

por el que se aprueban las normas complementarias al Reglamento para la ejecución de la Ley Hipotecaria sobre inscripción en el Registro de la Propiedad de actos de naturaleza urbanística; la Sentencia del Tribunal Constitucional 61/1997, de 20 de marzo, por la que se declararon inconstitucionales determinados preceptos del Texto Refundido de la Ley del Suelo aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; y las Resoluciones de 18 de julio de 1996, 16 de junio y 10 de noviembre de 1999, 16 de enero de 2002 y 10 de diciembre de 2003, entre otras.

1. En el supuesto de hecho del presente recurso se presenta en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de constitución en régimen de propiedad horizontal de una finca consistente en una parcela de terreno sobre la que, según consta en el Registro, existe una edificación dividida en dos partes, una de tres plantas, que ocupa 44 metros cuadrados de la parcela y la otra de dos plantas, que ocupa 68 metros cuadrados de parcela, ambas destinadas a vivienda; y el resto de la superficie está destinado a patio. Del régimen de propiedad horizontal resultan dos elementos privativos (dos viviendas unifamiliares independientes), cada uno de los cuales lleva como anejo inseparable el uso privativo de una parte distinta de la parcela no ocupada por la edificación dedicada a jardín.

El Registrador inscribe la escritura calificada excepto la asignación a cada vivienda, como anejo, del uso privativo de un trozo de parcela dedicada a jardín, por entender que es necesaria la licencia municipal de parcelación o declaración de su innecesariedad.

2. La cuestión debatida es análoga a la resuelta por este Centro directivo mediante Resolución de 10 de diciembre de 2003, en un supuesto semejante al presente y respecto de otra calificación del mismo Registrador de la Propiedad, aunque de fecha posterior a la que motiva este expediente. Según dicha Resolución (vinculante para todo Registrador de la Propiedad, conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria), la exigencia de licencia para inscribir divisiones de terrenos contenida en el artículo 53 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, (y lo mismo puede entenderse respecto del artículo 78 del mismo) no puede considerarse absoluta o genérica pues dependerá de la normativa sustantiva a que esté sujeto el acto de división, por lo que debe estarse a la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, en la que se incluye un elenco de actos sujetos a licencia, que aparecen enumerados en su artículo 151, entre los que el único que pudiera tener relación con el supuesto planteado es el 1.º-a): «las parcelaciones, segregaciones o cualesquiera otros actos de división de fincas o predios en cualquier clase de suelo, no incluidos en proyectos de reparcelación». Si los conceptos de segregación y división están acuñados en el Derecho privado y tienen evidente solera en la legislación hipotecaria, el de parcelación es más propio de la legislación urbanística, al punto de que la misma Ley se ocupa de definirla en sus artículos 143 y siguientes en relación con las distintas clases de suelo. En este sentido, el concepto genérico se contiene en el primero de tales preceptos cuando nos dice que «tienen la consideración de actos de parcelación, con independencia de su finalidad concreta y de la clase de suelo, cualesquiera que supongan la modificación de la forma, superficie o lindes de una o varias fincas». Y habrá que decidir si encaja en dicho concepto la asignación del uso privativo de una parte de la parcela como anejo de los elementos privativos de la propiedad horizontal, tal como se estructura la del supuesto de hecho planteado.

4. El régimen de propiedad horizontal que se configura en el artículo 396 del Código Civil parte de la comunidad de los propietarios sobre el suelo como primero de los elementos esenciales para que el propio régimen exista, manteniendo la unidad jurídica y funcional de la finca total sobre la que se asienta. Aunque la Ley especial por la que se rige es de aplicación no sólo a las comunidades formalmente constituidas conforme a su artículo 5, o a las que reúnan los requisitos del artículo 396 del Código Civil pese a la carencia de un título formal de constitución, sino también a los complejos inmobiliarios privados en los términos establecidos en la propia Ley (cfr. el artículo 2 de la misma), ello no significa que tales complejos inmobiliarios sean un supuesto de propiedad horizontal.

El artículo 24, que integra el nuevo Capítulo III de la Ley especial, extiende la aplicación del régimen, que no su naturaleza, a los complejos inmobiliarios que reúnan, entre otros, el requisito de estar integrados por dos o más edificaciones o parcelas independientes entre sí y cuyo destino principal sea la vivienda o locales. Y la única especialidad es que sus titulares participen, como derecho objetivamente vinculado a la respectiva finca independiente, en una copropiedad indivisible sobre otros elementos inmobiliarios, sean viales, instalaciones o tan solo servicios. Es decir, que lo común son esos elementos accesorios, no la finca a la que se vincula la cuota o participación en ellos que han de ser fincas independientes.

Por eso, bajo el calificativo de «tumbada» que se aplica a la propiedad horizontal suelen cobijarse situaciones que responden a ambos tipos, el

de complejo inmobiliario con parcelas o edificaciones jurídica y físicamente independientes pero que participan en otros elementos en comunidad, o bien auténticas propiedades horizontales en que el suelo es elemento común y a las que se adjetivan como tumbadas tan solo en razón de la distribución de los elementos que la integran, que no se superponen en planos horizontales sino que se sitúan en el mismo plano horizontal.

La formación de las fincas que pasan a ser elementos privativos en un complejo inmobiliario en cuanto crea nuevos espacios del suelo objeto de propiedad totalmente separada a las que se vincula en comunidad obrem otros elementos, que pueden ser también porciones de suelo como otras parcelas o viales, evidentemente ha de equipararse a una parcelación a los efectos de exigir para su inscripción la correspondiente licencia si la normativa sustantiva aplicable exige tal requisito.

Por el contrario, la propiedad horizontal propiamente tal, aunque sea tumbada, desde el momento en que mantiene la unidad jurídica de la finca -o derecho de vuelo que le sirve de soporte, no puede equipararse al supuesto anterior pues no hay división o fraccionamiento jurídico del terreno al que pueda calificarse como parcelación toda vez que no hay alteración de forma -la que se produzca será fruto de la edificación necesariamente amparada en una licencia o con prescripción de las infracciones urbanísticas cometidas-, superficie o linderos. La asignación del uso singular o privativo de determinados elementos comunes o porciones de los mismos, tan frecuentes en el caso de azoteas o patios como en el de zonas del solar no ocupadas por la construcción, no altera esa unidad. Sería lo mismo que exigir licencia para la división horizontal en los frecuentes supuestos de edificaciones integradas por varias viviendas adosadas, construidas con una licencia que así lo autoriza sobre un solar indivisible según la misma ordenación. No puede ésta limitar el derecho del constructor o promotor a explotar o comercializar una construcción perfectamente legal e integrada por distintas unidades explotables o enajenables de forma independiente acudiendo a su división en régimen de propiedad horizontal.

Por cuanto antecede, debe concluirse que en el presente caso no pueden reputarse como parcelación ni la división horizontal de la parcela en dos elementos privativos (lo que el propio Registrador ni siquiera ha cuestionado) ni la asignación de uso privativo de zonas diferenciadas del terreno destinado a jardín.

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, 14 de junio de 2004.—La Directora General de los Registros y del Notariado, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad n.º 3 de San Lorenzo de El Escorial.

14980 RESOLUCIÓN de 15 de junio de 2004, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, contra la negativa del Registrador de La Propiedad de Las Palmas número 1, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de dicho Registrador.

En el recurso gubernativo interpuesto por el Notario de Las Palmas, don Juan Alfonso Cabello Cascajo contra la negativa del Registrador de La Propiedad de Las Palmas número 1, a inscribir una escritura de compraventa en virtud de apelación de dicho Registrador.

Hechos

I

El 11 de septiembre de 1998, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, Notario de Las Palmas, autorizó una escritura por virtud de la cual, doña Antonia G.C., compareciendo en su propio nombre y derecho y en representación de don Iván Carlos S.G. en virtud de un poder por el cual se le

concedían diversas facultades que «podrá ejercitarlas», decía el poder, «aunque se produzca una oposición de intereses o se incida en la figura jurídica de autocontratación o se dé la doble o múltiple representación, don Iván Carlos, representado en la susodicha forma, vendía a doña Antonia el usufructo vitalicio de una finca.

II

Presentada copia de la citada escritura en el Registro de la Propiedad de Las Palmas número 1, fue calificada del siguiente modo: «Se suspende la inscripción del título precedente a solicitud de doña Antonia G.C. porque, al actuar dicha señora al mismo tiempo como representante del vendedor, don Iván Carlos S.G. y como compradora en su propio nombre, se produce un conflicto de intereses en la fijación del precio, sin que la autorización contenida en el poder de fecha 29 de diciembre de 1997 otorgada en Santa Cruz de Tenerife por el Notario don Juan Antonio Pérez Giralda, que dice “por la contraprestación o precio que estime pertinente” y sin que la frase “estas facultades podrá ejercitarlas aunque se produzca una oposición de intereses o se incida en la figura jurídica de autocontratación o se de la doble o múltiple representación” se estimen suficientes por sí solas para dar eficacia a la escritura de compraventa. Y ello porque tal autorización genérica y sin fijación de precio no enerva las prohibiciones de los artículos 1.459-2.º del Código Civil (prohibición legal), 1.449 en relación con el 1.256 del Código Civil, ejecución del contrato al arbitrio de una parte, y 1.445 y 1.450 (consentimiento contractual sobre precio cierto). Siendo defecto subsanable mediante el otorgamiento de escritura de ratificación por el vendedor del precio fijado por el apoderado, no se toma anotación de suspensión por no solicitarse. Contra este acuerdo puede interponerse recurso gubernativo ante el excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias, en los plazos y formas que regulan los artículos 112 a 131 del Reglamento Hipotecario. Las Palmas de Gran Canaria, a 9 de noviembre de 1998. El Registrador». Firma ilegible.

III

El Notario autorizante de la escritura, don Juan Alfonso Cabello Cascajo, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: 1. Si bien el párrafo segundo del artículo 1.459 del Código Civil establece la prohibición a los mandatarios de adquirir los bienes de cuya administración o enajenación estuviesen encargados, no es menos cierto que el principio que inspira a nuestra legislación es el de la autonomía de la voluntad, y que recoge el artículo 1.091 del Código Civil cuando dice que las obligaciones que nacen de los contratos y deben cumplirse al tenor de los mismos. Por lo que el criterio prohibitivo recogido en el mencionado artículo 1.459 puede enervarse por la voluntad expresa del propio mandante, autorizando al mandatario para que pueda adquirir los bienes propios del poderdante, siempre que se salve la «autocontratación» de forma expresa en la escritura de poder, como se hace en el caso que nos ocupa, incluso advirtiendo el Notario de los perjuicios que podrían sobrevenir en el caso de uso indebido del mismo. 2. Por otro lado, es criterio de la Dirección General de los Registros y del Notariado (Resoluciones de 26 de junio de 1904, 27 de julio de 1915, 9 de febrero de 1921, 29 de diciembre de 1922) que admite la posibilidad de que se contrate consigo mismo cuando el representado dé para ello su autorización expresa. 3. La Resolución de 1 de febrero de 1980 establece que la autocontratación sólo puede admitirse cuando no hay conflicto de intereses o el propio mandante lo autoriza. 4. Este criterio es igualmente el del Tribunal Supremo, según el cual, no hay problema en admitir la figura de la autocontratación cuando el propio mandante lo autoriza. 5. Por último, la Resolución de 29 de abril de 1993 admite la figura de la autocontratación siempre que se den los elementos necesarios del negocio jurídico. 6. En el contrato objeto de calificación se dan todos los requisitos para la validez del mismo, pues en el apoderamiento invocado se salva la figura de la autocontratación.

IV

El Registrador de la Propiedad, en defensa de su nota, informó: 1. La escritura objeto de calificación recoge una situación calificada de compra, en la que la apoderada del vendedor, en uso del poder y autorizada genéricamente para hacerlo aun cuando incurra en autocontratación, se vende a sí misma fijando unilateralmente el precio de la compra. El supuesto incurre no sólo en la prohibición del artículo 1.459-2.º del Código Civil, sino que también vulnera el 1.449 en relación con el 1.256 del mismo texto. 2. La prohibición del artículo 1.459 no está sujeta a la autonomía de la voluntad. Como dice la Sentencia del Tribunal Supremo de 27 de

mayo de 1959, el fundamento de la prohibición es moral y no tiene relación con la prohibición de autocontratar, como lo demuestra que la prohibición se extienda a casos en que la autocontratación es imposible, tal y como ocurre en las ventas en pública subasta. 3. El señalamiento del precio realizado exclusiva y unilateralmente por el comprador no sólo conculca los artículos 1.449 y 1.256, sino que no permite considerar como verdadero contrato de compraventa a aquel en que no ha habido convenio sobre el precio conforme al artículo 1.450 del Código Civil en relación con el 1.445 del mismo cuerpo legal. 4. Así pues, falta la certeza del precio y, con ello, el contrato. 5. De la Resolución de 29 de abril de 1993 se deduce que la autocontratación sólo cabe en los supuestos en que quede erradicada toda posibilidad de conflicto de intereses, sin que la mera autorización genérica y la falta de un precio cierto permita dar por eliminado tal conflicto.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia resolvió admitir el recurso y revocar la nota del Registrador atendiendo, en el presente caso, al valor del bien y a la circunstancia de la cercanía familiar (madre e hijo) de la relación poderdante/apoderado, por lo que no se puede entender, como en el supuesto de la Resolución de 29 de abril de 1993, que haya inexistencia de causa y falta de convenio en la determinación del precio, pues la compraventa está clara a tenor de los valores expresados, y para la fijación del precio, el apoderado está facultado en el poder.

VI

El Registrador apeló la anterior decisión reiterando los argumentos de su informe y alegando que el valor del bien y la cercanía familiar entre poderdante y apoderado son elementos que no pueden ser tenidos en cuenta por el Registrador al calificar conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria.

Fundamentos de Derecho

Vistos el artículo 10.1.º de la Constitución española; artículos 1.256, 1.445, 1.449, 1.450 y 1.459.2.º del Código civil; artículo 267 del Código de comercio; Sentencias del Tribunal Supremo de 7 de noviembre de 1947, 5 de noviembre de 1956, 22 de febrero de 1958, 11 de junio y 14 y 27 de octubre de 1966, 30 de septiembre de 1968, 5 de febrero de 1969, 23 de mayo de 1977, 3 de noviembre de 1982, 8 de noviembre de 1989, 31 de enero y 29 de octubre de 1991, 24 de septiembre de 1994, 26 de febrero y 15 de marzo de 1996, 9 de junio de 1997, 20 de marzo de 1998, 12 de febrero de 1999, 28 de marzo de 2000 y 19 de febrero, 12 de junio y 29 de noviembre de 2001; y Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 29 de diciembre de 1922, 30 de mayo de 1930, 3 de noviembre de 1932, 23 de enero y 9 de marzo de 1943, 4 de mayo de 1944, 9 de febrero de 1946, 26 de septiembre de 1951, 9 de mayo de 1978, 1 de febrero de 1980, 29 de abril de 1993, 11 de diciembre de 1997, y 11 y 14 de mayo y 2 de diciembre de 1998.

1. Constituyen hechos relevantes para la resolución del presente recurso los que se relacionan seguidamente: a) Se presente en el Registro de la Propiedad copia autorizada de una escritura de compraventa que tiene por objeto el usufructo de una finca; b) En dicha escritura el vendedor, don Iván Carlos S.G., actuó representado por su apoderada doña Antonia G.C., la cual compró para sí el expresado derecho; c) El apoderamiento conferido por el transmitente faculta a la apoderada para enajenar, con las condiciones que estime pertinentes, estableciéndose, además, que todas las facultades del poder podrán ejercitarse aunque se produzca una contraposición de intereses o se incida en la figura jurídica de la autocontratación; d) El Registrador suspendió la inscripción por entender que dicha compraventa se produjo en contra de la prohibición de los artículos 1459.2.º y 1.449, en relación con los artículos 1.256, 1.445 y 1.450, todos ellos del Código Civil; e) El excelentísimo señor Presidente del Tribunal Superior de Justicia de Canarias estimó el recurso, por lo que la presente resulta de apelación formulada por el Registrador de la Propiedad contra el Auto Presidencial.

2. El problema central que plantea la figura de la autocontratación, que es la materia que debe dilucidarse en este caso, consiste en la determinación del alcance que deba atribuirse, conforme a las previsiones de nuestro ordenamiento jurídico, a la protección de los intereses susceptibles de ser perjudicados por una determinada forma de actuación del representante. Ello es así, porque al concurrir dos o más esferas jurídicas susceptibles de vinculación por una sola persona, cabe que el vínculo negocial

que se constituya por ella, se establezca en su provecho o en el de un tercero con detrimento de los legítimos intereses de alguno o de todos los representados. Aparece entonces la noción sustancial del conflicto de intereses.

3. Más concretamente lo que interesa dilucidar aquí es si nuestro ordenamiento jurídico admite la autocontratación en sede de representación voluntaria. En caso de que la respuesta sea positiva, habría que precisar a qué requisitos debe sujetarse la actuación representativa para que la autonegociación revista las apariencias de validez y eficacia que la hagan merecedora de formalización en escritura pública y, a su virtud, de inscripción registral.

4. Para resolver esta importante cuestión práctica, no puede omitirse que el problema de la autocontratación, así como el de los poderes irrevocables o de los dotados de subsistencia de efectos, se halla inseparablemente conectado con la postura que se adopte en relación a la causa del apoderamiento y a la relevancia que se atribuye al interés gestionado, por lo que conviene incluir aquí algunas consideraciones sobre tales materias: a) Dentro del negocio jurídico de apoderamiento, la doctrina científica mayoritaria distingue entre relación originante, también llamada subyacente o básica, y relación representativa, asignando a aquélla la significación de causa del propio negocio de apoderamiento, que es contemplado como negocio ejecutivo que tiene su causa en el negocio inicial del que emana (v.gr. contrato de arrendamiento, trabajo, sociedad, mandato, etc.); b) En virtud de esta tesis causalista, se afirma con razón que las vicisitudes del negocio subyacente afectan al apoderamiento, si bien con el matiz fundamental de que los terceros, cuya buena fe debe presumirse, y la comunidad jurídica en general, por consideraciones de seguridad jurídica y del ineluctable reconocimiento del principio de autonomía de la voluntad —con acatamiento, pues, de los actos de autoterminación del poderdante—, deben sujetarse a los límites formales establecidos en el título formal del apoderamiento, salvo que se tenga constancia cierta de que el contenido de la relación básica queda contrariado por la específica actuación del apoderado; c) Íntimamente vinculado con lo anterior se suele destacar la relevancia del interés gestionado como elemento esencial del fenómeno representativo, lo que lleva a la doctrina mayoritaria a concluir que la representación sólo es tal cuando su ejercicio es expresivo de la defensa de un interés legítimo del representado o de un interés compartido entre éste y su representante (cfr. Ley 52 de la Compilación del Derecho Civil de Navarra), pero aquí también debe advertirse que el ineludible encuadramiento del interés gestionado en el marco de la relación subyacente, implica de forma apodíctica que únicamente un conocimiento cabal de dicha relación originante permitiría apreciar si la actuación representativa entraña o no la lesión del interés jurídicamente protegible.

5. En sintonía con la línea discursiva extractada, la doctrina mayoritaria interpreta los artículos 1.459.2.º del Código civil y 267 del Código de comercio, como preceptos concordantes, de lo que se desprende que el comitente o el mandante se hallan investidos desde luego del poder jurídico de autorizar previamente o de ratificar la autocompra verificada por sus respectivos comisionistas o mandatarios, ya que tales previsiones legales se dirigen únicamente a proteger intereses privados que no pueden oponerse a la libre reglamentación que de los mismos ordenen sus titulares.

6. La jurisprudencia y la doctrina de este Centro Directivo sancionan la interpretación sintetizada anteriormente en reiteradas sentencias y resoluciones. Basta citar por todas la Sentencia del Tribunal Supremo de 29 de noviembre de 2001, entre otras razones porque dicha resolución judicial se produce con abundante cita de Sentencias de nuestro más Alto Tribunal y de resoluciones de este Órgano Directivo, y en cuya resolución se expresa sin ambages lo que constituye línea jurisprudencial constante en materia de autocontratación, según la cual «el autocontrato o negocio jurídico del representante consigo mismo es válido, en principio; no lo es cuando en casos concretos la ley lo prohíbe, porque advierte que puede haber conflicto de intereses y cuando, aunque la ley nada disponga, se produce tal conflicto; “en todo caso, es válido cuando se ha autorizado expresamente en el poder de representación (...) sin que la previa autorización para contratar, aunque haya de constar con claridad, esté sujeta a requisitos especiales, por lo que salvo que otra cosa se disponga, no hay más exigencias que las del propio poder que modaliza. Este criterio de flexibilidad formal es el que prevalece en la doctrina científica, en las decisiones de la Dirección General de los Registros y del Notariado y en la jurisprudencia de esta Sala ...”».

7. Pero es que, además, en la doctrina jurisprudencial reseñada queda entrelazada de manera singularmente armoniosa la comprensión del negocio de apoderamiento en su dimensión conceptual y en lo relativo a su finalidad, de suerte que en este caso no existe colisión entre la jurisprudencia de los conceptos y la de los intereses, ya que por ambos cauces se llega al mismo resultado antes subrayado: que la autocontratación es válida y eficaz cuando viene precedida por la licencia o dispensa del poder-

dante, sin que sea preciso que tal licencia o dispensa reúnan especiales requisitos de forma. Adviértase, en efecto, que de seguirse otro criterio, de manera que se admitiera la censura extrajudicial de la actuación realizada bajo la licencia o dispensa del «dominus negotii», ello supondría la arrogación extrajurisdiccional de funciones tutelares de intereses privados, por medio de atribuirse una suerte de aptitud para fiscalizar, restringir e, incluso, desoír los preceptos que emanan de la autonomía privada, todo ello sin contar con instrumentos de cognición que permitieran inquirir el contenido de la relación subyacente que media entre poderdante y apoderado y, obviamente, sin el más mínimo soporte no ya de nuestra legislación ordinaria sino de nuestra propia Constitución (cfr. artículo 10-1.º de la Constitución española). Y es que, por esa línea, quedarían en entredicho no ya apoderamientos concernientes a la esfera patrimonial sino a la personal del poderdante. Piénsese, por ejemplo, hasta qué punto quedarían sin contenido las instrucciones previas del paciente, con designación de uno de sus hijos y legitimarios como representante del enfermo, en el caso de que el personal sanitario actuante incumpliera las instrucciones del representante al considerar que existe colisión de intereses entre representado y representante o, por ejemplo, qué efectos demoleedores llegaría a tener tal pretendido criterio en todo el mercado de garantías personales, en el que tan frecuente es la licencia para otorgar avales o fianzas incluso en hipótesis de autogarantía o autocontratación (véase, por ejemplo, la Sentencia del Tribunal Constitucional de 11 de febrero de 2002 —BOE 14 marzo 2002—).

8. Naturalmente cuanto antecede no implica que el hecho de haber concedido tal dispensa, no permita la posibilidad de que el poderdante reaccione ante el posible abuso que cometa su representante el autocontratar, por cuanto que aquél tiene abierta la vía jurisdiccional para impugnar los negocios abusivos que haya podido concertar su apoderado, ya que la dispensa no puede ser interpretada como una renuncia anticipada al ejercicio de las acciones correspondientes.

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

Madrid, 15 de junio de 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

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

14981 *RESOLUCIÓN de 16 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 29 de noviembre de 2001 por el Notario de Santander don José Ramón Roiz Quintanilla, los cónyuges don G.C.F.M. y su esposa doña M.P.B.E. exponen que son «dueños» de una «finca» consistente en un terreno saneado de la Marisma de Raos, en término municipal de Camargo (Cantabria), objeto de concesión administrativa otorgada por OO.MM. de 10 de septiembre de 1966 y 16 de diciembre de 1968; identificada como subparcela G-25, sobre la que se halla construida una nave industrial; y dichos señores venden dicha «finca» a la sociedad «Samecu, S. A.». A la escritura se incorpora certificado acreditativo de que los vendedores han obtenido de la Autoridad Portuaria de Santander el reconocimiento de los mismos como titulares administrativos de la parcela, así como la autorización para la transmisión a la citada sociedad compradora de «los derechos concesionales» sobre la referida subparcela G-25, 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