

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

de condiciones, entre las cuales, bajo el número 2, figura que la concesión finaliza el 29 de julio de 2018, esto es, a los treinta años de la entrada en vigor de la Ley de Costas —el 29 de julio de 1988—, conforme establece la disposición transitoria decimocuarta, apartado 3.º del Reglamento de dicha Ley de Costas.

## II

Presentada copia de la anterior escritura en el Registro de la Propiedad número 2 de Santander, se inscribió a nombre de los compradores la plena titularidad de los derechos concesionales sobre la finca, si bien en la calificación, fechada el 18 de febrero de 2002, se denegó «... la inscripción de la limitación a treinta años a que hace referencia el punto 2 de las condiciones establecidas en el acuerdo de la Autoridad Portuaria que se inserta en la presente escritura, por estar dicho plazo establecido en el título concesional, sin que pueda éste ser alterado por una mera resolución administrativa ...».

Posteriormente, previa solicitud formulada el 10 de abril de 2002 por el Secretario de la Autoridad Portuaria para que se notificara a dicha Entidad Pública el contenido de la denegación, el Registrador extendió una nueva nota de calificación el 29 de abril de 2002, por medio de la cual, alegó, distinguiendo «hechos» y «fundamentos de Derecho», lo siguiente: Que, tras el cierre, relleno, desecación y saneamiento de la marisma —que preexistió sobre el terreno donde hoy se sitúa la finca antedicha— y tras su parcelación e instalación en la misma de numerosas industrias —tal era el fin de la concesión a «Actimarsa»—, el terreno dejó de ser del dominio público marítimo-terrestre por naturaleza (artículo 3 de la Ley de Costas), sin serlo tampoco por adscripción del artículo 4 de dicha Ley, conservando su carácter de dominio público por lo expresamente establecido en el título concesional. Que no cabe, por tanto, entender, como hace la Autoridad Portuaria, que el derecho concesional venga reglado por la Disposición Transitoria Decimocuarta del Reglamento de Costas. Que tampoco se puede tener como dominio público portuario mientras no sea declarado tal en expediente de delimitación y que, aun cuando sea de dicho dominio público portuario, de nuevo sólo por medio de expediente cabe apreciar que haya ocupación de tal dominio. Que mientras ello no suceda será aplicable el apartado uno de la disposición transitoria Cuarta de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre, de Puertos del Estado y Marina Mercante, conforme al cual, por regla general y dado el principio de la irretroactividad de las leyes, las concesiones vigentes a la entrada en vigor de aquella seguirán sujetas a las mismas condiciones en que se otorgaron hasta que transcurra el plazo por el que fueron otorgadas (sin perjuicio de su modificación en los supuestos legalmente previstos y con excepción de los cánones aplicables). Que el apartado dos de tal disposición transitoria cuarta, como excepción a dicha regla general, establece que las concesiones vigentes se entenderán otorgadas por el plazo máximo de treinta años a contar desde la entrada en vigor de la esta Ley (de Puertos) —el 16 de diciembre de 1992— y ello en referencia a las concesiones otorgadas por plazo superior a treinta años a contar de tal entrada en vigor, como es el caso de la concesión de Actimarsa, que se otorgó por noventa y nueve años. Que, sin embargo, para que sea aplicable este apartado dos, es preciso, como se ha dicho, que en expediente se aprecie la ocupación del demanio portuario, ocupación cuyo concepto —de nuevo cuño— delimita el artículo 14 de la Ley (de Puertos). Por ello, el Registrador añade lo siguiente: 1.º Que aunque el Registrador no puede entrar a calificar los criterios jurídico materiales por los que la Administración rige sus actos, sí que puede y debe calificar, tratándose de modificaciones de derechos inscritos, si la documentación administrativa que pretende tal modificación cuenta con una mínima intervención del titular registral, a través de la notificación de los procedimientos, lo que viene exigido por los artículos 20 de la Ley Hipotecaria y 140 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Que, por ello, es inadmisibles la toma de razón de una modificación tan importante de la concesión y de los derechos concesionales inscritos a favor de numerosos titulares sin que se acredite que éstos han sido notificados de la modificación, y resultando todo ello de un expediente de delimitación de dominio público portuario, sin que se acredite que en tal expediente se han seguido «los trámites e incidencias esenciales del procedimiento y la relación de éste con el titular registral», sin perjuicio de los demás extremos que establece el artículo 99 del Reglamento Hipotecario como sujetos a la calificación registral; 2.º Que es necesario que la modificación registral se haga respecto de toda la concesión y no sólo respecto de algunas de sus partes determinantes; y 3.º Que es improcedente modificar el plazo registral respecto de una parcela con motivo de una autorización para transmitirla que no es nece-

## III

saria, porque la concesión registralmente no tiene aún razonada su inclusión en dicho dominio público portuario, y aun cuando llegue a estar razonada como tal, la regla general sigue siendo la del apartado uno de la Disposición Transitoria Cuarta de la Ley de Puertos, por lo que su transmisibilidad continuará igual aunque sólo sea hasta el año 2022.

Don Fernando G.P., como Presidente de la Autoridad Portuaria de Santander interpuso el recurso contra la anterior calificación el 29 de mayo de 2002, aduciendo: 1.º Que la concesión de «Actimarsa» se otorgó en 1965 bajo el imperio de la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928, que era la normativa que, en esa fecha, regulaba la ocupación del dominio público marítimo-terrestre; y en su origen fue limitada la concesión a un tiempo de noventa y nueve años; 2.º Que la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 derogó varios de los artículos de la Ley de Puertos de 1928, de modo que las concesiones otorgadas antes de la Ley de Costas pasaron a regirse por ésta, reduciéndose los plazos, en su caso, a treinta años por consecuencia directa de la normativa de Costas (disposición transitoria decimocuarta apartado tercero del Reglamento de Costas); 3.º Que el Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Santander, aprobado por Orden Ministerial de 19 de abril de 1995, delimitó la zona de servicio de tal Puerto, incorporando a dicha zona los terrenos otorgados en concesión a «Actividades Marítimas, S. A.», afectando dicho dominio público al uso portuario. Que, sin embargo, para la concesión de Actimarsa la aprobación de tal Plan únicamente implicó un cambio de gestión dentro de la Administración del Estado (de la Demarcación de Costas a la Autoridad del Puerto), y no supuso la limitación en el plazo de la concesión, que ya fue reducido, como se ha expuesto, por la Disposición Transitoria Decimocuarta, apartado tercero, del Reglamento de Costas, que tiene el mismo contenido que la disposición transitoria cuarta, dos de la Ley de Puertos 27/1992. Que, en ambos casos, la reducción opera por mandato de la Ley, por lo que no procede tramitar expediente administrativo alguno ni dar audiencia al interesado. Que el Plan no es un acto administrativo de mero deslinde del dominio público, sino que se trata de una norma reglamentaria, que escapa de la calificación del Registrador. Que, en todo caso, fue expuesto en su tramitación a información pública y objeto de alegaciones por particulares e instituciones. Que, a este respecto, trae a colación la doctrina de este Centro contenida en la Resolución de 27 de enero de 1998, según la cual la calificación de los trámites esenciales del procedimiento no permite al Registrador tener por incumplido un trámite, el de audiencia, que la propia Administración actuante afirma haber observado plenamente, gozando su decisión de la presunción de validez (artículo 57 de la Ley 30/1992); 4.º Que la autorización de 19 de septiembre de 2001 de la Autoridad Portuaria para la transmisión de la concesión —que sí es un acto administrativo— tampoco ha venido a limitar el plazo ni modificar el derecho concesional, sino que se limita a poner en conocimiento del titular y de los terceros un factor importantísimo para evaluar tal derecho para evitar las falsas expectativas: la existencia de un precepto que reduce el plazo concesional, la disposición transitoria decimocuarta apartado tercero del Reglamento de Costas. Que la norma jurídica, por sí, no es suficiente para dar publicidad del cambio. Que la cláusula cuya inscripción se ha denegado no es de inclusión imprescindible en el Acuerdo, pero sí muy conveniente. Que prueba de ello es que un profesional tan cualificado como el Registrador estime que la concesión todavía cuenta con un plazo de noventa y nueve años. Que importa señalar que el Acuerdo se adoptó a instancia del interesado, que solicitó su reconocimiento como titular administrativo de la parcela, siéndole notificado el 4 de octubre de 2001, sin que conste a la recurrente que el interesado haya impugnado aquél; de modo que el Registrador aquí actúa de oficio; 5.º Que frente a la alegación del Registrador de que la concesión es algo unitario, de modo que no cabe la modificación de una o algunas parcelas sin hacer lo propio con las de toda la concesión, aduce la recurrente que, aparte de no suponer modificación, como se ha expuesto, no se discrimina a unos titulares de parcelas sobre otros: para todos, la concesión se extingue el año 2018, sin necesidad de intervención alguna de la Administración. Que, de hecho, esta misma cuestión fue planteada por otro subadquirente de parcela de esta concesión, en recurso contencioso-administrativo resuelto por la Audiencia Nacional en Sentencia de 24 de febrero de 1994, que ha declarado ajustada a Derecho esta cláusula; 6.º Que ante el argumento del Registrador de que no es necesaria la autorización de transferencia de la concesión por ser ésta anterior a la publicación de la Ley 27/1992 y por haber sido otorgada para ser dividida y transmitida libremente, bajo una normativa que permitía la libre transmisión, la recurrente señala que la Ley de Puertos hoy vigente (Ley 27/1992), en su artículo 64, en cambio, sujeta a previa autorización administrativa la transferencia de

las concesiones portuarias (la Ley de Costas prohíbe, lisa y llanamente, las transferencias —artículo 70.2—), precepto que es fundamental para el cumplimiento de los fines que la nueva Ley atribuye a la Administración Portuaria y que es, por ello, aplicable a las concesiones anteriores al vigor de la Ley sin merma de la irretroactividad del apartado uno de la disposición transitoria cuarta de tal Ley de Puertos. Que el sentido de esta disposición transitoria es que las concesiones otorgadas antes de la Ley 27/1992 seguirán vigentes en las mismas condiciones que se otorgaron, con excepción de los plazos, de los cánones y de aquellas modificaciones impuestas directamente por la propia ley, de modo que interpretar dicha disposición de otra forma implicaría privar de eficacia a la Ley, en relación con todas las ocupaciones de dominio público existentes a su entrada en vigor y, en consecuencia, limitar dicha eficacia a las concesiones otorgadas a partir de esa fecha; y de acuerdo con esta interpretación, hasta que no concluya el plazo previsto en la disposición transitoria cuarta de la Ley 27/1992 no sería de aplicación plena a todas las concesiones otorgadas sobre dominio público portuario.

#### IV

El Registrador de la Propiedad don Gerardo Muriedas Mazorra en su informe alegó: 1.º Que la concesión de Actimarsa por 99 años desde 1965, en principio debe ser mantenida en la situación jurídica existente a su otorgamiento (Disposiciones Transitorias Segunda de la Ley de Costas y Cuarta, Uno, de la Ley de Puertos). Que la reducción del plazo prevista en las disposiciones transitorias decimocuarta de la Ley de Costas y Cuarta, Dos, de la Ley de Puertos, exige no sólo un elemento temporal, sino además un elemento de hecho, la ocupación del dominio público marítimo terrestre o del dominio público portuario, cuya determinación exige un deslinde previo (artículo 11 de la Ley de Costas) o un expediente de delimitación del dominio público portuario (artículo 15 de la Ley de Puertos). Que si la concesión de Actimarsa quedare incluida en la zona deslindada o delimitada se produciría el efecto legal directo de su reducción, sin expediente ni audiencia al interesado; 2.º Que el Registrador debe cuidar de que en los referidos procedimientos de deslinde o delimitación se hayan seguido todos los trámites esenciales y, entre ellos, principalmente, el de que los titulares registrales hayan sido notificados y hayan podido hacer alegaciones. Que el Plan de Utilización de los espacios portuarios del Puerto de Santander aprobado por Orden Ministerial nace de actos administrativos concretos sujetos a calificación. Que las órdenes ministeriales que aprueban deslindes como las resoluciones administrativas que aprueban ciertos planes y sistemas de actuación urbanística están sometidas a calificación; 3.º Que seguidos los expedientes de deslinde o de delimitación, e incluida la concesión dentro de los dominios públicos marítimo terrestre o portuario, es la propia ley la que reduce el plazo de la concesión con una publicidad superior a la que puede proporcionar el Registro. Que, no obstante, si por razones de transparencia y conforme a la nueva tendencia que admite el reflejo registral del dominio público, se quiere que en el Registro conste la reducción del plazo, esta constancia debe hacerse respecto de toda la concesión y no aisladamente respecto de alguna de sus partes determinadas, y ello tanto por el principio administrativo de unidad concesional como por el principio hipotecario de unidad-especialidad que recoge el artículo 8 de la Ley Hipotecaria respecto de las fincas especiales y complejas; 4.º Que aun en el supuesto de que la concesión de Actimarsa sea de las previstas en la disposición transitoria Decimocuarta del Reglamento de Costas o Cuarta de la Ley de Puertos, estas propias normas y, sobre todo, la disposición transitoria Segunda, Dos, de la Ley de Costas establecen que toda modificación que no sea la reducción del plazo o la alteración de los cánones, o no es posible o exige expediente. Que, por tanto, siendo dicha concesión de libre transmisibilidad, tanto según el título concesional como supletoriamente por lo establecido en el artículo 103 de la Ley General de Obras Públicas, carece de base positiva la pretensión de la Autoridad Portuaria de someter las transmisiones de la misma a autorización conforme a la nueva normativa, con derecho de tanteo y retracto inherentes.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928; el artículo 70.2 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988; la Disposición Transitoria Decimocuarta, apartado tres, del Reglamento de la Ley de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre; los artículos 14.2, 15, 64 y la Disposición Transitoria Cuarta, apartado dos de la Ley 27/1992, de 24 de noviembre de Puertos de Estado y Marina Mercante (en su redacción anterior a la entrada en vigor de la Ley 48/2003, de 26 de noviembre de 2003, de régimen económico y de prestación de servicios de los puertos

de interés general; los artículos 18 de la Ley Hipotecaria; 1.285 del Código Civil; 98 del Reglamento Hipotecario; las Órdenes Ministeriales de 10 de septiembre de 1965 y 16 de diciembre de 1968 de otorgamiento de la concesión a «Actimarsa»; la Orden Ministerial de 19 de abril de 1995, por la que se aprueba el Plan de utilización de los espacios portuarios del Puerto de Santander; y la Sentencia de 24 de febrero de 1994 de la Sala de lo contencioso-administrativo de la Audiencia Nacional.

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

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

2. El defecto no puede ser confirmado si se tiene en cuenta: 1.º Que la vigente Ley de Costas no impone la apertura de un procedimiento específico para revisar la modificación de las concesiones en el supuesto de que se trate de reducir aquéllas que se han concertado a tiempo indefinido o por término superior a treinta años para así adaptarlas a esta limitación temporal; ni lo hace su Reglamento de ejecución, cuya disposición transitoria decimocuarta se encarga precisamente de eximir de este requisito en tales casos, a diferencia de lo que acontece en el supuesto en que la revisión de la concesión se funda en motivos ajenos, en el cual tal procedimiento, incluido el trámite de audiencia, sí deviene preceptivo; disposición reglamentaria que, por lo demás, se limita a desarrollar lo dispuesto por el artículo 66.2 de la Ley de Costas, que prohíbe la existencia de concesiones por un período superior a los treinta años (cfr. la Sentencia Audiencia Nacional —Sala de lo contencioso-administrativo de 24 de febrero de 1994, que aun cuando no se refiera a toda la concesión ni produzca efecto de cosa juzgada frente a los titulares de derechos concesionales de las demás parcelas distintas de las del recurrente, se refiere a la pretensión de que la misma concesión que se contempla en este expediente se mantuviera por el plazo expresado en el título originario); 2.º Que no cabe dudar que la concesión debatida recae sobre dominio público marítimo-terrestre, pues, aunque esté situada dentro de la zona de servicios de un Puerto del Estado, como resulta del Plan de utilización de dicha zona aprobado por Orden Ministerial, la Ley 27/1992, en su artículo 14.2, define el dominio público portuario estatal como el dominio público marítimo-terrestre afecto a los puertos e instalaciones portuarias de titularidad estatal, y por ello la concesión está «ipso iure» limitada a los primeros treinta años de vigencia de la indicada legislación de Costas; 3.º Que, a mayor abundamiento, coinciden en lo que se refiere a esta menor duración de la concesión, tanto la Administración competente actual —sucesora de la concedente—, como el concesionario actual —que ya no lo es el originario sino un subadquirente de la concesión, reconocido como tal por la Autoridad Portuaria y que procede a vender—, cuanto, en tercer lugar, los nuevos concesionarios —compradores de la finca—; y 4.º Que las cláusulas de la compraventa calificada deben interpretarse a la luz de lo que resulta de la certificación incorporada a la escritura (cfr. artículo 1.285 del Código Civil), que pone de manifiesto que vendedora y compradores están conformes con esa misma calificación del objeto de la venta como concesión y, sobre todo, coinciden en su señalada limitación temporal.

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

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble, en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 16 de junio de 2004.—La Directora general, Pilar Blanco-Morales Limones.

Sr. Registrador de la Propiedad de Santander número 2.