9).

Consecuente con tales postulados el legislador adopta diversas cautelas para impedir que a partir de la entrada en vigor de la Ley puedan surgir nuevos pronunciamientos registrales contradictorios con el carácter demanial de los bienes que radican en la zona marítimo-terrestre y que se traducen en las exigencias impuestas por los artículos 15 y 16 para la inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público o la inscripción de excesos de cabida de las que ya lo estuvieran, cuando aquella colindancia resulte de la descripción o el Registrador sospeche una posible invasión de aquél, consistentes en la necesaria justificación de que la finca o la mayor cabida que se pretende inscribir no lo invade a través de una certificación de la Administración del Estado y que en el caso de que no estuviera aprobado el correspondiente deslinde, implica la iniciación del correspondiente procedimiento a costa del interesado.

Nada ha previsto la Ley, por el contrario, en relación con posteriores inscripciones de fincas ya inmatriculadas, salvo que sean de exceso de cabida, en que aquella colindancia o ubicación resulte de su descripción o se sospeche por el Registrador. Ha sido el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley, aprobado por Real Decreto 1471/1999, de 1 de diciembre, el que en su artículo 35 ha remitido para tales supuestos al mismo régimen previsto para las inmatriculaciones. Esta norma, como señalara la Resolución de 16 de julio de 1998, no sólo carece de cobertura legal, quebrantando el principio de jerarquía normativa —artículos 9-3 de la Constitución, 1-2 del Código Civil, 51 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o 23 de la Ley del Gobierno—, sino que va en contra de los principios que inspiran la misma Ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el ámbito hipotecario. La presunción a todos los efectos legales del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1.3 de la misma Ley cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas. En efecto, ésta, si bien establece que las inscripciones registrales no tienen valor obstativo frente al dominio público, exige la previa determinación del carácter demanial de los bienes a través del oportuno deslinde (cfr. artículo 11 de la Ley), cuyo resultado no prejuzga la existencia de otro previo por cuanto, en su caso, debe practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características fijadas por la Ley (disposición transitoria primera 4), siendo su resolución definitiva la que, al constatar la existencia de las características físicas previstas por la propia Ley, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, sirviendo como título suficiente para rectificar aquellas situaciones registrales contradictorias con el resultado de tal deslinde (cfr. artículo 13.2), y aun ello en la forma provisional que señala el artículo 23.2 del Reglamento en tanto no transcurra el plazo de que disponen los titulares registrales, que habrán de ser notificados por el Registrador, para ejercitar las acciones civiles correspondientes o concluya el juicio de haberse tomado anotación preventiva de la demanda. A ello ha de añadirse la obligación de oír en el procedimiento, previa notificación, a los propietarios colindantes (artículo 12.2) cuya relación ha de informar, formulando las observaciones que considere

precedentes, el Registrador [artículo 22.2.c) del Reglamento], debiendo el órgano que tramite el expediente, cuando en el mismo los interesados aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, ponerlo en conocimiento del Registrador para que por éste se practique anotación marginal preventiva -sic- de esta circunstancia (artículo 12.4 de la misma Ley) aparte de la que facultativamente pueden solicitar una vez iniciado el expediente sobre todas las fincas que puedan resultar afectadas (artículo 23.3 del Reglamento). No puede olvidarse, por último, el que el propio legislador califica como cuidadoso régimen transitorio para permitir la adaptación de las situaciones existentes con anterioridad, que puede traducirse en el derecho del titular «inscrito» a obtener la concesión a que se refieren las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley, reforzado en caso de que la propiedad inscrita como particular derivara de una sentencia declarativa de la misma anterior a la Ley.

4. Resulta claro que el legislador no sólo no ha puesto trabas a la inscripción de las transmisiones de las fincas ya inmatriculadas cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue considera conveniente que esa inscripción se produzca. Sólo así podrá seguir el expediente con quienes, como titulares registrales, están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales; evitará a través de la anotación de la existencia del expediente el tener que notificar, sin perjuicio de oír, a quienes inscriban un derecho con posterioridad, posibilitando así la práctica de los asientos que la aprobación del deslinde haya de ocasionar (cfr. Resolución de 5 de noviembre de 1998), y se concretará la legitimación, permitiendo la notificación a quienes lo estén, para enervar provisionalmente la inscripción del dominio público como consecuencia del ejercicio de acciones civiles, así como para solicitar, en su caso, una concesión administrativa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado y las notas de calificación, la segunda en cuanto al único punto en que ha sido recurrida.

Madrid, 14 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de la Región de Murcia.

3161

RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Dolores Cotoner Quirós, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Miguel Nigorra Oliver a cancelar una sustitución fideicomisaria por acta notarial de manifestación, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Soledad Montané Ponce, en nombre de doña María Dolores Cotoner Quirós, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Miguel Nigorra Oliver a cancelar una sustitución fideicomisaria por acta notarial de manifestación, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En el folio registral de la finca 4.714 del Ayuntamiento de Marratxí, libro 295, tomo 5.267, folio 21 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, consta la nota marginal que se transcribe en el fundamento de derecho 1.

El 22 de octubre de 1996, el Notario de Palma de Mallorca don Sebastián A. Palmer Cabrer autorizó acta de manifestación en la que doña María Dolores Cotoner Quirós interesa del Registrador de la Propiedad que deje sin efecto la cancelación de fecha 26 de junio de 1996, que figura al margen de la finca registral (número 4.714) antes descrita.

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación que se interesa en el precedente documento, por cuanto los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pueden rectificarse sino en virtud de resolución judicial firme (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), o en virtud de conformidad de todas las partes. Palma, 23 de diciembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».

III

La Procuradora de los Tribunales, doña Montserrat Montané Ponce, en representación de doña María Dolores Cotoner Quirós, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación, y alegó: I. Que la nota marginal se hizo a solicitud de doña Ana Gamundi Alzamora, basándose en los artículos 76 y siguientes de la Ley Hipotecaria. Que se trata de una modificación de la inscripción de una finca en la que existe la constancia registral de las sustituciones fideicomisarias. Que merece mención especial el artículo 82 de la Ley Hipotecaria que exige «sentencia» contra lo que no se halle pendiente de recurso de casación, y que el artículo siguiente habla providencia ejecutoria, precisando, por tanto, en cada caso el tipo de resolución judicial. II. Que tanto el artículo 152 de la Constitución Española, como los artículos 72 y siguientes de la Ley Orgánica del Poder Judicial, configuran a los Tribunales Superiores de Justicia como órganos judiciales colegiados, integrados por Salas de los distintos órdenes jurisdiccionales. Que, por tanto, El Registrador de la Propiedad confunde una resolución de un Tribunal con un auto dictado por el Presidente de dicho Tribunal. Que aflora la doble confusión de auto por sentencia y de órgano colegiado por órgano unipersonal. III. Que un recurso gubernativo nunca puede ir más allá de lo que en el mismo se ha debatido y, por tanto, formalmente no es cosa juzgada, y materialmente afectará a la inscripción o no de determinado instrumento público. Que cualquiera que sea la consideración sobre la naturaleza jurídica del recurso gubernativo, es claro que la Presidencia del Tribunal Superior de Justicia nunca pudo disponer la modificación extintiva que constaba en la inscripción registral, ni mandó al Registrador que así lo hiciese. IV. Que la desaparición tabular citada la ha dispuesto el Registrador de la Propiedad, por mucho que se haya basado en el auto citado que a lo sumo tendrá el valor de jurisprudencia. V. Que el auto en cuestión de 15 de abril 1991 deja abierta la puerta a los fideicomisos familiares, por lo que ni tan siquiera, a título de jurisprudencia, puede atribuírsele el sentido que le da el Registrador de la Propiedad. VI. Que la justificación para denegar la cancelación la fundamenta el Registro en el artículo 1 de la Ley Hipotecaria. Que se considera que toda la legislación hipotecaria ha de ser interpretada a la luz de la Constitución. Que la cancelación no se ha producido por decisión judicial sino por el propio Registrador. VII. Que como fundamento de derecho hay que señalar: Los artículos 9.3 y 24 de la Constitución Española; las Resoluciones de 23 de noviembre de 1990, 10 de junio y 10 de julio de 1991, 18 de junio de 1993 y 13 de mayo de 1996; los artículos 66 y siguientes de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento interpretados, a la luz de los preceptos constitucionales antes citados; el artículo 11.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial; el artículo 103 de la Ley Hipotecaria y concordantes del Reglamento, y cualquier otro precepto aplicable en virtud del principio de «iura novit curia».

IV

El Registrador de la Propiedad en defensa de la nota, informó: I. Que el objeto del presente recurso estriba en resolver si el Registrador podía, a instancia de la recurrente, y sin la conformidad de la titular de la finca registral 4.714N del Ayuntamiento de Marratxí, doña Ana Gamundi Salas, a dejar sin efecto la cancelación de una sustitución fideicomisaria. II. Que la citada sustitución ya había sido objeto del recurso gubernativo por parte de la misma recurrente, con fecha 4 de marzo de 1991, que fue resuelto en virtud de Auto de 15 de abril de 1991, por el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, el cual desestimó el recurso y mantuvo la calificación del señor Registrador de la Propiedad. III. Que, según dicho auto, parece quedar claro que en la finca en cuestión no opera la sustitución ordenada por don Pedro Verí y Salas, ya que lo contrario llevaría a «desvirtuar la voluntad del testador». IV. Que en ello se ha basado el Registrador de la Propiedad para proceder a la cancelación de la referida sustitución en la expresada finca registral, recalando los principios de publicidad, fe pública registral, legitimación y especialidad, que para una claridad registral, a ser posible el Registro no ha de dar publicidad y cobertura a unos presuntos derechos que no corresponden a la realidad, para evitar confundir a terceras personas que acudan a dicho Registro, pues sería crear una confusión si el Registro diera publicidad a unos derechos que en realidad no existen, puesto que no fue voluntad del causante el crearlos, como así se reconoce en el repetido auto. V. Que como fundamentos de derecho se citan los artículos 1.3, 18 y 65 de la Ley Hipotecaria. VI. Que, por los autos expresados se considera que no es posible que se deje sin efecto la cancelación operada en el Registro de Palma de Mallorca número 5, de la citada sustitución fideicomisaria, como se solicita por la parte recurrente en Acta de 22 de octubre de 1996.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears confirmó la nota del Registrador fundándose en que los asientos del Registro no pueden ser rectificadas, fuera de los supuestos y con los requisitos establecidos en el título VIII de la Ley Hipotecaria, más que por sentencia obtenida en el procedimiento adecuado.

VI

La Procuradora recurrente apeló el auto presidencial, manteniéndose en sus alegaciones, y añadió: 1. Que nuestra Constitución no habilita fórmula legal alguna para «tapar» una desafortunada actuación de un Registrador. 2. Que tampoco el recurso gubernativo es un medio idóneo para debatir los fideicomisos familiares; ya que la Compilación de Derecho Civil de Baleares reserva el debate para una actuación judicial cuya configuración no puede alterar un funcionario público. 3. Que doña María Dolores Cotoner Quirós no está amparada por los Tribunales de Justicia y ello por la simple decisión de un Registrador de la Propiedad pretendiendo basarse en una resolución de los Tribunales de Justicia.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40 de la Ley Hipotecaria y las Resoluciones de 8 de marzo de 1988, 23 de abril de 1990, 7 de noviembre de 1991, 25 de mayo de 1993 y 19 de junio de 1999.

1. En el presente recurso se pretende la cancelación de la siguiente nota marginal, practicada en virtud del auto del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, por el que se resolvió un recurso gubernativo interpuesto por la ahora recurrente contra la denegación de la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia: «Extinguidas las sustituciones fideicomisarias establecidas por don Pedro de Verí Salas, en cuanto a la finca de este número, de conformidad a lo dispuesto por el auto dictado el 15 de abril de 1991 por el Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears, que es firme por cuanto dicho causante en cuanto a las cuatro sextas partes de su herencia, de las cuales nombró herederos a don José Fernando y don Pedro Cotoner Verí, y a los cuales se adjudicó esta finca, la cual se transmitió a favor de don José Cotoner y de las Casas: No afectó tales participaciones a las mismas sustituciones fideicomisarias que las restantes dos sextas partes. Y por tanto el último eslabón de tal sustitución, en cuanto a esta finca es don José Cotoner de las Casas, a favor de quien se inscribió la finca, según es de ver la adjunta inscripción; quedando por tanto las sustituciones establecidas por don Pedro de Verí y Salas purificadas en cuanto a la finca de este número, y por tanto extinguidas, en virtud de solicitud del actual titular de la finca doña Ana Gamundí Almazara, de fecha 19 de junio actual, asiento 825 del diario 36, Palma, 26 de junio de 1996».

2. Del propio tenor literal del artículo 66 de la Ley Hipotecaria resulta que el recurso gubernativo es el cauce legalmente arbitrado para impugnar las calificaciones de los Registradores cuando suspendan o denieguen el asiento solicitado. Por el contrario cuando dicha calificación, por ser positiva, haya sido o no la misma acertada, desemboque en la práctica del asiento interesado, queda éste bajo la salvaguardia de los Tribunales (cfr. artículo 1 de la misma Ley Hipotecaria) produciendo todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley. Ello conduce al examen de los mecanismos que para lograr la rectificación del contenido del registro, cuando es inexacto se recogen en el artículo 40 de aquella Ley, entre los que no se contempla el recurso gubernativo.

Con base a tales pronunciamientos legales, es reiterada la doctrina de este centro directivo (vide entre otras las Resoluciones citadas en los vistos) rechazando la vía del recurso gubernativo como instrumento para lograr la cancelación de asientos que se estimen indebidamente practicados, que es lo que en este caso se interesa, por lo que ha de confirmarse el auto apelado que declaró la inadecuación del procedimiento.

Esta Dirección General ha acordado confirmar el auto apelado

Madrid, 15 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de las Illes Balears.