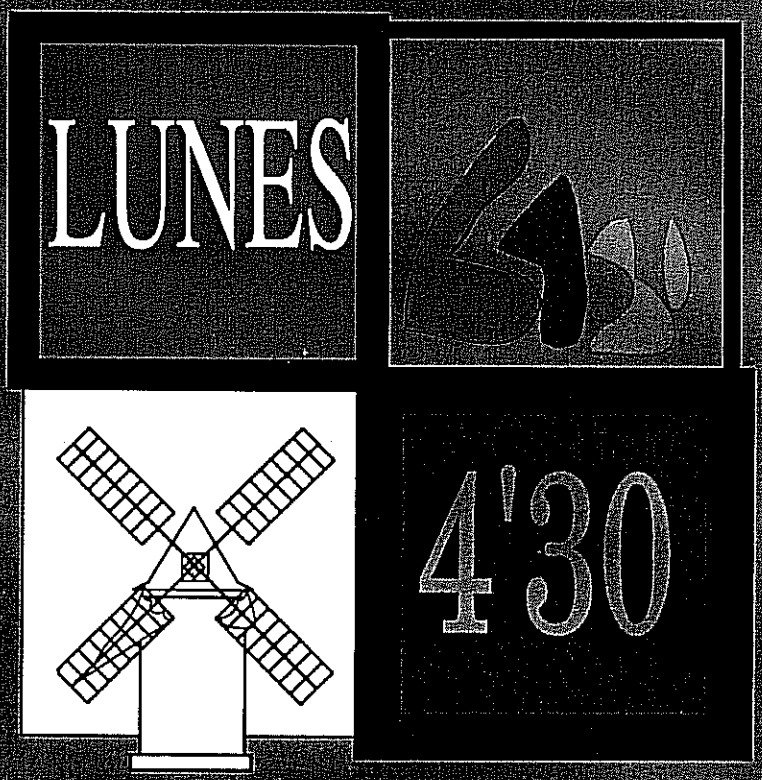
# LUNES 4'30




## Informativa de derecho privado y REGISTRAL

Año VI - Núm. 134 - 1ª Quincena, octubre, 1993

# sumario

Año VI - Núm. 134 - 1ª Quincena, octubre, 1993

*CASOS PRACTICOS* ..... 2
*RESOLUCIONES* ..... 7
*SENTENCIAS* ..... 8

*SRL.- OBJETO SOCIAL DE ESTA SOCIEDAD ES EL PROPIO DE LA ACTIVIDAD PROFESIONAL DE LOS ARQUITECTOS, por Ricardo Egea* ..... 10
*PRÓRROGA DEL ASIENTO DE PRESENTACIÓN: UN CASO PARTICULAR, por Alvaro J. Martín* ..... 14
*LA CRUZ DE LA MONEDA, por Emiliano Cano* ..... 17

*LA HIPOTECA CAMBIARIA ... por Pablo de Angulo* ..... 20
*EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: RÉGIMEN JURÍDICO, por Pedro Carrión* ..... 25

*UN SINGULAR CASO DE URBANIZACIÓN PRIVADA ENCLAVADA EN UN PUERTO DEPORTIVO ..., por Rafael y José Rivas Andrés* ..... 45

HUMOR CHICO BOLLAÍN

*Corral Jr.* ..... Abajo

*JM. Chico: "La cultura y sus diversas facetas"* ..... 52

*Iré a Santiago* ..... 54

..... 57

## LUNES 4'30

*EDITADA POR REGISTRADORES DE LA COMUNIDAD VALENCIANA*

*

*CONSEJO DE REDACCION:*

*EN VALENCIA:*
*Rodolfo Bada Mañó*
*Luis Calduch Alvarez*
*Vicente Carbonell Serrano*
*Ana María del Castillo González*
*Vicente Dominguez Calatayud*
*María J. Gonzalvo Asensi*
*Belén Martínez Gutierrez*
*Rosa M. Navarro Díaz*
*Carlos Olavarrieta Masdeu*
*Luis Orts Herranz*
*Carlos J. Orts Calabuig*
*Federico Sánchez Asíns*
*Javier Solá Palerm*
*Juan M. Rey Portolés*

*EN ALICANTE:*
*José Márquez Muñoz*
*Juan Carlos Rubiales Moreno*
*Francisco Salvador Capdera*

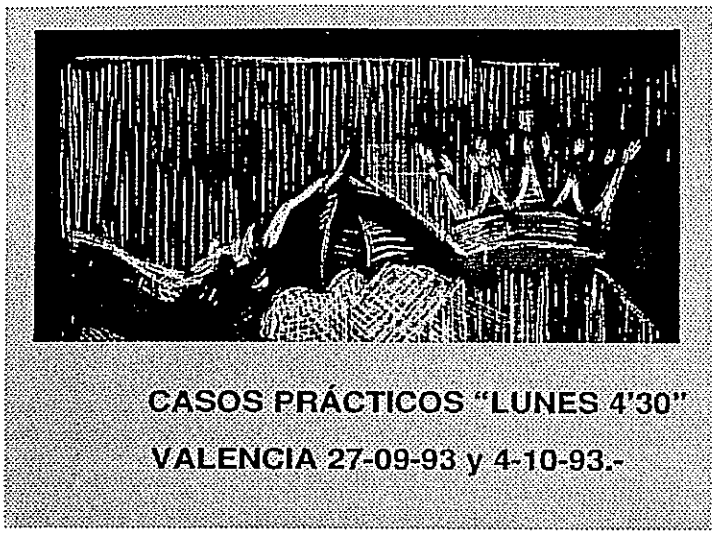
*CONSEJERO HONORARIO:*
*José María Chico Ortiz*

*FUNDADOR:-DIRECTOR*
*Enrique Colomer Sancho*

*SECRETARÍA DE REDACCIÓN:*
Dª Rosa Navarro Díaz
Registradora de la Propiedad núm. 11.
Pintor Peyró, 12.
46010-Valencia.
Teléfono: (96) 3629591
FAX (96) 3933446

*Depósito legal:*
*V-1212-1988*

# casos prácticos




Por Eduardo MARTÍNEZ-MORA

## EJECUCIÓN SEPARADA DE HIPOTECA Y QUIEBRA.

El historial registral de la finca es:
A) Anotación de embargo
B) Anotación de embargo
3a. Inscripción de hipoteca
C) Anotación de embargo
D) Anotación de embargo
4a. Inscripción de quiebra.

Ahora llega al Registro la adjudicación en la ejecución de la hipoteca de la inscripción 3a (con derecho a ejecución separada).

Se pregunta, puesto que el bien ejecutado sale de la masa de bienes de la quiebra, si procederá la cancelación de las anotaciones anteriores a la hipoteca (A y B).

Expuestos variados comentarios sobre la retroacción se concluye que no procede la cancelación de dichas anotaciones.

## CESIÓN DE CONTRATO DE LEASING.

Inscrito un arrendamiento financiero de leasing, se presenta escritura en la que la Sociedad arrendataria cede sus obligaciones y derechos y los asume otra Sociedad.

El ponente dice que le han surgido dudas en el momento de redactar el acta de inscripción.

(Se dejan aparte las repercusiones fiscales por las bonificaciones o exenciones de que haya podido disfrutar la Sociedad cedente durante la vigencia del leasing).

Dependerá de la calificación que se dé al arrendamiento financiero, tan escaso de reglamentación. Si se entiende que es un contrato generador de obligaciones recíprocas, para la cesión por parte del arrendatario de su posición contractual será necesario el consentimiento del arrendador financiero, y el acta de inscripción hará referencia al arrendamiento y al derecho de opción de compra por el valor residual.

Si se entiende que el arrendatario adquiere una titularidad real; que es un adquirente con precio por plazos, entonces el arrendador no puede limitar al arrendatario la transmisión de su titularidad real, ni hará falta su consentimiento para dicha transmisión. Incluso cabe la cesión sólo de la titularidad real.

Una parte de los presentes opta por pedir el consentimiento del arrendador, e inscribir la cesión de "*todos*" los derechos y obligaciones del contrato.

El ponente termina preguntando, ¿pero qué se entiende por cesión de contrato?

## SEGUNDA ESCRITURA DE HERENCIA DE FINCA ÚNICA E INDIVISIBLE.

Consta inscrita una finca por escritura de liquidación de sociedad conyugal y herencia otorgada por el viudo y dos hijos menores representados por defensor judicial. Se inventariaba una única finca, que se adjudica al viudo por el art. 1062 C.C.

Ahora, transcurrido un año, se presenta otra escritura otorgada actualmente por el mismo viudo y defensor judicial, en la que se inventaría otra "*única finca*" que también resulta ser indivisible, y que se adjudica al viudo por el mismo artículo. No se hace ninguna referencia a la primera escritura.

(Habiendo aportado el mismo certificado de Actos de Última Voluntad, en el que consta la apostilla de la inscripción de la finca de la primera escritura, se ha advertido que la finca ni era ni es "*única*")

El ponente, aparte del aspecto fiscal de la acumulación de bases, pregunta si es procedente inscribir.

La mayoría cree posible la inscripción.

## RECTIFICACIÓN DE ERRORES PRODUCIDOS "*POR*" EL REGISTRO.

Una casa habitación figura inscrita, por escritura de donación de diciembre de 1985, a favor de PEDRO UNA CUARTA parte indivisa y a favor de JUAN TRES CUARTAS partes indivisas.

Después cuatro embargos contra PEDRO, la letra A) y la B) sobre una cuarta p. i. y denegado sobre tres cuartas p. i. (porque embargaban toda la finca); la letra C) y la D) sobre una cuarta p. i. (sin denegación porque sólo se embargaba su cuarta parte indivisa).

Presentada escritura en la que PEDRO hace donación de TRES CUARTAS p. i. a su hijo, se practica sobre una cuarta parte indivisa y se permite a Pedro observar que se cometió error en el Registro cuando se inscribió su adquisición, pues él fue donatario de 3/4 y su hermano Juan de 1/4 p. i.

Ahora presenta la escritura que originó la primera inscripción, así como la última para que se realice la rectificación del Registro.

El Registrador actual titular, pregunta si puede rectificar el error a la vista de las escrituras referidas, o si debe contar con los titulares de los embargos, o al menos notificárselo.

Recordado el art. 326 R.H. parece que procede convocar a todos los interesados y en concreto los titulares de los embargos letras A) y B), y vueltos a presentar los respectivos mandamientos practicar las anotaciones sobre las 2/4 p. i. denegadas y asímismo la de la donación las 2/4 denegadas.

## QUIEBRA, ANOTACIÓN CADUCADA PERO VIGENTE EN L. INCAPACITADOS.

Sobre la finca registral, que está inscrita en dominio a favor de varias personas en proindivisión, existen las siguientes anotaciones:

A) Anotación de suspensión de pagos de uno de los comuneros.

B) Cancelación por sobreseimiento del expediente.

C) Anotación de suspensión de la anotación de quiebra.

D) Conversión en anotación de quiebra en 1987. También se anota en el libro de incapacitados.

E) Embargo año 1992. Y nota de expedición de certificación de 1-dic. 92 que provoca la cancelación por caducidad de la anotación de quiebra.

Ahora se presenta disolución del proindiviso, practicada judicialmente a instancias de los otros comuneros, en juicio declarativo, y en ejecución de sentencia se procede a la venta en pública subasta a favor de un tercero.

En el libro de incapacitados figura anotación de quiebra del año 1987, y prorrogada en el 90. (La prórroga no incluyó ésta finca y ello dió lugar a su caducidad y posterior cancelación).

Se opina que procede inscribir la venta procedente de la subasta, pues fue responsabilidad de los Síndicos defender en su día la masa de la quiebra.

## SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN Z.M.T.

Se presenta declaración de obra nueva sobre parcela que linda por el Este con Zona Marítima.

Se pide Certificación de Costas y del plano que la acompaña resulta que la parcela está afecta en sus primeros 20 metros lineales a Servidumbre de Protección, afecta pues a la mitad de la superficie.

Se opina que no es inscribible la obra nueva sin Autorización Administrativa.

## DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE.

En ejecución de un Plan Parcial, se actúa por el sistema de Compensación sobre un polígono de propietario único, lindante con la playa.

Como consecuencia de dicha Compensación, entre otras destinadas a viales, resulta: "*en paseo marítimo una parcela de terreno que en unión de una franja de dominio público sobre la que se ha solicitado al MOPU su concesión, va a formar el indicado paseo marítimo*".

El Proyecto de Compensación fue aprobado por el Ayuntamiento en febrero de 1990 y el Estudio de Detalle fue informado favorablemente por Costas en diciembre de 1990 salvo en cuanto a la concesión que fue denegada en parte de la zona; por lo que posteriormente se solicita nuevamente variando la zona sobre la que recaería, y así y recibe el informe favorable.

Se pregunta:

1) El hecho de variar la zona objeto de concesión, ¿exige repetir la tramitación del Proyecto? o ¿bastará certificación que recoja la nueva descripción que de esa parcela se hace en el mismo?

2) ¿El Proyecto de Compensación ha de ser informado por Costas? o ¿ya no es necesario por haber sido informado favorablemente el Estudio de Detalle y además por tratarse no de un instrumento de planeamiento, sino de gestión?

Las opiniones se inclinan por las dos segundas partes de las preguntas que facilitan la inscripción de la Compensación.

## AFECCIÓN GASTOS URBANIZACIÓN.

El Ayuntamiento, en ejecución de sentencia dictada contra él, protocoliza en Acta Notarial una reparcelación aprobada y firme en vía administrativa, pero no figura el importe provisional de liquidación de los gastos de urbanización. El Ayuntamiento se niega a fijarlo; pero los reparcelados que han obtenido esa sentencia favorable desean afectarse en lo que haga falta.

¿Se puede encontrar alguna solución a esta situación?

Se contesta que se pueden afectar las parcelas resultantes con una afección genérica a la liquidación de los gastos de urbanización, sin que conste cantidad.

## NOTIFICACIÓN AL CÓNYUGE EN EMBARGO DE FINCA GANANCIAL.

Se presenta en el Registro el 31 de julio un mandamiento de embargo dirigido contra don Francisco. Se embargan tres fincas que constan inscritas dos para la sociedad de gananciales de don Francisco y doña Paz, y la tercera por mitades indivisas a favor de éste y de otro matrimonio. (El mandamiento respecto de ésta tercera finca embarga "*mitad parcela de terreno*")

Se devuelve el mandamiento al Procurador por falta de notificación al cónyuge del titular registral, es decir de doña Paz.

El 15 de septiembre se presenta una escritura de venta otorgada por don Francisco, a la que se acompaña: Sentencia de divorcio de 3-02-93, y Testimonio de la liquidación de la sociedad conyugal de 13-07-92 en el que se adjudican todos los bienes menos uno al marido don Francisco.

Se pregunta si continúa siendo necesaria la notificación a doña Paz, o si de la calificación conjunta de todos los documentos presentados resulta innecesaria.

La mayoría es partidaria de despachar el embargo sin notificación al cónyuge, pues ya no hay cónyuge después del divorcio.

Otro Registrador en cuyo distrito radica otra finca del mismo embargo tiene sus dudas.

## NOTIFICACIÓN AL ARRENDATARIO DE LA LAU.

En la escritura de venta se dice que no se notifica al arrendatario pues en documento privado ya se hizo constar que el arrendatario renunciaba al derecho de tanteo y retracto. El documento privado se incorpora a la escritura mediante testimonio.

Es opinión unánime la posibilidad de inscribir la venta, pues la manifestación del vendedor es suficiente.

## ACTA DE PAGO DE PRECIO APLAZADO.

El acta presentada otorgada solo por el comprador, en cuyo beneficio se había aplazado parte del precio, y cuyo pago quedó incorporado a seis letras de cambio, se dice que el comprador ha

satisfecho la totalidad del precio aplazado, según acredita con "*certificación del Banco Guipuzcoano, la cual me exhibe y en la que consta el pago de los efectos anteriormente reseñados*".

Se pregunta: ¿puede la certificación bancaria suplir a la exhibición al Notario de todas las letras, o se había admitido solo para supuestos especiales de haberse extraviado "*alguna letra*"?

La práctica bancaria ha ido sustituyendo la utilización material de letras, acciones etc, por sus reflejos contables, anotaciones en cuenta etc, y en este sentido hay que contestar la pregunta formulada.

Se puede, pues, hacer constar el pago aplazado y cancelar la condición resolutoria que lo garantizaba.

## EMPLEADO MOROSO CON LA MUTUALIDAD.

Un empleado recibe un préstamo de la Mutualidad, y habiendo retrasado la devolución, el Registrador recibe comunicación del Colegio requiriéndole que retenga al empleado parte del sueldo para hacer pago de su deuda.

Se pregunta si el Registrador puede hacer el pago al Colegio con el importe de la retención efectuada, sin incurrir en el delito, o en su caso falta, de coacciones.

Habiendo recibido el empleado la misma comunicación del Colegio, expuestas diversas opiniones se recomienda al Registrador que atienda el requerimiento del Colegio.

## HIPOTECA MOBILIARIA EN GARANTÍA DE DEUDAS TRIBUTARIAS.

Están proliferando las escrituras de hipoteca mobiliaria constituida en garantía de aplazamientos y/o fraccionamientos de pago de deudas tributarias, conforme al Reglamento General de Recaudación, que suelen ofrecer las siguientes características:

1) Se refieren casi siempre a varias liquidaciones y por distintos tributos, aplazadas o fraccionadas.

2) Hay una remisión al documento administrativo que se incorpora a la escritura.

3) Suelen describir incorrectamente los bienes hipotecados.

El ponente pregunta: ¿debemos exigir siempre un crédito una hipoteca?

¿Resuelve la anterior cuestión que se haga un reconocimiento de deuda cuya cuantía es la de los aplazamientos pero en lo demás se remiten a la hipoteca del Reglamento de Recaudación?

Parece que si la hipoteca es en garantía de un reconocimiento de deuda, no puede remitirse al documento administrativo en materia de vencimiento, fijación de saldo, ejecución por el procedimiento del RGR, ... y constituirla como una hipoteca ORDINARIA.

¿Se produce novación de las deudas origen de los tributos no pagados y aplazados o fraccionados, por el reconocimiento y la hipoteca? La novación desde luego no es querida por el órgano recaudador.

Siendo normalmente de constitución unilateral, ¿hace falta pedir la aceptación por certificación del Delegado de Hacienda? Parece que sí debe exigirse.

La ejecución por la vía administrativa chirría con los procedimientos judiciales a los que estamos tan acostumbrados.

Se reproduce la idea de que cada vez más debemos ver la hipoteca como un embargo anticipado, y aceptar el paralelismo de las ejecuciones administrativas y de lo social con las judiciales.

Por último se recuerda la frase de aquel deudor, aspirante a prestatario hipotecario, que pidió: *Por favor, señor Registrador, no me defienda Vd. tanto.*

## LICENCIA DE OBRA CON CONDICIONES.

¿Qué eficacia tiene -a efectos de la inscripción de obra nueva- la licencia del Ayuntamiento condicionada a: -obtener informe de Consellería; -vincular a la obra X plazas de garaje, exteriores a dicha obra; -que se obtenga en el futuro licencia de ocupación...

¿Deben reflejarse estas condiciones en la inscripción de obra nueva en construcción, en el fondo de ella o por nota marginal, o no deben reflejarse?, ¿cómo puede el Registrador comprobar su cumplimiento?

Se recuerda el art. 307 de la LS, que declara inscribibles en el Registro: 4. "*Las condiciones especiales de concesión de licencias, en los términos previstos por las leyes*".

Que el documento hábil es la certificación administrativa, art. 308 LS, y en cuanto al asiento a practicar, el art. 309 LS, después de concretar los que son objeto de inscripción o anotación preventiva, dice que se harán constar por nota marginal los demás actos y acuerdos a que se refiere el art. 307. Cuyas notas tendrán vigencia indefinida, si bien su efecto no es otro que dar a conocer la situación

urbanística en el momento a que se refiera el título que las originara.

## SERVIDUMBRE DE PASO A FAVOR DE CONCESIÓN TODAVÍA INEXISTENTE.

¿Se puede constituir una servidumbre de paso de vehículos y personas sobre un garaje, que será el predio sirviente, y en favor de un terreno en subsuelo que se obtendrá por concesión?

Es el supuesto ya frecuente en las grandes poblaciones de aparcamientos en subsuelo de vías públicas o zonas verdes públicas que son objeto de concesión.

Aquí se complica, porque el constructor por necesidades financieras quiere vender viviendas y plazas de garaje, de las radicantes debajo del edificio, y quiere tener prevista la servidumbre de paso a la ampliación del garaje que radicará debajo de la vía pública, y que obtendrá por concesión.

- ¿Caben operaciones sobre finca no inmatriculada? ¿Se puede constituir una servidumbre sin predio dominante?

- Además se tratará de servidumbre de propietario, si bien hoy ya está obviado condicionando el nacimiento a la venta de una de las fincas.

Se apunta la posibilidad de constituir una servidumbre personal que se convertirá en real cuando nazca la concesión.

También se podría configurar un contrato de opción de servidumbre.

O configurar una servidumbre unilateral por analogía a la hipoteca.

En definitiva cualquier opción que predetermine y configure la futura finca objeto de concesión y que será predio dominante y las características de la meritada servidumbre debe tener vía libre al folio registral. ■

Martín-Aura

## CONSULTA A LA D.G.R.N.

(Del BOLETÍN DE INFORMACIÓN REGISTRAL DE GRANADA, núm. 18, septiembre de 1993, pág. 149)

# El libro auxiliar del Diario informatizado ¿debe estar legalizado judicialmente y contener cierre diario?

Ministerio de Justicia

Dirección General de los Registros y del Notariado

San Bernardo, 19 - 28015 Madrid - Teléfonos (91) 230 24 00 / 45 54

Ilmo. Sr.: Por la presente y de acuerdo con la Resolución de 8 de Enero de 1991, de la D.G.R.N., solicito de VI autorización para llevar el libro diario de presentación informatizadamente y por medio de hojas móviles en la forma que se recoge en la citada Resolución.

Al mismo tiempo se solicita de VI aclaración respecto algunas dudas que plantea el punto 5 de la misma, para el caso de que se utilice un libro auxiliar para extender las notas de calificación y cualesquiera otras que deban practicarse al margen del asiento de presentación:

- ¿Dicho libro auxiliar debe estar legalizado judicialmente, con carácter previo a su utilización?
- ¿Debe contener cierre diario, en el que se recogan las notas marginales de incidencias de asientos puestas durante el día?
- ¿Cuáles deben ser su estructura y contenido?

Atentamente le Saluda. Motril 20 de Abril de 1993. El Registrador.... Fdo.: **Jesús Camy Escobar**

Vista la consulta formulada por V.S. con fecha 20 de abril último, en relación con la utilización del Libro auxiliar a que se refiere la Resolución de este Centro Directivo, de 8 de enero de 1991, sobre llevanza del Libro Diario del Registro de la Propiedad en hojas móviles, le comunico lo siguiente:

1º. Que los Libros del Registro que han de estar visados judicialmente son los siguientes: los de Inscripciones y Diario de operaciones (artículo 364 del Reglamento Hipotecario); Libro de Incapacitados (artículo 386 del mismo); Libro especial del artículo 401 del mismo Reglamento, y los Libros Provisionales a que se refieren los artículos 402 y siguientes del mismo.

2º. Que la obligación de cierre diario está referida en la Legislación Hipotecaria con carácter exclusivo al Libro Diario (artículos 251 de la Ley Hipotecaria y concordantes de su Reglamento).

3º. Y que en cuanto a la estructura y contenido de dicho Libro auxiliar, serán los que el Registrador juzgue conveniente por razón del servicio a que se destina (Vid. artículo 362, último párrafo, del Reglamento Hipotecario).

Lo que comunico a V.S. para su conocimiento y efectos.

EL DIRECTOR GENERAL, **Antonio Pau Pedrón.**

# RESOLUCIONES

*Dirección General de los Registros y del Notariado.*

## R 23 DE JUNIO 1993 (B.O.E. 29 SEPTIEMBRE)

Esta R es idéntica a la del día anterior, 22 de junio, que se publicó en el BOE de 3 de agosto y se extractó en el núm. 132 de la revistilla, pág. 8. Bastaría, pués, con hacer la remisión oportuna. Pero dado que el extracto de la gemela duerme en la panza del estúpido artefacto, le ordenamos que lo reproduzca aquí y ahora, y lo reproduce. Lo mismo haría si de mil notas simples se tratara. Porque el estulto aparato es, a pesar de todo, un seguro servidor.

### MERCANTIL. SRL.

### CAPITAL SOCIAL. Es válida la constitución de una sociedad limitada si su capital alcanza la cifra mínima de 500.000 pesetas, aunque dicha cifra sea insignificante para atender al desarrollo del objeto social.

En el recurso se debate sobre la inscripción en el RM de una sociedad limitada cuyo capital asciende a 500.000 pesetas, inscripción que es negada por el Registrador al entender que existe una desproporción absoluta entre esa cifra de capital y las actividades integrantes de su objeto social (actividades de construcción, promoción inmobiliaria, instalación de tratamiento de aguas, explotación de centros comerciales, residencias geriátricas, explotaciones mineras, etc.), que hace imposible la consecución del mismo.

La DG estima el recurso porque aunque, en el caso debatido, es manifiestamente desproporcionada e insignificante la cifra de capital social inicial para atender al desarrollo del objeto social, en el estado actual de nuestra legislación se establece la válida constitución de una sociedad limitada si su capital alcanza la cifra mínima de 500.000 pesetas (artículo 3 LSRL), sin que pueda invocarse en contra el contenido normativo de los artículos 260/3º LSA, 30 LSRL y 29 CC., los cuales contemplan una entidad ya existente cuyo desenvolvimiento deviene imposible y cuya disolución presupone una decisión de los órganos soberanos de la propia entidad o la pertinente resolución judicial.

# SENTENCIAS

Por *Mª Emilia ADÁN GARCÍA*

## STS 11 DICIEMBRE 1992

### USO DE LA VIVIENDA FAMILIAR AL CÓNYUGE NO PROPIETARIO. OPONIBILIDAD A TERCEROS.

HECHOS.- Tras el Auto, de fecha 11 Julio 1978, de medidas provisionales que atribuía el uso de la vivienda privativa del marido a la mujer, aquél, en escritura de fecha 2 Agosto de 1978, la donó a su hija, quien el 9 Marzo de 1979 lo vendió a X, quien es el actual titular registral.

En Sentencia 20 Abril de 1985 se confirma el uso de la vivienda familiar por la mujer.

El comprador entabla acción reivindicatoria contra la mujer ocupante del piso; ante las desestimaciones en el JPI y en la AP presenta recurso de casación.

FUNDAMENTOS DE DERECHO.- Dos son la infracciones de ley aplicable alegadas:

1.- La del art. 348 CC. por entender que la recurrida carece de título legítimo para mantenerse en la posesión de la vivienda, objeto de reivindicación.

El TS centra el problema en la naturaleza que deba darse al uso de la vivienda familiar atribuido judicialmente, no obstante ser el propietario privativo el otro cónyuge, al cónyuge no propietario y los efectos de este uso sobre el titular dominical cuando éste es una persona ajena a la relación matrimonial en crisis o extinta, y más concretamente cuando esa titularidad nace después de haberse determinado el uso por decisión judicial, a causa de un acto de disposición efectuado por el cónyuge no ocupante o por quien trae derecho del mismo.

El TS considera, que a tenor de lo dispuesto en los artículos 1320 y 96 del CC, 94.1 RH y disposición Adicional 9ª de la Ley 30/1981 de 7 Julio, debe considerarse ese uso como un derecho oponible a terceros, y como tal con acceso al Registro de la Propiedad, cuya extensión y contenido viene determinado por la decisión judicial que lo autoriza. Es pues, una carga que pesa sobre el inmueble, con independencia de quien sea su titular posterior, aunque el titular del art. 1320.2 no es propiamente un tercero hipotecario, sino el primer adquirente fuera del círculo conyugal. Esta interpretación es también aplicable al caso en cuestión, pese a ser de fecha anterior a la normativa en que se basa, y considera al cónyuge como poseedor legítimo.

Además, para ejercitar la reivindicatoria se precisa, junto a la prueba del dominio, la identificación de la finca y la posesión de la demandada, que ésta posesión no esté justificada por un título legítimo, sin que sea necesario que lo sea a título de dueño, siempre que no sea excluyente del uso de la cosa (art. 432 CC) y permita una posesión inmediata concurrente con una indirecta. Siento este el caso del uso de la vivienda, el motivo de casación decae.

2.- Infracción del art. 38 LH en relación con los arts 34 LH y 1250, 1251 y 1462 CC. Partiendo de la presunción de la buena fe el recurrente alega la inaplicación de estos preceptos de la Ley Hipotecaria.

El TS recuerda que en las sentencias de instancia se puso en tela de juicio la existencia de la buena fe inferido de los siguientes hechos:

- Donación a una hija de su primer matrimonio ante la existencia de un proceso de nulidad matrimonial.
- Venta del piso, representada por su padre, después de conocerse el auto de medidas provisionales, por un precio y forma de pago, cuanto menos sospechoso.
- Falta de reclamación del comprador al vendedor; sólo reclama de la ocupante,

Por lo que el art. 1320.2 CC aplicable por analogía, permite considerar que las circunstancias de notoriedad o indicios de cognoscibilidad objetivos (ej. previo examen de la vivienda) descalifiquen la buena fe del adquirente cuando pudo fácilmente conocerlos

## STS 13 ABRIL 1993.

### DOBLE VENTA.

HECHOS.- En documento privado de fecha 3 Marzo 77, D. AAA, hoy fallecido, vende a D. BBB (recurrente) la finca litigiosa. El 22 Diciembre de 1987 el JPI nº 8 de Barcelona enajena esta finca, por

rebeldía de D. AAA en el procedimiento de apremio que se sigue contra él, a favor del Banco B, que a su vez la inscribe en el Registro de la Propiedad el 2 de noviembre de 1988. Posteriormente el 14 Julio 1988 la vende a la Sociedad C.

D. BBB interpone demanda solicitando la cancelación de la inscripción registral y elevación a público del contrato privado de compra-venta. La demanda es desestimada por el JPI y la AP, interponiéndose recurso de casación.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** El TS entra en primer lugar a aplicar el supuesto de doble venta del art. 1473 CC, recordando que es presupuesto para la existencia de doble venta la unicidad del vendedor que aquí se da pese a ser, en la segunda venta, la Autoridad Judicial quien otorga la escritura, porque se opera una sustitución ex lege del deudor embargado. El 1473.2 CC en estos supuestos da preferencia al que inscribe en el Registro, y esta es la tesis que en este caso sigue el TS, pese a que en ocasiones da preferencia a la posesión real sobre la ficta, en consideración a razones económicas, familiares y personales, y ello debido a la conducta omisiva de D. BBB que desde el año 1977 no instó la elevación a escritura pública de su contrato privado, hasta después de diciembre de 1988.

Desestima el TS el motivo que se apoya en el art. 34 de la LH y que alega que el Banco B no tiene la consideración de tercero hipotecario, y lo mismo el que alega el art 28 LH basándose en que en la fecha de la Escritura Pública de venta judicial no habían transcurrido dos años desde la muerte de D. AAA, pues el órgano judicial que efectúa la venta en subasta pública representa ex lege al titular aunque haya fallecido.

Por último, ante la exigencia de elevación a público de su contrato, el TS le recuerda que pese a ser un contrato válido, al encontrarnos ante una doble venta se ha de optar entre dos o más contratos válidos, y en este caso al recurrente sólo le queda reclamar una indemnización de los herederos de D. AAA.

## STS 20 MAYO 1993.

## LIQUIDACIÓN DE LA SOCIEDAD DE GANACIALES USO DE LA VIVIENDA HABITUAL.

**HECHOS.-** En Sentencia de fecha 30 Octubre de 1986 se acordó la separación de los cónyuges, otorgando el uso de la vivienda familiar al esposo, sentencia que es firme. Con fecha de 15 febrero de 1988 se procedió a la liquidación de la sociedad conyugal por contador-partidor que, en relación a la vivienda habitual, la adjudicó a la esposa en un 42,85% y al esposo en cuanto al 53,15%.

La esposa presentó en el JPI demanda basada en el art. 1086 LEC oponiéndose a las operaciones particionales y solicitando que se adjudique la finca por mitades, y salvo que uno de los cónyuges abone al otro el 50% del valor convenido entre ambos se proceda a la venta del inmueble, pudiéndose hacer en pública subasta en trámites de ejecución de la sentencia que se dicte en ese prodecimiento.

El JPI desestimó la demanda, pero la AP la estimó parcialmente manteniendo la validez de la liquidación, salvo en la vivienda, donde si bien mantiene los porcenta-jes fijados por el contador-partidor, permite que las partes acuerden la adjudicación a uno de ellos o pasados 60 días desde la sentencia sin acuerdo, se inste su venta en pública subasta con admisión de licitadores extraños.

**FUNDAMENTOS DE DERECHO.-** El esposo interpone recurso de casación por incongruencia, al entenderse que a la actora sólo le interesaba en el juicio declarativo la correcta valoración del piso, pero no el dejar sin efecto el uso sobre el domicilio que por sentencia firme fue adjudicado al recurrente.

El TS admite y estima el recurso por entender que no se puede confundir "*el derecho de uso y habitación, derecho real limitado en cuanto a su duración y contenido, en con derecho real de pleno dominio sobre el mismo inmueble que es de carácter perpetuo e ilimitado, salvo lo dispuesto en el art. 348 CC*", y la sentencia de la AP confunde uno y otro derecho dando al uso una virtualidad sólo asimilable a la propiedad, sin que por lo tanto puedan coexistir sobre la misma cosa como lo admite el art. 1407 CC en el ámbito económico matrimonial.

Así pues, hubo una sentencia que atribuyó el uso, y ahora hay otra donde se dilucida el derecho de propiedad sobre el mismo inmueble, siendo ambas cuestiones diferentes. Pero ello no obsta a la configuración del derecho de uso como atribución de una vivienda con carácter no provisional y con la duración establecida en los arts 523 y ss CC.

Cabe pues, un derecho de propiedad y de uso de la vivienda, de manera análoga a como coexisten la nuda propiedad y el usufructo, por lo que no cabe anular el derecho de uso cuando se resuelve sobre la propiedad. ■

PRUDENCI JURIS



PRUDENCI JURIS

*Escribe para Lunes:*
***Ricardo Egea Ibañez***
***Registrador de Murcia***

**Comentario a la Resolución D.G.R. y N. de 23 de abril de 1993.**

# Sociedad de Responsabilidad Limitada.- Objeto Social de esta sociedad es el propio de la actividad profesional de los arquitectos.

HECHOS.- El 16 de julio de 1992 se otorga escritura pública ante el notario de Madrid J.M.L.C., de constitución de la Sociedad -Estudio de Arquitectura Martín Artajo, S.L.-. En sus estatutos sociales se establece -art. 2-, que el objeto social de la Compañía es el propio de la actividad profesional de los arquitectos.

Presentada dicha escritura en el Registro Mercantil, queda calificada con la siguiente nota: Por su propia naturaleza una sociedad no puede tener por objeto una actividad profesional para lo que se requiere un título académico, como sin embargo consta en el artículo 2 de los Estatutos. (Resolución D.G. de Registros 2 de junio de 1986).

Contra dicha nota se interpuso recurso de reforma con las alegaciones que oportunamente se expresaron, y entre ellas la de considerar que el Registrador Mercantil incumple lo dispuesto en el art. 62-3 del R.R.M., y además, que el objeto social que establece el art. 2 de los Estatutos es el que exige el Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid en sus normas para la inscripción en el Registro que se encuentra adscrito a la Secretaría del mismo, bajo la autoridad de la Junta de Gobierno del citado Colegio Oficial. Se hace constar que en el campo de las actividades profesionales existen reguladas las siguientes sociedades, que se consideran susceptibles de inscripción en el Registro Mercantil. Auditoría: Ley 19/1992 art. 15 y 16. Sociedades Farmaceuticas: Decreto 2464/1963, art. 7 y 10. Liquidadores de averías: Ley 33/1984, art. 48 —egún redacción dada por Ley 10/1992—. Agentes de Cambio y Bolsa y Corredores de Comercio: R.D. 18/5/1982.

La Resolución citada desestima el recurso y confirma el acuerdo y la nota del Registrador, en virtud de los siguientes fundamentos de derecho.

"*1. En el presente recurso se debate sobre la inscripción en el Registro Mercantil de una sociedad Limitada cuyo objeto es el propio de la actividad profesional de los arquitectos.*

*2. Como ya señalara la Resolución de 2 de junio de 1986, es un hecho comprobado, en general, que la evolución de las profesiones liberales en estos últimos tiempos, en donde el asesoramiento aislado del profesional se ve sustituido por una labor de equipo que debe su origen a la especialización y división del trabajo entre varias personas, consecuencia de la complejidad cada vez mayor de todas las actividades (jurídicas, económicas, científicas, etc.), lo que supone el nacimiento dentro de este campo del "elemento organizativo", característico del mundo empresarial, con el consiguiente debilitamiento del contacto personal y humano que tradicionalmente venía reconocido como la esencia de la prestación profesional al cliente, y dentro de estos grupos*

*profesionales organizados, unas veces las personas físicas que realizan el servicio u obra lo están mediante relaciones subordinadas, y otras -que son las que aquí interesan- en un plano de igualdad o corresponsabilidad de grupo, tanto en las relaciones internas como en las externas.*

*3. Las agrupaciones profesionales acuden con frecuencia al ámbito societario. En esta materia se ha de distinguir en primer lugar las Sociedades Mercantiles que adoptan como objeto social una actividad que por imperativo legal está reservada en exclusiva a una determinada categoría de profesionales y en las que el carácter estrictamente personal de la actividad profesional prohibe que ésta pueda ser atribuida a un ente abstracto creado a tal efecto, en lugar de al profesional al que la Ley confiere tal actuación y aquellas otras sociedades que más bien son mediadoras en el sentido de no proporcionar al solicitante la prestación que está reservada al profesional, sino servir no sólo de intermediaria para que sea este último quien la realice, sino también de coordinadora de las diferentes prestaciones específicas seguidas.*

*4. Respecto de las del primer tipo, siempre que se requiera la exigencia de una titulación profesional o requisitos similares para el ejercicio profesional es claro que no cabe admitirlas, ya que la persona jurídica "per se", y como ente abstracto, no puede realizar directamente esta clase de prestaciones, pero no sucede así respecto de las del segundo tipo, en donde si bien hay que examinar cada caso concreto y por eso no puede establecerse una formulación de carácter general sobre su admisión o no, es indudable que en la mayor parte de los casos, y siempre que no exista una prohibición legal, junto al contrato base suscrito entre cliente y Sociedad, se encuentra el sucesivo contrato —ejecución del primero—, en el que la intervención del profesional, con su consiguiente responsabilidad, no anula o deja sin efecto la que pudiera contraer la Sociedad al contratar con el cliente.*

*5. Como en el presente caso el objeto social de la Entidad en cuestión es, según el artículo 2º de los Estatutos, el propio "de la actividad profesional de los arquitectos", deberá confirmarse el criterio denegatorio del Registrador".-*

**NOTA.**- En el primer fundamento de derecho de la Resolución citada se recoge el criterio de la Resolución del 2-6-1986, donde se dice que es un hecho comprobado la evolución de las profesiones liberales, desde el aislamiento del profesional hasta la labor de equipo en razón a la especialización y división del trabajo, lo que supone un elemento organizativo propio del mundo empresarial.

**ABERCROMBIE. HILL Y TURNER** (Diccionario de Sociología. Voz Profesión). Consideran estos autores, como característica de una profesión los siguientes caracteres. 1. Capacidad basada en un conocimiento técnico. 2. Garantía de la competencia de los profesionales debido a exámenes. 3. Códigos de conducta que garantizan la integridad profesional. y 4. Existencia de Asociaciones Profesionales para la organización de sus miembros. Pero sigue diciendo el texto citado: Hay otros problemas que se plantean en los supuestos en que los profesionales trabajan en organizaciones en vez de permanecer independientes. En estos casos se producen ciertos conflictos, o pueden producirse, entre la ética del profesional como persona, y las prácticas, los sistemas y los fines de las organizaciones. Puede haber un conflicto entre la autonomía del profesional como persona, y la dirección burocrática de la organización. He aquí expuesto de una manera breve en el terreno de la sociología, los problemas de la antítesis entre el profesional individual y el profesional encuadrado en una organización. Esta cuestión y otras, en el fondo se presentan en la Resolución citada.

**FRANCIA.**- En el derecho francés los problemas de los profesionales encuadrados en las sociedades solucionan los problemas por medio de Leyes específicas. En el Boletín *Jolly Mensual de Información des Societés*, se expone en parte, la problemática de las sociedades de profesionales. No voy a hacer aquí una serie de citas porque serían demasiadas, pero dicho boletín trata de las cuestiones referentes a las sociedades profesionales en sus números de Enero-1992-1. Febrero-

1992-2. Octubre-1992-10. Abril-1993-4, y otras más. Pero este trabajo va a quedar concretado a un resumen de la exposición que hace SAINTOURENS (*Les Societés d' exercice liberal. R. de Societes. 1991-4*).

En la doctrina Francesa no se produce una oposición tan tajante entre el ejercicio de una profesión intelectual y las sociedades anónimas y de responsabilidad limitada, en cuyo artículo 3º ambas sociedades dicen que cualquiera que sea su objeto, tienen carácter mercantil.

El objeto de las sociedades de profesionales liberales, dice SAINTOURENS, es que se trata de sociedades mercantiles por su forma y civiles por su objeto. Y esta situación es la que hace aparecer una legislación especial sobre este tema. El art. 5 que regula en el Derecho Francés estas sociedades, dice que mas de la mitad del capital social y de los derechos de voto deben de estar en manos de los profesionales que ejercen en la sociedad. Las acciones han de tener forma nominativa, y en cuanto a la dirección y administración de la sociedad, el artículo 12º dice que los gerentes, presidentes del Consejo de Administración, Dirección General, así como las dos terceras partas de los miembros del Consejo de Administración, deben de ser desempeñadas por profesionales que ejercen dentro de la sociedad.

Hay que tener en cuenta que esta sociedad debe tener una serie de datos especiales. La denominación social, doble inscripción en el Registro de Colegios Profesionales, y en el Registro de Comercio como otro tipo de sociedades mercantiles. Se adquiere la personalidad jurídica por la inscripción en el Registro de Comercio. Los textos citados pertenecen a la Ley del 31-12-1990, relativa al ejercicio en sociedad de las profesiones liberales.

Por lo tanto, en Francia, la tensión entre la profesión intelectual y su relación con la organización corporativa, se resuelve por medio de Legislación específica.

El tema importante del ejercicio de una profesión intelectual por medio de sociedades lo constituye el tema de la responsabilidad civil. En la Ley citada (art. 16), se determina que cada asociado responde con su patrimonio por lo actos que ha realizado en el ejercicio de su profesión. Pero aparece en este artículo el elemento de la organización social, cuando dice el artículo 16-2: La sociedad es responsable solidariamente con el asociado que ejerce su profesión dentro de la sociedad. Hay que tener en cuenta que de los actos del profesional intelectual dentro de la sociedad, y que no afecten directamente al ejercicio de la profesión, responde dicha sociedad según su forma, Sociedad Anónima, Sociedad Responsabilidad Limitada, o Sociedad en Comandita.

Esta pequeña exposición demuestra que la oposición entre profesión intelectual y sociedad anónima o sociedad de responsabilidad limitada, cuyo objeto siempre es mercantil, se resuelve mediante una legislación específica sobre este tema. En el Boletín citado aparecen Leyes, formularios y estudios de otro tipo de sociedades.

**ITALIA.** La segunda cuestión que aparece en la Resolución citada es el concepto de profesión intelectual. Dice la Resolución que siempre que se requiera la exigencia de una titulación profesional o requisitos similares para el ejercicio profesional, la prestación ha de ser dada directamente por la persona física. ya que la persona jurídica, como ente abstracto, no puede realizar directamente este tipo de prestaciones. En el código civil italiano el concepto de profesión intelectual está recogido y regulado en los artículos 2229-2238. Sobre esto, GALGANO (*D. Civile e Commerciale. Tomo III-1. Página 14*), considera que el ejercicio de profesión intelectual se caracteriza por lo siguiente: 1º. Porque el ejercicio está sujeto al Registro en un colegio profesional, cosa que le acredita como miembro perteneciente a un colegio profesional. En este sentido el artículo 3º de la Ley de Colegios Profesionales de España, Ley 2/1974-13-2, dice que quien ostente la titulación requerida y reúna las condiciones señaladas en los Estatutos, tiene derecho a ser admitido en un Colegio Profesional. Será requisito indispensable para el ejercicio de una profesión colegiada, la inscripción en dicho Colegio donde se pretende ejercer la profesión. 2.º El segundo requisito dentro de la doctrina italiana, es que para que exista una profesión intelectual, es necesario que el ejercicio y la prestación de dicha

profesión sea estrictamente personal. El art. 2232 del C.c.I. dice, que la prestación de la obra por un profesional intelectual debe ser hecha personalmente.

La doctrina italiana ha examinado con toda su extensión el término y todas las cuestiones que se plantean en el ejercicio de una profesión intelectual. El libro de IBBA y autores varios, recoge la doctrina y la jurisprudencia sobre estos temas con una gran extensión. Aquí solamente se hace un resumen de lo que nos parece más interesante.

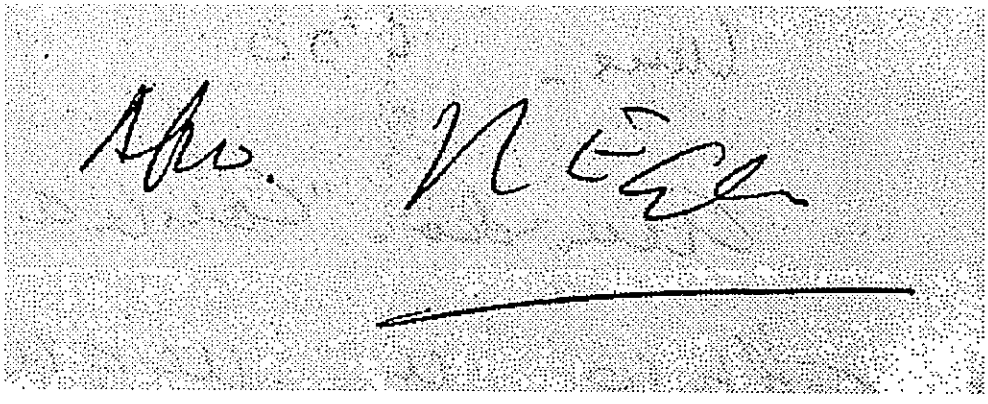
No hay un prohibición expresa de las sociedades de profesiones intelectuales, pero la doctrina y la práctica jurídica han puesto de relieve las dificultades que todo esto plantea, y que son las siguientes:

1º.- Cuando el art. 2233 determina que los honorarios o compensaciones son adecuados a la importancia de la obra y al decoro de la profesión, no parece compatible cuando se ejercita la profesión dentro de una sociedad con las leyes de éstas, en cuanto determinan la cuenta de resultados y el reparto de dividendos entre los socios.

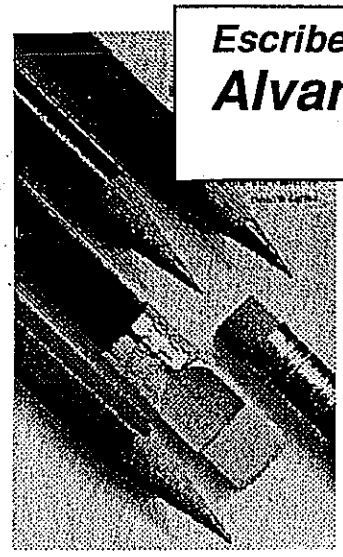
2º.- El ejercicio de la profesión intelectual ha de ser ejercido personalmente (art. 2232 del C.c.I.), y esto hace inadmisible el ejercicio por medio de una sociedad de profesionales, ya que entonces la profesión sería ejercida por la sociedad, por un conjunto de profesionales colectivamente, de una manera impersonal y ajena por lo tanto a criterio del artículo 2232 del C.c.I., que dice que las profesiones intelectuales se ejercen personalmente.

Todo esto nos revela las dificultades que en España existen para el ejercicio de una profesión intelectual dentro de una sociedad anónima o de una sociedad de responsabilidad limitada. En la ley de sociedades anónimas, el artículo 3º,dice,que la S.A. cualquiera que sea su objeto tendrá carácter mercantil, y en cuanto no se rija por disposición que le sea específicamente aplicable se regirá por la presente Ley. Y el artículo 3º de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, dice que cualquiera que sea su objeto la sociedad tendrá carácter mercantil y quedará sometido a los preceptos de esta Ley. En el derecho Español no hay legislación específica sobre el tema citado (Estudio de Arquitectura). Cuando el derecho mercantil se ha encontrado con este problema, por ahora lo ha resuelto en virtud de dos resoluciones: la Resolución del 2-6-1986 y la Resolución 23-4-1993, objeto de este comentario.

La Resolución 20-4-93 dice, que las personas jurídicas, como ente abstracto, no pueden realizar directamente el ejercicio de una profesión intelectual, que lo único que se admite en estos supuestos son las sociedades intermediarias que señalaba la Resolución del 2-6-1986. Esta Resolución admite la inscripción en el Registro Mercantil de las sociedades mediadoras, en el sentido de que no proporcionan al solicitante la prestación intelectual, que está reservada personalmente al profesional intelectual, sino que tiene por actividad el ser una sociedad intermediaria, en la cual el objeto de ella es que el profesional recabe o coordine diferentes servicios de otras personas, para el mejor ejercicio de su prestación; estas sociedades sí tienen acceso al Registro Mercantil, y en este sentido la Resolución del 2-6-1986. Esta es la situación jurídica de las profesiones intelectuales, en relación con las sociedades mercantiles, que a nuestro juicio aparece en virtud de la Resolución que motiva esta nota. ■



*Escribe para Lunes:*
***Alvaro j. MARTÍN MARTÍN***
***Registrador de ELCHE 3***



# Prórroga del asiento de presentación: un caso particular.

En ocasiones la lectura rápida de los nuevos textos normativos no te alerta sobre las consecuencias de su aplicación en casos concretos. Mas bien sucede lo contrario: aparentemente la regulación es perfectamente congruente con el conjunto del sistema y solo cabe agradecer al legislador su previsión al dar "*status*" adecuado a formas de proceder hasta entonces basadas en opiniones doctrinales o, a lo sumo, en resoluciones jurisprudenciales.

Confieso que cuando se aprobó la modificación del Reglamento Hipotecario de 1982 me pareció muy oportuna la regulación de las prórrogas del asiento de presentación contenidas en los artículos 97, 111 y 432 porque la materia carecía de previsiones legales, las reglamentarias eran insuficientes y se trataba de materia de notoria importancia puertas adentro del Registro.

Debo reconocer, sin embargo, que examinando un supuesto teórico, pero perfectamente posible, me asalta la duda sobre la nueva regulación de la prórroga prevenida en el párrafo segundo del artículo 97, en particular su último inciso en conexión con los apartados 2º y 4º del artículo 432.

La hipótesis es la siguiente: Se presentan en el Registro con un intervalo inferior a dos horas sendos documentos por los que la misma finca es transmitida por el titular registral a diferentes personas. Ambos títulos son retirados inmediatamente después de practicar el asiento por su respectivo presentante. El documento presentado en segundo lugar es devuelto el último día vigente del asiento y, conforme expresado artículo 97, éste se entiende prorrogado por diez días. Pero el Registrador considera que al ser eventualmente contradictorios ambos documentos debe también prorrogar la vigencia del presentado en primer lugar de conformidad con lo dispuesto en el último inciso del mismo precepto y lo hace por el plazo general que establece el ordinal 4º del artículo 432, es decir, treinta días contados desde el despacho o caducidad del presentado en segundo lugar.

El Registrador paraliza el despacho del documento presentado en segundo lugar porque tiene vigente el asiento de presentación anterior como consecuencia de dicha prórroga; el interesado en su despacho comprende que la calificación provisionalmente desfavorable está fundada en derecho, no obstante se plantea la posibilidad de solicitar que se tome anotación preventiva por defecto subsanable. Sin embargo el Registrador considera que el mismo artículo 17 de la Ley le impide practicar dicha anotación y hace ver al presentante que en todo caso ello no haría sino prolongar una situación sin visos de solucionarse porque dicha anotación produce también la prórroga de vigencia del primer asiento y, además, en tanto no se despache o caduque el presentado en segundo lugar no empiezan a contarse los treinta días de que dispone el primero según hemos visto.

En resumidas cuentas que o se entabla un procedimiento para obtener la cancelación del primer asiento de presentación o se cancela éste por desistimiento o el asunto tiene mala solución si es que se quiere mantener la preferencia obtenida con ese segundo asiento. Y, a todo esto, del documento presentado en primer lugar no se ha vuelto a saber nada.

Considero que si no existe fallo en la cadena lógica que he ido desarrollando a partir de lo que dice el reglamento reformado, el resultado de su aplicación es manifiestamente insatisfactorio y contrario a los básicos principios de racionalidad que inspiran todo el sistema hipotecario y su aplicación.

En efecto, parece desproporcionado que una norma como la del artículo 97. 2 cuyo sentido evidente es el de facilitar al Registrador un lapso mínimo de calificación y despacho o solo despacho del documento devuelto a última hora, pueda ocasionar efectos tan contrarios a lo que el buen sentido parece demandar.

Seguramente lo mismo cabría decir del tercer párrafo de artículo 111 y del ordinal 2º del 432 del mismo Reglamento en cuanto disponen la prórroga de asientos anteriores contradictorios; sin embargo, no es mi intención ahora examinar en general la prórroga del asiento de presentación sino centrarme en el particular caso de la prórroga de los diez días.

Es sabido que la D.G.R.N. se enfrentó con el problema que suponía la posibilidad de que un documento fuera presentado, retirado y aportado al Registro sin tiempo material para calificarlo y despacharlo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación en su **Resolución de 24 de Enero de 1950**, dictada como consecuencia de Consulta elevada por el entonces Registrador de Sabadell, quien se encontró con la delicada situación de dos escrituras de hipoteca sobre la misma finca presentadas el mismo día, retiradas para pago del Impuesto y devueltas, pagado éste, el último de vigencia del asiento de presentación, es decir, sin tiempo material para calificarlas y despacharlas.

La solución, de entre las posibles que cita el Considerando Tercero consistió en resolver que, en casos como el consultado, el Registrador debe calificar y despachar los títulos en un plazo que no exceda de los treinta días siguientes a la devolución al Registro, durante la vigencia de los asientos de presentación, de los documentos retirados; y que, en tales casos, se hará constar por nota marginal en los posteriores asientos de presentación contradictorios, que se amplía el plazo de su duración un número de dias igual al de los utilizados después de los sesenta de vigencia normal de aquellos asientos.

El sentido de esta Resolución es claramente utilitario y equilibrado: lo primero porque se es consciente de que lo que se trata de resolver es un problema de imposibilidad material que se puede plantear por el reconocido derecho del ciudadano, derivado del principio de rogación, de devolver su título el último día de vigencia del asiento que si, en el plano jurídico, vale tanto como el primero, puede no permitir una calificación sosegada y un despacho normal.

Y equilibrado porque la repercusión que esta ampliación del plazo de despacho (el Centro Directivo no utiliza la palabra prórroga, por lo demás inexistente en la legislación anterior a la reforma reglamentaria de 1982) produce mínimos efectos sobre los demás asientos vigentes sobre la misma finca al afectar solamente a los posteriores y contradictorios y por un período de tiempo circunscrito al que efectivamente se hubiera utilizado para el tardíamente devuelto.

Ciertamente, la misma Dirección General echó de menos en su **Resolución de 11 de marzo de 1978** una adecuada regulación reglamentaria del supuesto de suspensión o prórroga de un asiento de presentación posterior a los efectos de permitir la prórroga del anterior cuando aquél es título previo de éste. Ahora bien, ello se ha realizado mediante el nuevo artículo 432,1º C) que admite la solicitud de prórroga para tal caso.

Lo que carece en mi opinión de fundamento es que la prórroga de los diez días produzca indefectiblemente la de un asiento anterior y contradictorio como el del ejemplo con el que comencé. No encuentro razón para ello: el documento presentado antes no tiene por qué aprovecharse de un breve plazo concedido al Registrador para poder calificar y, en su caso despachar el segundo. Ese documento que goza a su favor de la prioridad debe consolidarla en el plazo de sesenta días que le concede el artículo 17 de la Ley, pudiendo obtener en su caso las ampliaciones de vigencia previstas en la legislación hipotecaria y en particular, como hemos visto, podrá interesar su presentante la

prórroga prevista si el que ocupa el segundo lugar debe despacharse antes, es decir, hacer de llave. Incluso en este caso parece justificado que si se concede automáticamente la prórroga de diez días al posterior se prorrogue también el anterior, aunque tal vez solo debería serlo por el mismo número de dias que el otro contados desde su despacho.

Lo que no encuentro acomodado al sistema hipotecario general, a los principios de rogación y prioridad en particular, es que, siendo contradictorios los documentos, una prórroga de un día del posterior genera otra de treinta para el anterior y nos lleve además a una eventual situación de callejón sin salida.

Desde luego se puede entender que, en mi ejemplo, al no estar en el Registro el documento que causa el primer asiento de presentación el último día de su vigencia, que es precisamente cuando se devuelve el segundo, no debió prorrogarse por no poder apreciarse el carácter contradictorio o conexo de ambos documentos sin tenerlos a la vista el Registrador (entiendo que, aún sincopado, el último inciso del 2º párrafo del artículo 97 quiere decir lo mismo que el tercero del artículo 111 según parece desprenderse del ordinal 2º del artículo 432 que es omnicomprensivo y que la comparación debe hacerse entre documentos). Por ello, dado el laconismo que preside la redacción del asiento de presentación hará arriesgado proceder sobre la base de su estricto contenido en materia tan delicada.

Pero es que, incluso en el caso de hallarse ambos documentos (los del ejemplo) a disposición del Registrador sigue careciendo de sentido la prórroga: Si la escritura presentada en primer lugar se devuelve el dia en que se cumplen los cincuenta y cinco es lógico que, prorrogada su vigencia conforme el artículo 97 se prorrogue también la del presentado en segundo lugar porque en tanto se dilucida si se puede despachar o no el primero, y se despacha de hecho, no se puede operar con el segundo, es decir, si no se concede la prórroga al segundo se causaría a su presentante o interesado indefensión.

Pero si es a la inversa no se aprecia en absoluto la misma razón, todo lo contrario: a quien se causa indefensión es al que llegó el segundo porque ese título tendrá muchas más dificultades de las razonables para acceder al Registro ya que su asiento se prorroga cinco días y el presentado en primer lugar por treinta contados desde que se despache o caduque el que ingresó después.

Y no se piense que el asunto tiene alguna solución propiamente registral porque no la tiene: cualquier actuación que emprenda el interesado en el documento posterior para prolongar la vigencia de su asiento no hace sino prolongar la del presentado en primer lugar como hemos repetidamente visto; pero es que sabemos también que mientras esté vigente el asiento de presentación del primero no se puede despachar el segundo por impedirlo el artículo 17 de la Ley.

Que estamos ante un auténtico callejón sin salida de no mediar convenio de los interesados o resolución judicial que ordene cancelar el primer asiento de presentación creo que ha quedado plenamente demostrado. Presentados dos documentos contradictorios y aún más si se quiere, incompatibles y devuelto el segundo en cualquier día posterior al quincuagésimo en que esté vigente el del primero, si éste no es devuelto nunca podrá despacharse el segundo. Si se devuelve y despacha en fase de prórroga obtenida de la forma indirecta que comentamos tampoco podrá despacharse el segundo dada su incompatibilidad. Y si se devuelve y suspende o deniega su despacho, como no puede extenderse a su margen la nota de caducidad del artículo 436 del Reglamento mientras no transcurra el plazo del ordinal 4º del artículo 432, tampoco podrá despacharse nunca el segundo documento porque sigue impidiéndolo el artículo 17 de la Ley (nótese que, a diferencia de su inmediato precedente constituido por el artículo 107 anterior a la Reforma - "*Transcurridos los sesenta días de vigencia del asiento de presentación...*"- el artículo 436 vigente comienza diciendo "*Transcurrido el plazo de vigencia del asiento de presentación...*".

Creo que semejante embrollo, que me gustaría fuera producido por mi ofuscación y desde luego nada me importará ser rebatido con argumentos atendibles, carece de justificación y de necesidad.

La prórroga por cualquier motivo del asiento posterior (y desde luego si es la de los diez días) únicamente debe suponer la de un asiento anterior, y por tanto prioritario, cuando en el caso concreto se pueda causar una situación objetiva de indefensión registral al interesado en este último derivada del hecho de haberse obtenido esa prórroga y no de cualquier otra circunstancia o bien cuando para despachar el presentado en segundo lugar sea necesaria la prórroga de vigencia del primero por ser título previo (incluso siendo contradictorios que no es lo mismo que incompatibles).

Fuera de estos casos, según mi opinión, cada documento debe hacerse acreedor de sus propias prórrogas.

**Dice el autor"...** ***Como siempre ven más cuatro ojos que dos me parece útil trasladar el asunto, para su ponderación, a los cualificados lectores de nuestra Revista, antes de hacer un examen más detenido y profundo".***

Un fuerte abrazo

Fdo.: Alvaro-Josè Martìn Martìn


*Escribe para Lunes:*

***Emiliano CANO FERNÁNDEZ***

***Registrador de PALMA DE MALLORCA 1***

# La cruz de la moneda

Emiliano

La lectura en el Lunes 4'30 de la primera quincena del mes de Septiembre de las "*Peripecias de un administrador que quería dimitir*", del Notario Gómez-Ferrer me sugirió, dado el carácter jocoso de la misma y la velada crítica que parece envolver respecto a las Resoluciones de la Dirección General que en él se citan, la idea de seguir un sistema semejante. Creo que no se me dará bien pues siempre he gozado de fama de ser un Registrador serio y exigente (al menos es lo que me dicen) y buena prueba de ello es la siguiente anécdota que bien puede comenzar estas notas.

En el Registro Mercantil de Valencia me sucedió parcialmente mi hija y como toda mujer detallista adorna su despacho con fotos de sus familiares y entre ellas, como no, una mía. Un día entra en su despacho un cliente y al ver la foto exclama "*¡es Don Emiliano!*". Ciertamente, responde mi hija "*es mi padre*", y sigue el cliente "*anda y se ríe y todo*". Es claro que en sus visitas anteriores no

debió verme sonriente. Por esto creo que el carácter jocoso no le va a mis escritos pero bueno es al menos intentarlo y a ello vamos.

También a mí me llega, de vez en cuando, alguna consulta relativa al tema planteado y precisamente hace unos días mi querido amigo y compañero J. Vidal, de Palma de Mallorca, contrastaba su opinión con la mía en relación a la dimisión de un administrador mancomunado por lo que el tema está vivo, y aunque uno, como cualquier otro jurista, no comparte siempre la doctrina de la Dirección General en esta ocasión no sucede así. La razón la vais a saber rápidamente.

Yo también tenía un amigo socio de una sociedad en la que estaba de administrador seguramente un hermano de Don José Intento Nopuedo ya que aunque no se llamaba José coincidían los apellidos. Mi amigo me contaba sus tribulaciones pues a lo largo de sus años de trabajo había conseguido reunir unos ahorrillos que se le deterioraban con la inflación y no sabia donde colocarlos ya que lo único que había hecho era trabajar. Mas he aquí que un buen día el Señor Intento Nopuedo, que también le conocía, le propuso el gran negocio de constituir una sociedad que aparte de las ventajas fiscales le iba a permitir obtener unos beneficios mayores para sus ahorros y para ello ya tenía otros amigos dispuestos a constituirla.

La cosa se pintaba tan bonita (pues mi amigo no tendría que hacer nada, simplemente aportar unos dinerillos ya que el Señor Intento se encargaría de todo por cuanto conocía el negocio y sería el administrador), que rápidamente prestó su conformidad gozoso de resolver así su problema de inversión. Claro está que el Señor intento no iba a prestar su trabajo y dedicación gratuitamente, no faltaba más, y así en los Estatutos se estipuló que percibiría dietas, sueldo y una participación en beneficios, eso sí que no pasara del 10% y siempre respetando las limitaciones legales. La cosa empezó a funcionar y efectivamente hubo beneficios. Mi amigo se sentía feliz aunque un tanto disminuida su felicidad porque el Señor Intento convencía a los socios de que era preciso ganar en imagen y representación en vez de repartir dividendos reinvirtiendo lo ganado, y así nuevo alquiler en edificio más representativo, un bonito coche para el administrador, que eso siempre causa buena impresión, secretaria y demás aditamentos de una empresa que se precie. Y así un par de años más.

Mi amigo, como vulgarmente se dice, ya tenía la mosca en la oreja pues no veía un céntimo, y eso sí, el Señor Intento vivía bien pues lógicamente su remuneración era lo primero para que el negocio no se hundiese. Pero vino la crisis, esa crisis que afecta a toda Europa y así mi amigo empezó a elevar sus quejas al Señor Intento pues antes sus ahorros daban poco pero desde la malhadada inversión no le daban nada. A ello respondía el administrador que la crisis no era solo de la sociedad pues hasta el Gobierno se veía obligado a congelar los sueldos de los funcionarios, a revalorizar las pensiones con el índice de inflación previsto y no con el I.P.C., que algunos franceses quemaban camiones porque también tenían crisis, que otros alemanes en vez de camiones quemaban turcos y que hasta los rusos, otrora tan potentes, estaban hechos un desastre sin que ni Maastricht ni el GATT resolvieran gran cosa.

Claro que estas razones no le servían de mucho a mi amigo y dale que dale siempre estaba dándole la monserga, como suponía harían los restantes socios, al Administrador, por lo que éste, seguramente cansado y viendo que la vaca ya no daba leche, tuvo una idea genial: dimitir. Rápidamente acudió a un amigo Notario con quien había otorgado sus anteriores documentos quien no le dio consejo tan acertado como el de Gómez-Ferrer, y así autorizó la escritura de dimisión y rápidamente notificó la dimisión con remisión de copia y acuse de recibo en el domicilio social, notificación que fue devuelta porque en el domicilio social no había nadie.

Con todos sus papeles y el problema, a su juicio resuelto, se marchó raudo al Registro Mercantil a presentarlos y quedarse libre de aquella continua matraca de quejas. Mas he aquí que entonces comenzaban sus tribulaciones. Un Registrador tozudo se empeñaba en no admitirle la dimisión, sin que le convenciesen los argumentos de la falta de dinero de la sociedad para los anuncios de convocatoria, ni de que nadie está obligado a trabajar a la fuerza, etc., etc. El Registrador inflexible

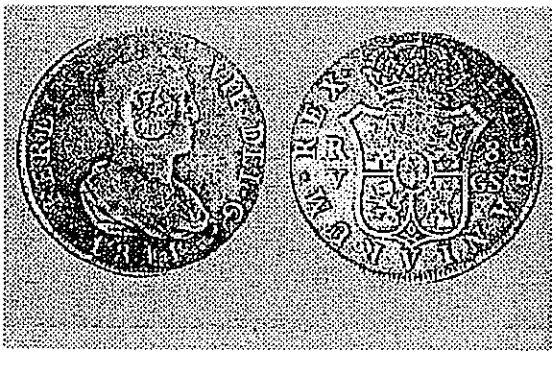
insistía, o Junta General que la acepte y nombre otro o nada. La cuestión ya se ha planteado antes con escrituras autorizadas por otros Notarios y la Dirección General ha dicho que nones así que a convocar o a recurrir.

Y aquí llegados a este punto conviene reflexionar un poco más seriamente y preguntarnos cuándo se plantean estos problemas de dimisión. Forzosamente hemos de reconocer que solo se dan cuando el negocio anda mal. Si marcha viento en popa y hay ganancias nadie dimite y si algún Administrador, por las razones que sean, quiere dimitir hay cola para poder sustituirlo y ningún obstáculo hay para convocar la Junta ya que existe dinero para ello. Mas si la nave se hunde, bien por la crisis bien por una desacertada gestión del Administrador, hay que abandonar la nave lo más rápidamente para no hundirse con ella y asumir responsabilidades, y así quien antes obtenía los mejores beneficios se niega a sufrir las consecuencias de su propia gestión dejando en la estacada a los socios y colocando a la sociedad en situación de disolución por paralización el órgano administrador.

Pero no solamente desde el punto de vista práctico tal solución es reprobable sino tambien desde el jurídico pues el artículo 147 del Reglamento destinado a esta materia, no tan perfecto como debiera, no es aplicable, aunque no distinga, a todo supuesto de dimisión, y solo es aplicable a los supuestos de dimisión de consejero o de administrador solidario, y de ahí que consideremos acertada la postura de la Dirección General. La razón de que no sea aplicable a los supuestos de administrador único, mancomunado o totalidad del Consejo es la imposibilidad de practicar la notificación que el mismo precepto impone pues la Junta General no es un órgano permanente sino ocasional que solo existe cuando la convoca el órgano administrador, y la notificación en el domicilio social solo puede ser recibida por el órgano social permanente que la represente que es el órgano administrador, y es absurdo pensar en la validez de una notificación que el órgano administrador se realiza a sí mismo. La notificación siempre es algo dirigido a persona distinta para que ésta actúe en consecuencia y aquí quiebra esa finalidad. Sería un mero acto formalista sin efectividad alguna.

El principio, reiterado por múltiples Resoluciones y Sentencias, de conservación de la empresa, exige que ante tal supuesto ésta pueda reaccionar mediante la sustitución del órgano administrador exigiendo las oportunas responsabilidades al dimisionario, si las tiene, sin verse abocada por fuerza a la disolución, pues aun cuando en el ejemplo contemplado se trataba de una sociedad de pocos socios cabe pensar en la hecatombe que supondría en una sociedad de gran envergadura y múltiples socios el que la totalidad de un Consejo presentase su dimisión con notificación en el domicilio social. Los socios ni tendrían conocimiento de ello, ni podrían convocar Junta Judicial pues requeriría ir buscando socios para reunir el quorum exigido para solicitar tal convocatoria pues la despersonalización en las sociedades de gran número de socios es lo normal y no cabe propiciar soluciones de este tipo aunque los presuntos dimisionarios hayan de sufrir alguna peripecia para que se les acepte su dimisión.

Gómez-Ferrer nos mostraba la cara de la moneda, nosotros la cruz.



Palma de Mallorca a 4 de Octubre de 1993.
**Emiliano Cano Fernández.**

*Pablo de Angulo Rodriguez*
*Registrador*

# La hipoteca cambiaria

## (Lo que el programa de Registros aun no dice y el opositor debiera decir en el tema 64 de Hipotecario)

(Del BOLETÍN DE INFORMACIÓN REGISTRAL DE GRANADA, núm. 18, septiembre de 1993, pág. 143)

*El tema 64 del segundo ejercicio del programa de oposiciones a Registros se refiere a la hipoteca en garantía de títulos trasmisibles por endoso o al portador. Nunca fue un tema fácil, especialmente por los arts. 154 a 156 de la L.H. Por si fuera poco, en los últimos años han aparecido nuevas figuras y ciertas disposiciones legales íntimamente relacionadas con aquella institución, mucho más utilizadas que ésta en la práctica, y que sin duda deben tratarse en ese tema (probablemente en el primer epígrafe del mismo), por brevemente que sea, hasta tanto se produzca la cada vez más imprescindible actualización del programa. El objeto de estas notas, es tratar sólo de esas figuras y disposiciones, desde el punto de vista de un tema de oposiciones, y no del resto de los epígrafes de aquel, en los que poco podrá añadirse ya a las normas hipotecarias salvo algunas referencias a la nueva legislación mercantil. Hablaremos, en suma, de la hipoteca cambiaria, la legislación del mercado hipotecario, los fondos de titulación hipotecaria, la Ley del Mercado de Valores y la normativa sobre emisiones y ofertas públicas de ventas de valores.*

### LA HIPOTECA CAMBIARIA

La concibe Cesar García-Arango como **aquella hipoteca de seguridad constituida en garantía de la propia letra de cambio, como mandato abstracto de pago, a favor de quien sea su tenedor, y con exclusión de la relación causal subyacente.**

En la L.H. de 1861 se rechazó esta figura, postura continuada después por ilustres autores, desde Don Jerónimo González hasta Camy Sánchez-Cañete. Hoy, pese a seguir careciendo de específica regulación, la admiten tanto la mayoría de la doctrina com la DGRN en numerosas Resoluciones, que han venido a llenar el vacío legal, afirmando aquel Centro Directivo que se **encuentra reconocida en el art. 154 L.H.**, aunque de modo incompleto y deficiente.

**Su naturaleza**, como ya hemos adelantado, es la propia de una **hipoteca de seguridad** (aunque sea "*atenuada*", según González Laguna), y su rasgo más característico radica en que garantiza la obligación cambiaria de la letra misma y no la relación causal, como afirma la RDGRN de 14 de octubre de 1986.

En cuanto a los **elementos personales**, puede ser deudor hipotecario cualquiera de los firmantes de la letra, aunque generalmente lo será el aceptante, admitiendo también la mayoría de los autores la posibilidad del hipotecante no deudor, que, según algunos, se convierte así en avalista. Por lo que se refiere al acreedor, la opinión dominante entiende que debe constituirse la hipoteca a favor del tenedor legítimo de la letra en el momento de la constitución, designándolo nominativamente, pero también a favor de los sucesivos tenedores legítimos, designándolos genéricamente. En tal sentido, la RDGRN de 2 de septiembre de 1983. Se ha discutido en este punto, entre otras cuestiones:

1.- Si puede constituirse la hipoteca en garantía de una letra girada al propio cargo. Para algunos es admisible siempre que su eficacia quede suspensivamente condicionada al endoso de la letra; la doctrina mayoritaria y la DGRN en Resolución de 22 de marzo de 1988 rechazan tal posibilidad por encubrir una hipoteca de propietario.

2.- Si cabe constituir esta hipoteca como unilateral dispensándola del requisito de la aceptación por el acreedor, dado que la propia indeterminación de éste haría inviable el requerimiento, como han sostenido Roca y Yagüez; la DGRN en la última Resolución citada (la de 22 de marzo de 1988) exige la aceptación del acreedor, titular legítimo de la letra al tiempo de la constitución, y su constancia mediante la oportuna nota marginal, conforme al art. 141 L.H.

Por lo que se refiere a los **elementos reales**, la cosa hipotecada se regirá por las reglas generales de los arts. 106 y siguientes de la L.H.; la obligación garantizada plantea, en cambio, más problemas, entre los que destacaremos:

1.- La imprescindible identificación e individualización de las cambiales, que deberán estar "*completas*" en el momento de la constitución de la garantía, con todas las circunstancias que la Ley Cambiaria y del Cheque de 16 de julio de 1985 exige para tener la consideración legal de letra de cambio, según afirma la repetida RDGRN de 22 de marzo de 1988.

2.- La posibilidad de constituir una sola hipoteca en garantía de varias letras, sin necesidad de distribuir por cada letra, y en cuanto a cada finca si son varias, la responsabilidad hipotecaria, de acuerdo con los arts. 154 y 155 L.H. En tal sentido se ha pronunciado la DGRN en Resoluciones de 31 de octubre de 1978 y 18 de octubre de 1979.

En cuanto a los **elementos formales**, cabe distinguir:

1.- Escritura pública. En ella deberán reseñarse la letra o letras con los datos y circunstancias precisas para su identificación (elementos personales, cuantía, clase y número), sin necesidad de atenerse al art. 154.2 L.H., ni de hacer constar todos los datos del art. 1 de la Ley cambiaria (RDGRN de 18 de octubre de 1979 y de 2 de septiembre de 1983).

2.- Inscripción. Es constitutiva, como en las demás hipotecas, debiendo expresar, además de las circunstancias generales, las de las letras en los mismos términos dichos.

3.- La propia letra o letras. En ellas deberán expresarse sucintamente los datos de constitución de la hipoteca, bajo fe notarial (RDGRN de 26 de octubre de 1973 y de 31 de octubre de 1978).

Por lo que respecta al **contenido y efectos** de esta hipoteca, destacan las siguientes cuestiones:

1.- La cesión o transmisión de la letra por endoso lleva consigo la cesión de la hipoteca con sujeción al art. 150 L.H. González Laguna estima que si, en cambio, la letra es objeto de cesión ordinaria, deberán aplicarse los arts. 149 y 151 L.H.

2.- La renovación de la letra implica una prórroga del vencimiento de la obligación, y exige la sustitución de la antigua cambial por la nueva, lo que plantea el problema de si la nueva letra queda o no garantizada con la antigua hipoteca. Para Roca la hipoteca cambiaria garantiza no sólo la letra actual sino también sus futuras renovaciones, extendiéndose nota al margen de la inscripción de hipoteca y nota en que conste el carácter de renovación en la nueva letra que se libre. González Laguna y Tomillo Urbina, entre otros, exigen pacto expreso de renovación, estimando que ésta puede recogerse en los documentos a que se refiere el art. 238.1 R.H. La RDGRN de 23 de octubre de 1981 afirma que, para que tal pacto sea inscribible, es necesario otorgar en el momento de la renovación una nueva escritura en la que consten las circunstancias y la identificación de la nueva letra.

3.- Es válido y eficaz el pacto por el que el impago de cualquiera de las letras a su vencimiento dé lugar al vencimiento anticipado de las demás, pero siempre y cuando el ejecutante sea tenedor de todas las demás letras de vencimiento posterior y las aporte a la demanda, evitándose con ello una posible doble ejecución (hipotecaria y cambial). En tal sentido las RDGRN de 31 de octubre de 1978 y 23 de octubre de 1981.

4.- En cuanto a la ejecución, aparte del ejecutivo ordinario, puede utilizarse también el procedimiento judicial sumario (RDGRN de 26 de octubre de 1973 y de 31 de octubre de 1978), si bien en él no podrán alegarse las excepciones cambiarias, que habrán de reservarse para el oportuno juicio declarativo de acuerdo con el art. 132 L.H. Plantea más dudas en la doctrina el extrajudicial, no contemplado directamente en el art. 155 L.H., lo que, entre otras razones, lleva a autores como Cano Fernández o García-Arango a rechazar su aplicabilidad; no obstante, los arts. 211 y 235 R.H. (éste último tras su reforma por R.D. de 27 de marzo de 1992) pueden servir hoy de base para admitirlo.

Para la ejecución deberán acreditarse la constitución de la hipoteca, la titularidad del crédito y su vencimiento. En caso de ejecución de otro crédito anterior o preferente, Roca, basándose en la solución del Derecho italiano, estima que las notificaciones deberán efectuarse al que intervino como acreedor al tiempo de la constitución o al último endosatario que hiciera constar tal condición en el Registro.

Finalmente, por lo que afecta a la cancelación se aplica analógicamente el art. 156 L.H., admitiendo incluso la DGRN en Resolución de 15 de enero de 1991 la cancelación parcial a instancia sólo del interesado, siempre que el deudor justifique el pago y que se hallan en su poder letras por un importe equivalente al de la responsabilidad de las fincas sobre las que se pretende la cancelación.

Pasamos ahora a hacer una breve referencia a la **LEGISLACIÓN DEL MERCADO HIPOTECARIO**, constituida básicamente por la **Ley del Mercado Hipotecario de 25 de marzo de 1981 y su Reglamento de 17 de marzo de 1982.** Destacaremos aquí tan sólo que, dentro de las operaciones pasivas de crédito, se regulan tres clases de títulos hipotecarios, como instrumentos específicos de movilización de los créditos hipotecarios:

1.- **Las cédulas hipotecarias**, que sólo podrán ser expedidas por el Banco Hipotecario de España, las Cajas de Ahorro y las sociedades de crédito hipotecario que revistan la forma de sociedad

anónima. Pueden ser nominativas, a la orden o al portador, y están garantizadas, sin necesidad de inscripción registral, por hipotecas sobre todas las que en cualquier tiempo consten inscritas a favor de la entidad emisora, sin perjuicio de la responsabilidad patrimonial universal de la misma.

2.- **Los bonos hipotecarios**, que también pueden ser nominativos, a la orden o al portador, y están garantizados por los créditos hipotecarios que se afecten en la escritura de emisión, lo que se hará constar en el Registro de la Propiedad por nota al margen de las respectivas inscripciones de las hipotecas afectadas. Si se emiten en serie, será precisa la constitución de un Sindicato de tenedores y la designación por la entidad emisora de un Comisario que concurra al otorgamiento de la escritura de emisión en nombre de los futuros tenedores de los bonos.

Los tenedores de cédulas y bonos tienen la consideración de acreedores singularmente privilegiados, con la prelación del art. 1923,3 del C.c.; y, en caso de concurso, serán preferentes los tenedores de los bonos sobre los de las cédulas.

3.- **Las participaciones hipotecarias**, mediante las cuales las entidades emisoras hacen participar a terceros en todo o parte de uno o varios créditos hipotecarios de su cartera. Suponen, pues, una cesión de parte de uno o más créditos hipotecarios determinados. Han de ser necesariamente nominativas, y no serán susceptibles de participación los créditos hipotecarios que sirvan de garantía a los bonos.

El art. 22 de la LMH señala que los tres títulos citados son transmisibles por cualquier medio admitido en Derecho, sin necesidad de intervención de fedatario público ni de notificación al deudor.

También debemos citar, en este punto, **la LEY 19/1992, DE 7 DE JULIO, SOBRE "*RÉGIMEN DE SOCIEDADES Y FONDOS DE INVERSIÓN INMOBILIARIA Y SOBRE FONDOS DE TITULACIÓN HIPOTECARIA*"**, que regula éstos por primera vez en España. Tales "*Fondos de Titulación Hipotecaria*" son agrupaciones de participaciones hipotecarias que constituyen patrimonios separados y cerrados sin personalidad jurídica, administrados y representados por una sociedad gestora; su finalidad es transformar aquellas participaciones en valores de renta fija homogéneos y susceptibles de negociación en mercados de valores, posibilitando así a las entidades de crédito una más fácil movilización de los préstamos hipotecarios que otorguen.

Conviene, así mismo, destacar la incidencia que en esta materia ha tenido la **LEY DEL MERCADO DE VALORES DE 28 DE JULIO DE 1988.**

De una parte, en cuanto que, en principio, parece posible la constitución de **hipotecas en garantía de obligaciones representadas por anotaciones en cuenta**, con sujeción en general a las normas de los arts. 154 y siguientes de la L.H., si bien la difícil adaptación de algunas de ellas exigirá, mientras no se resuelva legislativamente, la intervención de la DGRN. No obstante, podía surgir alguna dificultad a esta posibilidad, como la de que, según la opinión más difundida (en contra de la tesis de Vicent Chuliá), las obligaciones representadas por anotaciones en cuenta carecían de fuerza ejecutiva, ya que ni el art. 290.3 de la Ley de Sociedades Anónimas, ni los arts 5 y ss. de la Ley del Mercado de valores, ni el art. 1429 de la L.e.c. se la reconocían, por lo que los obligacionistas sólo contarían con una acción ejecutiva de carácter colectivo basada, no en los títulos, sino en la escritura de emisión. Sin embargo, esta dificultad se ha salvado por la Ley 10/92 de 30 de abril, de medidas urgentes de reforma procesal al añadir un número séptimo al art. 1429 de la L.e.c. que atribuye fuerza ejecutiva a los certificados expedidos por las entidades encargadas de los Registros Contables de los valores representados por anotaciones en cuenta, siempre que se acompañe la escritura pública de representación de los valores, o en su caso, de la emisión.

De otra parte, fue muy debatida la posible aplicación de los requisitos contenidos en los arts. 26 y 29, apartados b) y d), de esta Ley, a **las emisiones en serie de obligaciones hipotecarias,** pronunciándose afirmativamente el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en Auto de 15 de enero de 1990. Y en esta línea se ha dictado después el **R.D. 291/1992, DE 27 DE MARZO, SOBRE EMISIONES Y OFERTAS PÚBLICAS DE VENTA DE VALORES,** cuyo art. 5, apartado 2, dispone, como regla general para las emisiones de valores, el cumplimiento previo de los siguientes requisitos:

a) Comunicación de la emisión a la Comisión Nacional del Mercado de Valores.

b) Aportación y registro previo por dicha Comisión de los documentos acreditativos del acuerdo a emitir, y de los derechos y obligaciones de sus tenedores.

c) Verificación y registro por la misma Comisión de los informes de auditoría y de las cuentas anuales del emisor.

d) Verificación y registro por aquella de un folleto informativo de la emisión proyectada.

Se establecen, sin embargo, una serie de excepciones detalladas, cuyo estudio excedería del tiempo de que disponemos, por lo que sólo añadiremos que **la emisión por personas físicas de obligaciones y demás valores con garantía hipotecaria** quedará en todo caso sujeta al cumplimiento de los mismos requisitos previos citados, aunque con algunas modificaciones en cuanto al contenido del folleto informativo y la tasación de los bienes hipotecados, reputándose documento acreditativo de la emisión la escritura pendiente de inscripción; se exceptúan, no obstante, de dichos requisitos las emisiones de importe nominal global inferior a 100 millones de pesetas y cuya suscripción haya tenido lugar en el propio acto del otorgamiento de la escritura pública.

Con esto se cerraría el primer epígrafe del tema, quedando al opositor la difícil tarea de exponer en un tiempo razonable las extensas normas hipotecarias sobre la desfasada hipoteca en garantía de títulos, con unos mínimos comentarios.

*La revistilla crece a una velocidad aproximadade cien suscriptores por año. En el quinto aniversario —enero pasado—éramos unos cuatrocientos y ahora somos cuatrocientos sesenta o setenta. Crece así, despacito, gota a gota; y crece porque los propios suscriptores la difunden boca a boca. Podríamos decir que crece a pesar nuestro, pues todavía ignoramos si eso es bueno o es malo, ya que, en nuestro caso, tirada y déficit crecen juntos. ¡Maldito parné!*

*Muchos de los nuevos suscriptores son opositores/ras, como la de la foto, opositora de Registros según el reportaje aparecido en cierto suplemento semanal de El País.*

*La sección ACADEMIA LUNES cobra cada día mayor interés.*

*Pedro Carrión García de Parada. Notario.*
*Madrid, 6 de noviembre de 1991*

# EL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO TERRESTRE: RÉGIMEN JURÍDICO

**(Tema 13 de Civil de las oposiciones entre Notarios).**

*"Reproducimos a continuación una de las versiones del tema 13 (CIVIL) de las Oposiciones entre Notarios realizada por nuestro compañero PEDRO CARRION GARCÍA DE PARADA, dado el interés práctico de la misma".* **(De la CIRCULAR de Baleares, núm. 57, de 1 de junio de 1993).**

## INTRODUCCIÓN.

La gran importancia que la costa tiene en nuestro país desde todos los puntos de vista (sociológico, económico y jurídico) y la preocupación que existe por preservarla, han motivado que al definirse, por primera vez en nuestra historia legislativa en un texto constitucional, los bienes de dominio público, la CE de 1978 haya atribuído ese carácter precisamente a los que integran el **DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.**

Dice el artículo 132.2 que son bienes de dominio público estatal los que determine la Ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.

El legislador ha reafirmado al más alto nivel la calificación del mar y su ribera como patrimonio colectivo, cerrando el proceso privatizador iniciado en el siglo pasado con la Ley de Aguas de 1866, y regresar a los orígenes de nuestra tradición, recogida en el Derecho Romano y Medieval.

## HISTORIA.

Efectivamente, en el **Derecho Romano** el mar y las orillas del mar se clasificaron, dentro de las res extra commerciun, como res communes omnibus hominibus, distintas de las res publicae

## SUMARIO


INTRODUCCIÓN

HISTORIA

LEGISLACIÓN ACTUAL Y COMPETENCIAS LEGISLATIVAS
- A/ LEGISLACIÓN ACTUAL
- B/ COMPETENCIAS LEGISLATIVAS
  - I.- Competencias de la CCAA
  - II.- Competencias del Estado
  - III.- Competencias de los Ayuntamientos

EXAMEN DE LA VIGENTE LEGISLACIÓN DE COSTAS

A) ÁMBITO DE APLICACIÓN

B) BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE
- I.- ENUMERACIÓN
- II.- DESLINDE
- III.- TITULARIDAD
  - 1.- TRAS LA NUEVA NORMATIVA
  - 2.- REALIDAD ANTERIOR A LA CE Y DERECHO TRANSITORIO
    - a) REALIDAD ANTERIOR
    - b) RÉGIMEN TRANSITORIO (disp. trans. 1ª y 2ª)
  - Disp. Trans. 1ª:
    - Sentencia judicial
    - Art. 34 L.H.
    - Zona no deslindada anteriomente.
    - Revisión del deslinde.
  - Dispos. trans. 2ª (terrenos ganados al mar).
- IV. RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.
  - 1.- REGLAS GENERALES: INCOMERCIABILIDAD.
    - a) Inalienables.
    - b) Inembargables.
    - c) Imprescriptibles.
    - d) Facultades especiales de la Administración.
    - e) Desafectación.
  - 2.- UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO
    - a) Uso común
    - b) Usos especiales: reservas, adscripciones, autorizaciones, concesiones
    - c) Zonas especiales


(propiedad del Estado y de uso público, entre las que se incluían los ríos y los puertos) y de las res divini iuris. Aquéllas no eran susceptibles de apropiación singular, aunque se admitía que, respetando el uso común, pudiera cualquier persona edificar sobre el litus o ribera del mar (para fabricar redes, vivienda de pescadores, depósito de instrumentos de pesca, ...), adquiriendo lo edificado y sin que lo construído se pudiera derribar ni usar por nadie sin su consentimiento. Se trataba de una especie de propiedad superficiaria que requería de un decretum praetoris o reconocimiento expreso.

Esta concepción jurídica irrumpe en nuestro Derecho Histórico a través de **Las Partidas** y se mantiene hasta llegar en el siglo pasado a la **Ley de Aguas de 1866** en la que las playas y las riberas del mar pasan de ser cosas comunes a bienes de dominio nacional, de titularidad de un ente público y afectas al uso público, y, además, se admiten diversos supuestos de propiedad particular sobre fincas colindantes con el mar o sus playas y sobre los terrenos ganados al mar, de forma natural al retirarse las aguas, para lo que se requería una declaración expresa del Gobierno a modo de accesión por aluvión, o de forma artificial mediante obra autorizadas para ello.

También las **Leyes de Puertos de 1880 y 1928**, tras declarar de dominio nacional la zona marítimo-terrestre, respetaron los supuestos de propiedad particular existentes con anterioridad a su entrada en vigor, y permitieron los relativos a terrenos colindantes con el mar o enclavados en la zona marítimo-terrestre.

Entre las dos leyes de Puertos se promulga el **Código Civil**, en cuyo **artículo 339** se definen como de dominio público los bienes destinados al uso público, entre otros, los puertos, las riberas, las playas y las radas.

Le siguen una serie de **Leyes** ( Ley Cambó de 1918, otra de 1918, la Ley Chapaprieta de 1935, ...) hasta llegar a la **Ley de Costas de 1969** que mantiene ciertos supuestos de propiedad particular (respeto a los derechos adquiridos, la que tiene por objeto los terrenos ganados al mar por obras autorizadas y los sobrantes, enclaves...) y regula las relaciones con el Registro de la Propiedad otorgando primacía al tercero del art. 34 de la L.H. frente a la declaración de posesión de la Administración al practicar un deslinde, imponiendo la carga reivindicatoria a la Administración, autorizando la inscribilidad de los enclaves....

La Ley de Costas se completa con la **Ley de Protección de las Costas Españolas de 1980**, tipificadora de infracciones y sanciones en la materia.

Promulgada la **Constitución de 1978**, se precisa una nueva ley que regule el dominio público marítimo-terrestre inspirándose en las directrices de aquélla, y que combata el progresivo proceso de destrucción y de privatización del litoral, y que impulse la actuación administrativa coordinando las competencias entre los distintos entes públicos y delimite su ámbito frente a otras disposiciones legales, como, por ejemplo, las urbanísticas.

C) DE LOS TERRENOS COLINDANTES.

I. SERVIDUMBRES.

1.- SERVIDUMBRE DE TRANSITO
a) Anchura
b) Régimen
c) Régimen transitorio
2.- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN
a) Anchura
b) Régimen: lo permitido y lo prohibido
c) Régimen transitorio
3.- SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR
a) Anchura y longitud
b) Régimen
c) Régimen transitorio

II.- LIMITACIONES.

1.- EXTRACCIÓN DE ARIDOS
2.- ZONA DE INFLUENCIA
3.- DERECHOS DE TANTEO Y RETRACTO
a) Disp. adicional 1ª L.C.
b) Otros.

III.- AFECTACIÓN

IV.- INMATRICULACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD
1.- INMATRICULACIÓN DE FINCAS
2.-INMATRICULACIÓN DE EXCESOS DE CABIDA

INFRACCIONES Y SANCIONES

## LEGISLACIÓN ACTUAL Y COMPETENCIAS LEGISLATIVAS

### A/ LEGISLACIÓN ACTUAL.

El dominio público marítimo terrestre está regulado por muy diversas disposiciones. Además de la CE. que es el pilar central, hay normas de origen estatal -como la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y su Reglamento de 1 de diciembre de 1989, la Ley sobre el mar territorial de 1977, la reguladora de la zona económica exclusiva de 1978, la de cultivos marinos de 1984, la Ley sobre espacios naturales protegidos de 27 de marzo de 1989, el R.D. de 10 de marzo de 1989 -que incorpora a nuestro Derechos las Directivas Comunitarias en materia de vertidos-, y otras de origen autonómico.

### B/ COMPETENCIAS LEGISLATIVAS.

Conflictiva es la distribución de competencias entre la Administración Central y las CCAA. como ha revelado la promulgación de la Ley de Costas (L.C.) de 1988, que si bien deja a salvo las competencias legislativas propias de la CCAA según sus respectivos Estatutos, se ha considerado por éstas que ha supuesto la asunción por la Administración del Estado de competencias de aquéllas.

El **Tribunal Constitucional se ha pronunciado en la reciente sentencia 149/1991, de 4 de julio**, declarando inconstitucionales, y por ende nulos, alguno de los preceptos legales, e interpretando el sentido de otros. Las consideraciones de que parte la mencionada sentencia para resolver los conflictos de competencia son los siguientes:

I.- **Competencias de las CCAA.-** El artículo 148.1.3ª CE plantea la duda de si queda o no comprendida dentro de la competencia exclusiva de las CCAA en materia de ordenación del territorio y urbanismo, la ordenación del litoral. Los Estatutos de Autonomía, por regla general, recogen ambas competencias, aunque las consideran distintas y el Tribunal Constitucional ha dicho que todas las CCAA costeras competentes para la ordenación del territorio lo son también para la del litoral.

Pero las CCAA pueden asumir competencias (art. 148.1 CE) en materia de : (P/E/P/O/T/A) "*Puertos de refugio, puertos deportivos y, en general, los que no desarrollen actividades comerciales*" (6ª), "*gestión en materia de protección del medio ambiente*" (9ª), "*pesca en aguas interiores, el marisqueo y la acuicultura,...*" (11ª), "*obras públicas no de interés general*" (4ª), "*promoción y ordenación del turismo*" (18ª), "*ejecución de la normativa básica del Estado sobre puertos, salvamento marítimo, turismo, vertidos industriales y contaminantes en aguas territoriales,...*".

II.- **Competencias del Estado.-** Pero la **competencia exclusiva de las CCAA** costeras para la ordenación del territorio y su litoral, delimitando los diversos usos a que puede destinarse, deben **compatibilizarse con** las competencias exclusivas del **Estado**, que también existen, sin impedir

éstas y sin minimizar aquéllas, máxime cuando tanto éstas como aquéllas se han atribuído a los distintos entes públicos más por razones de política que por razones técnicas.

El **artículo 1º** de la vigente **L.C.** dice que su objetivo es la **determinación, protección, utilización y policía** del dominio público marítimo-terrestre y especialmente de la ribera del mar, bienes que el artículo 132.2 de la CE declara de **titularidad estatal**. Titularidad que, si bien no impide que estos bienes puedan quedar afectados por las decisiones de otros entes públicos distintos de sus titulares, **legitima que sea competencia del Estado** determinar y definir el dominio público estatal y establecer el régimen jurídico de todos los bienes que lo integran. Nuestra **Constitución ha condicionado** estas competencias, por un lado, **al predeterminar** los bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre, y, por otro, **al ordenar** que **el régimen** de esos bienes haya de **inspirarse** en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, debiéndose, además, adoptar todas las medidas imprescindibles para asegurar su integridad física y jurídica, su uso público y el mantenimiento de sus características naturales y de belleza paisajística.

Para **poder cumplir esos fines** va a ser necesario **limitar el uso de los terrenos colindantes** por parte de sus respectivos propietarios **e incidir en las competencias** que para la ordenación del territorio ostentan las **CCAA** costeras. La **legitimación** de la actuación del Estado se apoya en la necesidad de salvaguardar el derecho de todos a disfrutar de un **medio ambiente** adecuado para el desarrollo de la persona (art. **45 CE**), y en su competencia exclusiva para "*regular **las condiciones básicas que garanticen la igualdad de todos** los españoles en el ejercicio de los derechos constitucionales*" (art. 149.1.1ª CE) y sobre "*legislación básica sobre protección del medio ambiente, sin perjuicio de las facultades de las Comunidades Autónomas de establecer normas adicionales de protección*" (art. 149.1.23ª CE). Serán admisibles normas estatales que aseguren la utilización pública, libre y gratuita del demanio para los usos comunes, que determinen los usos y utilizaciones no comunes y que para garantizar la integridad del demanio, así como la libre accesibilidad al mismo, impongan servidumbres y limitaciones sobre los predios colindantes. Se respetarían, por supuesto las facultades de las CCAA, que podrían condicionar adicionalmente los usos posibles de esos terrenos y desarrollar o completar la normativa estatal sobre el medio ambiente.

Además la CE reconoce al Estado competencia exclusiva en materia de iluminación de costas y señales marítimas y puertos de interés general (art. 149.1.20ª), pesca marítima, sin perjuicio de las competencias de las CCAA )(art. 149.1.19ª), obras públicas de interés general (art. 149.1.24ª), legislación básica de residuos tóxicos y peligrosos (al amparo del art. 149.1.23ª) y turismo (en base al art. 149.1.13ª) (el chiquet ha fet un P/I/S al P/O/R/T).

III.- **Competencias de los Ayuntamientos.-** También los Ayuntamientos tienen competencias en materia fiscal, urbanística, industrial, de policía (seguridad, salubridad, de costumbres, turismo e higiene), de información (sobre los deslindes y las solicitudes de reservas, adscripciones, autorizaciones y concesiones) y, en su caso, de explotación de los servicios de temporada en las playas (art. 115 L.C).

## EXAMEN DE LA VIGENTE LEGISLACIÓN DE COSTAS

Delimitadas las competencias en la materia, vamos a examinar la **L.C. de 28 de julio de 1988** y su **Reglamento de 1 de diciembre de 1989**, que obedecen al objetivo del legislador de **determinar** el dominio público marítimo-terrestre, **proteger** su integridad física y jurídica, **garantizar** el **uso público** y la **utilización racional** del mismo.

## A/ ÁMBITO DE APLICACIÓN.

Quedan excluídos de su regulación, por la complejidad que presentan, los puertos de interés general y los de las CCAA; siendo bienes de dominio público marítimo-terrestre, se regirán por sus respectivas normativas.

Quedan derogadas las Leyes de Paseos marítimos, la L.C. de 1969, la de 1980, parcialmente la de Puertos Deportivos y, en cuanto se refieren al dominio público marítimo-terrestre, la Ley General de Obras Públicas, la de Centros y Zonas de Interés Turístico Nacional, los Reglamentos de desarrollo y cuantas disposiciones de carácter general se opongan a la L.C. de 1988 y a su Reglamento de 1989.

## B/ BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

### 1.- ENUMERACIÓN DE BIENES DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.-

Dicen los artículos 3, 4 y 5 de la L.C. que son bienes de dominio público marítimo-terrestre: (Re/M/A/T/A/Re Con oP/I/O)

* La **ribera del mar y de las rías**, que incluyen:

a) La **zona marítimo-terrestre** (espacio comprendido entre la línea de bajamar escorada o máxima viva equinoccial y el límite de la línea de pleamar máxima viva equinoccial); las márgenes de los ríos hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas; y los terrenos bajos que se inundan como consecuencia del flujo y reflujo de las mareas, de las olas o de la filtración del agua del mar (marismas, albuferas).

b) Las **playas.**

* El **mar territorial y las aguas interiores**, con su lecho y subsuelo.

* Los **recursos de la zona económica y la plataforma continental.**

* Las **accesiones** a la ribera del mar por depósitos de materiales, los terrenos ganados al mar y los desecados en su ribera, cualquiera que sea su causa (obras, retirada natural...).

* Los **terrenos invadidos** por el mar, por cualquier causa, que seguirán siéndolo aunque se retiren las aguas. Los propietarios de terrenos invadidos podrán solicitar autorización o concesión, según corresponda, para defenderse de la invasión, siempre que no ocupen el dominio público y que no perjudiquen las servidumbres ni limitaciones que pesan sobre los terrenos colindantes con aquél (art. 6 L.C.).

* Los **acantilados** que estén en contacto con espacios de dominio público marítimo terrestre, hasta su coronación.

* Los terrenos deslindados como dominio público marítimo-terrestre que por cualquier circunstancia **hayan perdido su condición** de playa, acantilado o zona marítimo-terrestre, salvo que hayan sido desafectados. (Si no se dijese nada estaríamos ante una desafectación natural y los bienes serían patrimoniales del Estado).

* Los **islotes** en aguas interiores y mar territorial. También las **islas** formadas por causas naturales en esos mismos sitios y también en los ríos hasta donde sean sensibles las mareas, salvo los bienes de las mismas que conforme a los arts. 3 y 4 sean de dominio público marítimo-terrestre (art. 371 del C.C.).

* Los terrenos **incorporados por el concesionario** a una concesión de dominio público marítimo terrestre, cuando se haya acordado así al concederse aquélla (no habrá reversión posible), y los colindantes con la ribera del mar adquiridos para su incorporación al dominio público marítimo terrestre (ej: art. 17 L.C.).

* Las **obras e instalaciones construídas por el Estado** sobre bienes de esa naturaleza (art. 358 del C.c.), así como **las de iluminación de costas y señalización marítima** también construidas por él y los terrenos afectos al servicio (aunque sean de particulares).

* Los **puertos e instalaciones portuarias estatales** (que se regirán por la Ley de 1928, parcialmente derogada por la L.C. en lo que se refiere al mar territorial y a la zona marítimo-terrestre y por la legislación autonómica en los casos de la adscripción a las CCAA de bienes de dominio público estatal para el mejor servicio de los puertos de aquéllas).

**II.- DESLINDE.-** Igualmente corresponde a la Administración proceder mediante complejas operaciones jurídicas y técnicas de DESLINDE a declarar los límites entre los bienes de la Administración y los de los particulares.

El deslinde se **incoará** de oficio o a petición de cualquier persona interesada cuando no esté hecho o haya que revisarlo. Dictada la oportuna providencia se **suspenderá** el otorgamiento de **concesiones y autorizaciones** sobre los bienes y en su zona de servidumbre de protección, incluso el de licencias de obras por parte del Ayuntamiento en el ámbito afectado por el deslinde (art. 22.2 c) del R.C.), si la Administración se lo pide, hasta la resolución del expediente. Esta suspensión podrá acarrear graves perjuicios al no existir un plazo máximo de realización del deslinde, por lo que quizás lo razonable fuera aplicarla sólo a los terrenos contiguos a la zona marítimo-terrestre. Serán **oídos** la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, los propietarios colindantes y cualquier otra persona que acredite estar interesada. Se solicitará del Ayuntamiento y del Centro de Gestión catastral y Cooperación Tributaria una relación de los titulares de las fincas colindantes que se enviará al Registro de la Propiedad por si hace alguna observación, entendiendo que hay conformidad de éste si en plazo de 15 días desde su envío no se han recibido las observaciones. La Administración del Estado podrá realizar o autorizar, incluso en terrenos privados, con la correspondiente indemnización, las obras necesarias para el deslinde.

Si se pretende **hacer valer un título inscrito** relativo a un enclave en el dominio público, la Administración solicitará del Registro de la Propiedad la extensión de **anotación preventiva** advirtiendo del proceso y de las posibles consecuencias del mismo (titularidad estatal o sujeta a la servidumbre de protección). También podrá el Servicio Periférico de Costas solicitar esa anotación en cualquier caso, y si las fincas no están inscritas, se tomará además anotación por la falta de inscripción (art. 23 del R.C.). La duración de la anotación preventiva será de cinco años desde la aprobación del deslinde, sin perjuicio de que deba prorrogarse si se toma anotación preventiva de la demanda del titular afectado, hasta la conclusión del proceso.

**Terminará** éste con la aprobación de la Administración del Estado, declarando la posesión y la titularidad dominical a su favor, y con su amojonamiento. La resolución de aprobación, junto con el correspondiente plano, será título suficiente para inmatricular los bienes de dominio público, conforme a la legislación hipotecaria, si lo desea la Administración, y también para rectificar las inscripciones del Registro de la Propiedad contradictorias. Supone una excepción a la no inscribibilidad de los bienes de dominio público (art. 5 R.H.). En todo caso, quedará a salvo la **vía judicial** para los titulares inscritos afectados, que podrán pedir anotación preventiva de su demanda. Las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluídos en el dominio público deslindado prescribirán a los cinco años de la aprobación del deslinde (arts. 11 -14), lo que parece atentar contra el derecho de propiedad y el plazo de caducidad general de 30 años del C.c. Según **DÍAZ FRAILE** ni la inmatriculación ni la rectificación podrán realizarse hasta que el deslinde sea definitivo, es decir, hasta que haya consentimiento del afectado, resolución judicial firme o transcurso del plazo de cinco años que fija la Ley para ejercitar la acción ante los Tribunales.

**III.- TITULARIDAD.-** El artículo 132.2 CE y los arts. 3, 4 y 5 L.C. reconocen la **titularidad estatal** de los bienes que enumeran, sin que debamos por ello olvidar los de titularidad autonómica (ej.: los puertos).

El tema de la titularidad de los bienes de dominio público marítimo-terrestre plantea una doble cuestión.

1.- ¿Pueden surgir tras la entrada en vigor de la CE derechos de propiedad particular sobre parcelas enclavadas en las playas y en la zona marítimo-terrestre?

Unánimemente se reconoce el efecto derogatorio directo de la CE sobre la legislación contraria a la misma, por lo que no cabe adquirir a su amparo nuevos derechos dominicales sobre el demanio ribereño (args.: art. 132.2 CE que define estos bienes como de dominio público "en todo caso"; la L.C. en su Exposición de Motivos, en su art. 3, en los arts. 8 y 9 al declarar que sólo hay demanio estatal y excluir frente a él toda detentación privada aunque esté amparada en el artículo 34 de la Ley Hipotecaria; al derogar los preceptos de la Ley de Puertos que reconocían la propiedad particular; al no aludir a la conservación de los derechos anteriormente adquiridos).

2.- ¿Han existido antes de la CE enclaves de propiedad particular? ¿Cuál es, en su caso, su régimen jurídico actual?

a) Realidad anterior a la CE.- La historia de estos bienes es la de una progresiva privatización de los mismos, y así lo han reconocido tanto los textos legales, como la doctrina, como la jurisprudencia.

La Ley de Aguas de 1866 y a partir de ella las Leyes de Puertos, la de Costas de 1969 y otras de menor rango han admitido supuestos de propiedad privada. A éstos aluden también la exposición de motivos de la L.C. y sus disposiciones transitorias.

La doctrina, salvo contadas excepciones que han preferido hablar de supuestos de dominio degradado o de simples facultades de uso y aprovechamiento, ha reconocido la existencia de auténticos casos de propiedad particular sobre esos bienes. A juicio de DÍAZ FRAILE, son tres los factores que han provocado el surgimiento de la propiedad privada en terrenos de dominio público marítimo-terrestre, a saber, la mutabilidad del concepto de demanio ribereño, las alteraciones físicas de la ribera del mar, a raíz de la invasión o retirada natural o artificial del mar, y, por último, la modificación del régimen jurídico de titularidad y protección del dominio público marítimo-terrestre.

Por su parte la Jurisprudencia del Tribunal Supremo que debe ser estudiada atendiendo a las circunstancias de cada caso, si bien en alguna ocasión ha negado la existencia de enclaves de propiedad particular, en la mayoría de los casos la ha admitido, aunque para ello haya exigido la concurrencia de alguna de las tres siguientes circunstancias: a) prueba de la desafectación de los bienes; b) alienabilidad autorizada; o c) terreno propiedad de particulares desde antes de la Ley de Puertos de 1880, fecha en que fijan el origen de la privaticidad de la zona marítimo-terrestre, olvidando que ya antes se dió en la ley de aguas de 1866. La misma jurisprudencia niega cualquier valor a la inscripción de tales bienes en el Registro de la Propiedad, rechazando la alegación basada en la eficacia de los artículos 1, 34 y 38 L.H., porque sostiene que, conforme al art. 33 L.H., la inscripción no convalida los actos nulos, que es como deben calificarse todos aquéllos que han posibilitado la adquisición de tales bienes por particulares. Y, además, admitido que son bienes de dominio público, de ningún modo deberían haberse inscrito, por no tener acceso al Registro de la Propiedad (art. 5 R.H.); pero es que aún inscritos, ni la inscripción ni la posesión de los mismos pueden servir a los particulares como título de adquisición.

En conclusión: Frente a los pocos que niegan que hayan existido situaciones de propiedad particular con anterioridad a la nueva normativa y que defienden que no habrá nada que indemnizar tras las nuevas leyes porque nada se ha quitado (simple mutación jurídico-económica por imperativo constitucional -SAINZ MORENO-, o recuperación de bienes o aprovechamientos previamente usurpados, la mayoría admite que hayan existido, aunque discrepan en cuanto a la calificación que ese derecho de propiedad les merece. Unos hablan de dominio degradado o derecho real atípico (Sentencia del T.S. 6 julio 1988, Sentencia del T.C. 4 julio 1991), por lo que sólo se deberá indemnizar, en caso de expropiación, su valor en metálico o en especie (por ejemplo, mediante una concesión). Otros, en cambio, hablan de una propiedad particular plena, que debe respetarse o expropiarse, y en este último caso con una indemnización justa compensatoria del valor íntegro de los bienes y derechos expropiados, para no incurrir en confiscación, prohibida por el art. 33 CE.

b) Régimen transitorio.- La preexistencia de enclaves de propiedad particular nos obliga a examinar la situación en que han quedado tras la nueva normativa, o lo que es lo mismo, a estudiar las disposiciones transitorias de la L.E. y del R.C.

La disposición transitoria 1ª recoge cuatro supuestos, los dos primeros amparados en un título legitimador -sentencia judicial firme y título inscrito en el Registro de la Propiedad amparado por la fe pública registral- y los otros dos referentes a terrenos que quedan comprendidos en el dominio público tras un deslinde que antes no existía o que era incompleto o que hay que rectificar para su adaptación a la nueva legislación. Veamoslos:

1º.- Titularidades dominicales privadas sobre la zona marítimo-terrestre, la playa o el mar territorial reconocidas en **sentencia judicial** firme dictada **antes** de la **entrada en vigor de la Ley**.

Se otorga a los titulares que lo soliciten en el plazo de un año, contado desde la entrada en vigor de la Ley, o, si no lo piden, de oficio por el M.O.P.U. transcurrido el año (R.C.), una concesión de ocupación y aprovechamiento por 30 años, prorrogable por otros 30 si se solicita dentro de los seis meses anteriores al vencimiento de la primera, sin obligación de abonar canon, respetando los usos y aprovechamientos existentes y a inscribir en el Registro Administrativo correspondiente.

Pero el Reglamento restringe el contenido de la concesión, **limitándola a los usos y aprovechamientos existentes**, quedando el resto de terreno sujeto al régimen general de utilización de los bienes de dominio público marítimo-terrestre. Si bien sobre éste tendrá derecho preferente, durante un período de 60 años, para solicitar una concesión para nuevos usos y aprovechamientos, acorde con la nueva legislación, por un plazo de 30 años y pagando canon.

Para remediar la desigualdad que se produciría entre los titulares contemplados y aquéllos que, hallándose en la misma situación, no hubieran promovido contienda judicial, el Tribunal Constitucional los equipara **si obtienen una sentencia judicial** firme favorable a sus derechos.

Por otra parte, al entrar en vigor el R.C. (13 diciembre 1989) puede que ya se haya consumado la demanialización sin contraprestación si no solicitó la concesión en el plazo de un año, como preveía la L.C.

2º.- Titularidades sobre terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa amparadas por el art. 34 L.H. que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley.

Su utilización será la prevista en la nueva Ley para los bienes de dominio público, o sea, que el terreno será de **dominio público** y que **su aprovechamiento requerirá concesión**. Pero permite que los titulares registrales puedan solicitar, en el plazo de **un año** a contar desde la entrada en vigor de la Ley, la **oportuna concesión** que legalice los usos existentes. Si los usos consisten en obras o instalaciones construídas con anterioridad a la entrada en vigor de la L.C. sin la autorización o

concesión exigibles entonces, serán demolidas, salvo que se legalicen por razones de interés público. En cambio, las legalizadas, construídas o construíbles conforme a licencia municipal, y cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado, otorgada antes de entrar en vigor la L.C., y que sean contrarias a la nueva legislación, si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre serán demolidas al extinguirse la concesión.

Además, respecto de la **superficie no ocupada mediante usos preexistentes**, tendrán preferencia, durante diez años, para la obtención de los derechos de ocupación y aprovechamiento de que sean susceptibles tales terrenos. Como dice DÍAZ FRAILE, la concesión será por 30 años máximo, con canon y con demolición de lo edificado al extinguirse la concesión. En cualquier caso, quedarán a salvo las acciones civiles para la defensa de sus derechos.

Con esta solución, y con otras dispersas por el articulado, se quiere poner fin a las **supuestas situaciones de encubrimiento o usurpación registral**, que, al decir de DÍAZ FRAILE, nunca han existido, porque para que juegue el art. 34 L.H. es imprescindible que la adquisición del tercero hipotecario haya sido válida, y porque, la inscripción no convalida el título nulo (art. 33 L.H.), que en nuestro caso sería debido a la ilicitud del objeto por estar fuera del comercio de los hombres (art. 1271 C.c). Lo mismo vale para los subadquirentes. Añádase que cabe la posibilidad de que el Registro esté publicando titularidades jurídico-reales válidamente adquiridas conforme a legislaciones anteriores opuestas a la actual. (Recuérdese lo dicho sobre la Jurisprudencia).

El **Tribunal Constitucional** justifica la solución legal por entender que si el título registral es de menor consistencia que la sentencia judicial del número 1º, menor debe ser también la indemnización; pudiendo el interesado acudir a los Tribunales para obtener un pronunciamiento favorable y reclamar así la misma solución del número 1º. Añade que si los particulares se encuentran en esa situación es por haberlo permitido la Administración al no haber ejercitado, tras el deslinde, las acciones judiciales para expulsarles. ¿Dónde queda entonces al salvaguarda judicial de los asientos del Registro (art. 1.3. L.H.)?

3º.- Terrenos en zona costera no deslindada o incompletamente deslindada a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Se **realizará el deslinde**, quedando sometidos todos los terrenos que resulten incluídos en el dominio público al artículo 13 de la Ley (declaración de posesión y titularidad estatal). En cuanto a las obras e instalaciones construidas se estará a lo dispuesto en la disposición transitoria 4ª de la Ley y 12ª y 13ª del Reglamento, que más adelante examinaremos.

El **R.C.** ha **equiparado con los del número 4º** los terrenos que, de haberse realizado en su día el deslinde, serían de propiedad particular por estar fuera de la zona de dominio público. Y el **T.C.** ha dicho que los titulares protegidos por la fe pública registral incluídos en este número 3º tendrían que hacer valer sus derechos ante el Juez en el momento de deslinde para poder tener derecho a la solución del número 1º.

4º.- Bienes de propiedad particular que tras **la revisión del deslinde** preexistente pasan a integrar el dominio público marítimo-terrestre.

Su régimen coincide con el del número 1º, si bien el plazo para solicitar la concesión se computa desde la fecha de aprobación del deslinde y para el otorgamiento de oficio, a menos que se haya renunciado, se requerirá oferta previa de condiciones.

Como hemos visto, la solución legal es muy conflictiva, pensándose que no se han respetado todas las situaciones de privaticidad que antes se daban, que se ha vulnerado el artículo 24 de la CE -aunque deje a salvo el ejercicio judicial de las acciones civiles-, y el principio de equivalencia entre lo expropiado y la compensación ofrecida. Todo ha sido rechazado por el T.C. en la sentencia 149/1991, de 4 de julio. (Args.: Que efectivamente se reconocen en el texto legal la preexistencia de

auténticos enclaves de propiedad particular; que por recaer esas titularidades sobre bienes que por sus especiales características físicas y naturales eran y son de dominio público, han de cesar; que razones de utilidad pública obligan a expropiar las declaradas en sentencia judicial firme; que nada impide al legislador redefinir y deslindar los bienes de dominio público marítimo terrestre; que sí hay expropiación al transformar las titularidades en concesiones, fijando la ley el quantum de la indemnización: que ésta es suficiente por la singularidad de las propiedades a que afecta, el mantenimiento del uso y disfrute que se tenía, por un plazo prolongado, aunque por distinto título, y las fuertes limitaciones que pesarían sobre los bienes aunque se hubiera respetado la propiedad: y se respeta el derecho de acudir a los Tribunales competentes). No obstante, sí se han respetado algunas titularidades privadas nacidas al amparo de la legislación anterior. Recoge DÍAZ FRAILE tres supuestos: (T/I/C)

1º.- Los islotes de propiedad particular, a excepción de sus playas y zona marítimo-terrestre (disp. trans. 2ª. 3).

2º.- Las concesiones vigentes, a menos que sean revocadas por las causas previstas en su título y, también, por incompatibilidad con los criterios de ocupación del dominio público que establece la Ley, mediante indemnización (dis. trans. 5ª. 2).

3º.- Los terrenos ganados al mar o a ganar en propiedad al mar y los desecados en su ribera, en virtud de concesión anterior (disp. trans. 2ª.2).

**El supuesto de los terrenos ganados al mar** ha sido estudiado por FEAS COSTILLA, quien exige para que se dé dos notas: que se hayan ganado de una forma artificial, mediante obras -art. 4.2 y no el 4.1. L.C.-, y que le hayan sido al mar territorial -no a la zona marítimo-terrestre-.

Su titularidad será siempre de dominio público estatal, mientras que con anterioridad a la nueva L.C. podían ser, como hemos visto, de otros entes públicos e incluso de particulares. Será posible su adscripción a las Comunidades Autónomas, sin que por ello pierdan su carácter de bienes de dominio público.

Régimen jurídico: Según FEAS COSTILLA se necesitarán dos permisos distintos: para ganar terrenos al mar, la concesión de las obras otorgada por la Administración del Estado, o en su caso por la Comunidad Autónoma si los bienes están adscritos a ella, y licencia urbanística municipal para realizar las obras. Bastará la primera para el relleno del mar territorial, mientras que será necesaria la segunda para los rellenos en la zona marítimo-terrestre, por entender que el mar territorial no forma parte del término municipal y sí la zona marítimo-terrestre (Sentencia del T.C. 3 julio 1984, sentencia T.S. 6 mayo 1987). No obstante, considera FEAS COSTILLA que también el relleno del mar territorial puede incidir en la ordenación del territorio y que por eso:

* Cuando las obras para ganar terreno al mar están promovidas por particulares se requiere informe municipal preceptivo, no vinculante, y previo a la concesión estatal o autonómica (artículo 115 b) Ley de Costas); incluso deberán ajustarse al planeamiento si ha previsto las obras.

* Si las obras han sido promovidas por el Estado o la Comunidad Autónoma, también se requerirá informe municipal, salvo que concurran razones de urgencia y de excepcional interés público (artículo 180.1 y 2 de la Ley del Suelo por aplicación analógica). Si las obras estuvieran previstas en el planeamiento deberán ajustarse a él, salvo por iguales razones excepcionales.

En cuanto a la necesidad de licencia urbanística para la construcción en los terrenos ganados al mar, deberá acomodarse al planeamiento dependiendo de la calificación del suelo colindante y del tamaño del suelo ganado:

* Si se trata de accesiones mayores, obligarán a la revisión del planeamiento, salvo -según PERALES MADUEÑO- que ya estuvieran previstas.

* Si se trata de accesiones menores y éstas están dispersas, se producirá una accesión urbanística a los terrenos colindantes, siendo necesarias meras correcciones del planeamiento; en cambio si

constituyen una unidad, será necesaria la aprobación de un plan parcial o especial para que haya coherencia urbanística con los terrenos colindantes y con los principios inspiradores del Plan.

En conclusión, sólo cuando ya se ha ganado materialmente terreno al mar, entonces entran en juego las competencias urbanísticas de los Ayuntamientos.

## IV/ RÉGIMEN JURÍDICO DE LOS BIENES DE DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

**1/ REGLAS GENERALES: INCOMERCIABILIDAD.-** Los bienes de dominio público marítimo-terrestre están fuera del comercio de los hombres y son inalienables, inembargables e imprescriptibles (art. 132.1 CE y art. 7 L.C), a menos que se desafecten:

a) Son **INALIENABLES** por tratarse de bienes propiedad de **un ente público** y estar **afectos a un uso o servicio público**. Pero como dice **DÍAZ FRAILE,** si bien esta es la regla general, sin embargo resulta compatible con ciertos actos, como las **mutaciones demaniales** (pasan a competencia de un órgano distinto: inscribibles conforme a los arts. 17.3 y 18.3 del R.H.), las **adscripciones** (a un organismo autónomo para fines propios; inscribibles igual que las mutaciones), **cesiones o permutas** (admisibles siempre que se garantice su fin público: arts. 62 y 71 y ss y 74 y ss. L.P.E.; inscribibles en base al arts. 79 L.P.E. y al 48.1 y 2 del R.H.), **sucesión parcial** (se transfieren funciones a las CCAA junto con los bienes adscritos a ellas; será título de inscripción el certificado firmado por la Comisión mixta Estado-CA), **concesiones** (inscribibles según el art. 70 de la L.C., 31 del R.H., 107 y 154 de la L.H., arts. 60 y ss. L.H.), **autorizaciones** (no son inscribibles según el art. 52.3 de la L.C.), siempre que tales actos no produzcan una separación entre el bien afectado y el destino público al que sirven.

b) Como consecuencia de lo anterior son **INEMBARGABLES**, no pueden hipotecarse ni gravarse, ni ser objeto de servidumbres privadas.

c) Son **IMPRESCRIPTIBLES** (arts. 1936 Cc). No cabe la usucapión por un particular de la titularidad total, ni de alguna parte física ni de sus facultades jurídicas.

d) Goza la Administración de **especiales facultades de protección**, como la de su recuperación posesoria de oficio y en cualquier tiempo (art. 10), **la prohibición de interdictos contra sus resoluciones** dictadas dentro de sus competencias (ej: procedimientos sumarios -art. 41 de la L.H.), la de **investigar la situación** de los bienes, la de **deslinde**, etc. Lo exorbitante de estas facultades de la Administración hace que sus actos estén sujetos al control judicial por una doble vía, la contencioso-administrativa y la civil.

e) **Desafectación.-** Sólo será posible en los casos de los apartados 5 (pérdida de sus condiciones naturales) y 10 (obras de iluminación y señalización), del artículo 4 L.C., previo informe preceptivo del Ayuntamiento y de la Comunidad Autónoma afectada y con declaración de innecesariedad y deslinde previstos. Una vez desafectados pasarán al patrimonio del Estado, a menos que éste decida cederlos gratuítamente al Municipio o a la Comunidad Autónoma bajo condición de que se destinen a finalidades de uso o servicio público de la competencia de éstos, cuyo incumplimiento producirá la reversión a la Administración del Estado mediante acuerdo del Gobierno. Pero si no se efectúa la cesión gratuíta, cabe también la permuta o la enajenación conforme a la L.P.E. (art. 38 del R.C.),

incluso a favor de particulares. Como regla de derecho transitorio establece la disposición transitoria 2ª de la Ley de Costas que los terrenos sobrantes y desafectados del dominio público marítimo-terrestre conforme a la L.C. de 1969 que no hayan sido enajenados o recuperados por sus antiguos propietarios a la entrada en vigor de la actual ley serán afectados conforme a lo ya dicho una vez actualizado el deslinde.

## 2) UTILIZACIÓN DEL DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.

a) **USO COMÚN.-** La utilización del dominio público marítimo-terrestre será **libre, pública y gratuíta** para los usos comunes y acordes con la naturaleza de aquél, por ejemplo, pasear, estar, bañarse, pescar, navegar, embarcar y desembarcar, varar, coger plantas y mariscos, siempre que no se requieran obras e instalaciones de ningún tipo y que se realicen conforme a las disposiciones en vigor (arts. 2 y 31 L.C.).

b) **USOS ESPECIALES.-** Los usos que tengan especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y los que requieran la ejecución de obras o instalaciones sólo podrán ampararse en la existencia de una reserva, adscripción, autorización o concesión, sin que pueda invocarse derecho alguno en virtud de usucapión, cualquiera que sea el tiempo transcurrido.

La **ocupación** del dominio público marítimo-terrestre, que nunca implicará su cesión, únicamente se permitirá para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación.

Y en cuanto a los **usos**, aunque haya título que lo autorice, están terminantemente prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación, la construcción o modificación de vías de transporte interurbanas y las de gran intensidad de tráfico, salvo que haya previa declaración de utilidad pública por el Consejo de Ministros, las actividades que impliquen la destrucción de áridos, el tendido aéreo de líneas eléctricas de alta tensión, el vertido de residuos sólidos, escombros, y aguas residuales sin depuración (salvo el vertido autorizado de escombros utilizados en rellenos), la publicidad estática (cualquier otra requerirá título administrativo). (Las utilizaciones no autorizadas previamente serán sancionadas, a menos que se legalicen. Las solicitudes que se adapten a las normas o planes aprobados podrán denegarse por contrarias a la normativa en vigor o por razones motivadas de interés público. Si hay peligro de daño se exigirán estudios y garantías económicas previas. La Administración conservará la titularidad del dominio y las facultades dominicales, sin asumir ninguna responsabilidad por razón de la ocupación y/o utilización. En situaciones de extrema necesidad podrá disponer inmediatamente, sin tramitación ni indemnización previa, del dominio público ocupado y de las obras e instalaciones permitidas)

Tanto los usos, como sus cambios de titularidad y características, se inscribirán de oficio por la Administración en el **Registro público** creado al efecto, cuyas certificaciones servirán de prueba del título administrativo.

Las playas no serán de uso privado, sin perjuicio de las posibles reservas demaniales. Sólo podrán ocuparse con instalaciones de las vistas, que deberán ser de libre acceso público, salvo excepciones contadas. Quedan prohibidos el estacionamiento y la circulación no autorizada de vehículos, así como los campamentos y acampadas. Las edificaciones de servicio de playa se ubicarán preferentemente fuera de ella.

**RESERVAS.-** (arts. 47 y 48).- La Administración del Estado podrá reservarse, con carácter preferente, la utilización, directa o indirecta, total o parcial, de determinadas pertenencias del dominio público marítimo-terrestre para fines propios.

**ADSCRIPCIONES** (arts. 49 y 50).- Igualmente podrá adscribir determinados bienes de dominio público marítimo-terrestre a las CCAA, sin que pierdan su carácter, para la construcción, ampliación o modificación de puertos y vías de transporte de titularidad de aquéllas, y bajo condición de reversión, previa audiencia de la CA.

**AUTORIZACIONES** (arts. 51 y ss.).- Necesitan autorización administrativa aquellos usos o actividades en que, se refieran o no obras o instalaciones, concurran especiales circunstancias de intensidad, peligrosidad o rentabilidad y también los que supongan la ocupación del dominio público marítimo-terrestre con instalaciones desmontables o con bienes muebles.

La otorgará generalmente la Administración del Estado, y, excepcionalmente, los Ayuntamientos que lo hayan solicitado (p. ej.: explotación de servicios de temporada en las playas, que sólo requieran instalaciones desmontables). Será personal e intransferible intervivos, salvo la de vertidos; no será inscribible en el Registro de la Propiedad; y habrá que pagar un canon por ella.

Tendrá una duración inferior al año, salvo cuando la ley fije otro plazo. Podrá revocarse en cualquier momento y sin indemnización si el uso autorizado es incompatible con la nueva normativa, con el dominio público, con un uso de interés público preferente, o con el mismo uso público. Al extinguirse la autorización el titular tendrá el derecho y la obligación de retirar las instalaciones fuera del dominio público y de la zona de servidumbre, debiendo restaurar además la realidad física alterada.

La Ley de Costas dedica una sección especial (arts. 56-62) a regular los vertidos, dejando a salvo la legislación específica sobre vertidos al mar desde buques y aeronaves. Dedica otra sección (art. 63) a la extracción de áridos y dragados, exigiendo para ello la previa autorización.

**CONCESIONES.-** Requieren una concesión los usos que se realizan mediante la ocupación de una parte del dominio público marítimo-terestre estatal con obras o instalaciones no desmontables, de tal forma que queda excluída, al menos en cuanto a ella, la utilización por cualquier otra persona. Equivale a un derecho subjetivo conferido, discrecionalmente y sin perjuicio de terceros, por la Administración al particular sobre la cosa pública, que le permite una posesión excluyente, eficaz erga omnes, inscribible en el Registro de la Propiedad. No puede adquirirse por usucapión.

Se extingue al vencer el plazo de duración, variable según los usos y máximo de 30 años; también al rescatarse por la Administración; o al renunciar el concesionario. Extinguida la concesión la Administración deberá optar entre conservar, sin indemnizar, las obras e instalaciones, libres de cargas para explotarlas por sí misma, o que las levante el concesionario a sus expensas.

Merece que nos detengamos en su régimen de transmisión:

* No son **transmisibles intervivos**, y admite, en caso de **fallecimiento** del concesionario, la **subrogación** en su lugar de sus causahabientes herederos o legatarios si en el plazo de **un año** desde el óbito lo manifiestan expresamente a la Administración; en caso contrario se entenderá que renuncian a la concesión. La manifestación deberá ser **notificada fehacientemente**. La subrogación será por el plazo que restare al fallecimiento del concesionario.

* No obstante serán transmisibles las concesiones, cuando sirvan de soporte a la prestación de un servicio público y la Administración haya autorizado la cesión del contrato de gestión del servicio público, o cuando se trate de las reguladas en la Ley de 25 de junio de 1984 sobre cultivos marinos, o cuando estén vinculadas a permisos de investigación o concesiones de explotación previstas en la legislación de minas e hidrocarburos. En este último caso, si expirase el plazo de la concesión, se podrá solicitar otra por el plazo que reste de vigencia a la concesión de explotación, sin que pueda exceder de 30 años.

* Cuando el concesionario sea una persona jurídica cuya actividad principal consista en el disfrute de la concesión, se considerará transmisión cualquier cambio en la titularidad de las

acciones o participaciones que suponga sustitución de los socios o accionistas que lo fueran al tiempo del otorgamiento de la concesión, en porcentaje igual o superior al 50% del capital (art. 147.4 Regl.). Plantea MARTÍNEZ PIÑEIRO las siguientes dudas: ¿afectará a todos los socios en proporción a sus acciones o participaciones, o sólo al que no transmita el primero? ¿Cómo afecta esa limitación a la transmisibilidad de acciones al portador a raíz de la prohibición del nuevo art. 63.1 de la L.S.A.? Añadimos nosotros: ¿Hay transmisión si son concesionarios unos cónyuges casados en régimen de gananciales y al liquidar la sociedad se adjudica a uno solo? Si fallece el concesionario y le suceden varios ¿bastará que notifique uno si indica los datos personales de los demás o tendrán que notificar todos? Si le sucede una persona jurídica ¿qué fecha servirá de referencia para comprobar la alteración en la composición de los socios y del capital, la de la concesión o, como creemos, la de la subrogación? Siendo concesionaria una persona jurídica ¿cómo juegan la transformación social, su fusión, escisión, si pensamos en el nuevo art. 31.4 L.A.U.? ¿Y en caso de disolución de la sociedad con adjudicación de la concesión a uno de los socios, será aplicable analógicamente la solución dada para el concesionario persona física? |Respecto a la transmisión de las acciones o participaciones de la sociedad concesionaria, exige el Reglamento que se transmita el 50% o más del capital social a personas que no eran socios originariamente, pero ¿por qué ese %? ¿porque piensa el legislador que es el necesario para controlar la sociedad? Con menos ya puede haber cambiado el control de la sociedad, incluso a veces se necesitará más, si está muy repartido: ¿Cómo se va a controlar el cambio en la titularidad de las acciones o participaciones? ¿Se va a exigir notificación?| Llegará un momento en que algún socio no pueda transmitir ¿qué alternativa le quedará? ¿quid si a pesar de ello transmite? ¿nulidad, eficaz inter partes pero no frente a la Administración, sanción? ¿Quizás sería conveniente introducir en los estatutos un derecho de adquisición preferente para estos casos? ¿Se podría evitar la prohibición si los socios de la concesionaria fuesen personas jurídicas para lograr una alteración en la composición de la sociedad concesionaria sin que ésta haya dejado de serlo?

* En todo caso el párrafo tercero condiciona la eficacia de la transmisión al reconocimiento del cumplimiento de las condiciones de la concesión.

* La constitución de hipotecas y otros derechos de garantía y embargos sobre las concesiones transmisibles deberá ser notificado previamente a la Administración concedente por la persona a cuyo favor se constituyen aquéllos.

**Régimen transitorio de las concesiones y autorizaciones.**- Las disposiciones transitorias 5ª y 6ª de la L.C. y sus correspectivas en el Reglamento regulan la adaptación a la nueva legislación de las autorizaciones de vertidos directos contaminantes al mar desde tierra y de las concesiones, reservas y adscripciones vigentes a la promulgación de la Ley, permitiendo que, incluso, puedan ser revocadas; y la de los aprovechamientos del dominio público por industrias marítimas sin título y sin oposición durante más de 20 años, siempre que se acredite mediante acta de notoriedad.

c) **ZONAS ESPECIALES.**- Pero dentro de lo que es el dominio público marítimo-terrestre en general cabe distinguir zonas especiales que, por las particulares circunstancias que en ellas se dan, están sujetas a legislación especial, como la de zonas de interés para la defensa nacional (normas de seguridad de las instalaciones militares o de las civiles declaradas de interés militar, normas sobre zonas de acceso restringido a la propiedad por parte de los extranjeros, distinguiendo entre los nacionales de países comunitarios y los de otros países), la de zonas francas, la relativa a zonas de especial vigilancia fiscal, la que se refiere a zonas de especial interés pesquero, la especial para bañistas y para embarcaciones deportivas o de recreo, la referente a territorios de preferente uso turístico, la de zonas prohibidas a la publicidad exterior, la relativa a espacios naturales protegidos (diversas disposiciones de las distintas CCAA), la de zonas contigüas a las vías de comunicación.

C/ DE LOS TERRENOS COLINDANTES

**La defensa del dominio público marítimo-terrestre y de su integridad, de sus características naturales y de los fines de uso general** a que está destinado, **obliga a imponer limitaciones y servidumbres** -imprescriptibles en todo caso- **sobre los terrenos colindantes** con el mismo, **salvo cuando hayan sido expresamente declarados de interés para la seguridad y la defensa nacional**. El T.C. considera que esas servidumbres y limitaciones responden a la idea de la función social que debe configurar el contenido del Derecho de propiedad (**art. 33 CE**).

**I. SERVIDUMBRES.-** Se distingue en la L.C. tres servidumbres: la de protección, la de tránsito y la de acceso al mar.

**1.- SERVIDUMBRE DE TRÁNSITO (art. 27).**

a) **Anchura**: Recaerá sobre una **zona de 6 metros, ampliable** si las circunstancias lo requieren **hasta un máximo de 20 metros**, midiéndose tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar.

b) **Régimen**: **Rige cualquiera que sea la clasificación urbanística del suelo** (dis. trans. 7ª.2 R.C.) y su contenido es el siguiente:

- La zona deberá estar permanentemente para el **paso público peatonal** y para los **vehículos de vigilancia y salvamento**, salvo en espacios especialmente protegidos.

- Podrá ser ocupada para la ejecución de **paseos marítimos**, que sólo excepcionalmente podrán construirse en el dominio público (zonas urbanas por causa justificada disp. trans. 20ª del R.C.), y **excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público** marítimo-terrestre, debiendo entonces ser sustituida por otra zona nueva análoga.

- Podrá dedicarse al **cultivo y a instalaciones deportivas** que no requieran edificaciones, siempre que no impidan las anteriores utilizaciones (MORENO CANOVES).

c) **Régimen transitorio**.- Es distinto según la clasificación del suelo y si existen o no instrumentos de ordenación, debido al interés en **respetar los derechos adquiridos** y a las mayores posibilidades de incidir en el suelo rústico.

* Se aplica íntegramente en los **municipios que carezcan de instrumentos de ordenación**, con excepciones en cuanto a los terrenos que se acredite reúnen a la fecha de entrada en vigor de la Ley los requisitos para ser clasificados como suelo urbano.

* Se aplica íntegramente al **suelo no urbanizable**, al suelo **urbanizable no programado** y también al **programado** que no tenga aprobado definitivamente el plan parcial siempre que su aplicación no de lugar a indemnización.

En cuanto al suelo **urbanizable programado** que tanga plan parcial aprobado definitivamente al entrar en vigor la ley se ejecutará el plan de igual manera que en el suelo urbano (aprobado entre el 1 de enero y el 29 de julio de 1988 o no ejecutado antes de esta última fecha por causa ajena a la Administración, cualquiera que haya sido la fecha de su aprobación; si son contrarios a la Ley deberán revisarse, siempre que no de lugar a indemnización).

Al **suelo urbano** se le aplica íntegramente, respetando los usos y construcciones existentes y las autorizaciones ya otorgadas (disp. trans. 4ª) pudiendose autorizar nuevos usos y construcciones conforme a los planes de ordenación en vigor.

**Las construcciones preexistentes** al entrar en vigor la Ley, si se han realizado sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la Legislación de Costas, serán demolidas, salvo que se legalicen por razones de interés público. En cambio, las obras e instalaciones legalizadas, construidas o construibles conforme a licencia municipal, y cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado, otorgada antes de entrar en vigor la L.C., y que sean contrarias a la

nueva legislación, en cualquier caso serán conservadas, pero no podrán consolidarse, ni aumentar de volumen, ni modernizarse ni incrementar su valor de expropiación. Si podrán realizarse pequeñas obras de reparación con autorización previa de la Administración.

El Servicio Periférico de Costas podrá solicita del Registrador de la Propiedad que tome nota marginal expresiva de las circunstancias que concurran en los inmuebles afectados, según lo expuesto.

## 2.- SERVIDUMBRE DE PROTECCIÓN (arts. 23-26).

a) **Anchura**: **Recaerá sobre** una zona de **100 metros**, ampliables hasta **otros 100**, si las circunstancias lo aconsejan, medidos tierra adentro desde el límite interior de la ribera del mar. **Excepcionalmente**, y como regla de derecho transitorio para adecuar la nueva normativa a la realidad existente con anterioridad, se entenderá reducida a **veinte metros** respecto de los terrenos clasificados como suelo **urbano o urbanizable** programado o apto para la urbanización, si bien las disposiciones transitorias 8ª y 9ª del R.C. por una parte admiten la **implantación gradual de la servidumbre** de protección en el suelo urbanizable programado, y por otra **excepcionan incluso la anchura mínima de 20 metros respecto del suelo urbano en los casos de fachada marítima consolidada** previa aprobación de un plan especial, estudio de detalle o instrumento similar.

b) **Régimen**: Afectará a todos los terrenos en general, cualquiera que sea su clasificación urbanística, íntegramente si se trata de suelo rústico (no urbanizable o urbanizable no programado) y de urbanizable programado sin plan parcial aprobado, siempre que no de lugar a indemnización; en cambio tratándose de suelo urbano o urbanizable programado con plan aprobado definitivamente la anchura quedará reducida como hemos visto.

Con pleno respeto a la servidumbre de tránsito, **ESTARÁ PERMITIDO**:

- Los **cultivos y plantaciones** sin necesidad de autorización.
- En los **20 primeros metros** (que pueden ser los de la servidumbre de tránsito) podrán **depositarse temporalmente objetos o materiales** arrojados por el mar y realizar operaciones de **salvamento marítimo**, debiéndose indemnizar los daños que ocasionan tales ocupaciones.
- Las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza no puedan tener otra ubicación o presten servicios **necesarios o convenientes para el uso dominio público marítimo-terrestre**, así como las instalaciones deportivas descubiertas, requerirán autorización del a Administración Autonómica.

En cambio, **ESTARÁN PROHIBIDAS**: (C/E/U/A/TE R/I/P)

- Los **cerramientos en los primeros 20 metros**, si bien en los 14 últimos metros (libres de la servidumbre de tránsito) podrán efectuarse con autorización previa, si son opacos y de una altura máxima de 1 metro (art. 44.3 del R.C.). Añade MORENO CÁNOVES que se admitirá cualquier actividad, incluso si precisa boras, que no incumpla las condiciones dichas (terrazas de cafeterías, piscinas, jardines, aparcamientos públicos,...), igualmente actividades que precisen de algún tipo de elemento aislante que no constituya cerramiento (mamparas ancladas en el suelo, pero desmontables fácilmente), establecimientos deportivos a cielo abierto (pista de tenis).
- Las **edificaciones destinadas a residencia o habitación**, salvo expresa autorización de Consejo de Ministros por razones justificadas de utilidad pública. Se admiten, sensu contrario, instalaciones de hostelería (sin posibilidad de pernoctar), deportivas, culturales, sanitarias, religiosas, comerciales, docentes.
- La construcción y modificación de **vías de transporte interurbano y de gran intensidad** de tráfico, con la excepción vista. Se admiten las vías transversales a la costa de poca afluencia de tráfico.
- Las **actividades** que impliquen destrucción de yacimientos de **áridos.**

- El **tendido aéreo** de líneas eléctricas de alta tensión, con la excepción vista. Se admiten las de baja y media tensión, las del tendido eléctrico, etc.

- El vertido de **residuos** sólidos, escombros y aguas residuales sin depuración. Creemos que es posible el vertido de escombros utilizables en rellenos en el dominio público marítimo-terrestre, aunque sea con autorización, con mayor motivo lo será en los terrenos colindantes con aquél.

- La **publicidad estática** (vallas, carteles, medios acústicos, audiovisuales), pero no en cambio la dinámica, a diferencia de lo que ocurre en el dominio público marítimo-terrestre. Se admiten los rótulos indicadores de establecimientos puestos en la fachada y que no reduzcan el campo visual.

- Las **instalaciones industriales**, que no sean las permitidas, salvo que sean de excepcional importancia y no se ubiquen en playas y zonas húmedas.

Las excepciones vistas deberán acomodarse en todo caso al planeamiento urbanístico y **requerirán autorización administrativa, sin la cual no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad** las obras y construcciones realizadas en esta zona. Para determinar si está o no en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas previstas para inmatriculación, que no aluden a la intervención del Notario, aunque creemos que se le deberá acreditar la autorización, sin que quepa alegarse la distinción entre la validez civil y la validez administrativa del negocio para prescindir de la autorización.

c) **Régimen transitorio**.- A partir de la entrada en vigor de la Ley de Costas, no podrá edificarse en la franja de 100 metros más cercana al dominio público marítimo-terrestre (ampliable hasta 200), salvo en situaciones de derecho transitorio por haber licencias u obras en construcción o construídas. El régimen es el mismo que expusimos para la servidumbre de tránsito, con el matiz de que las obras e instalaciones legalizadas, construidas o construibles conforme a licencia municipal otorgada antes de L.C., contrarias a la nueva legislación, en cualquier caso serán mantenidas, requiriéndose **autorización de la Administración** del Estado para realizar **obras de reparación y de mejora, que no supongan aumento de volumen y sin que el aumento de valor se tenga en cuenta a efectos de expropiación**. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas.

## 3.- SERVIDUMBRE DE ACCESO AL MAR

a) **Anchura y longitud**: Serán las necesarias, siendo la distancia entre ellas la prevista en los planes y normas de ordenación territorial del litoral, si bien, en las zonas urbanas y urbanizables, para las de tráfico rodado la separación máxima será de 500 metros, y para las peatonales de 200 metros.

b) **Régimen**: Todos los pasos estarán señalizados y serán públicos, no pudiendo ser interrumpidos por obras sin que se ofrezca una alternativa razonable. Se declaran de utilidad pública a efectos de expropiación o de imposición de esta servidumbre de terrenos necesarios para construir nuevos pasos, o modificar los anteriores o para aparcamientos. MORENO CÁNOVES dice que no bastará con aplicarla sólo a los terrenos colindantes con el dominio público, sino que deberá afectar también a terrenos más alejados, contiguos a los que con aquél lindan, aunque sin hacerles extensiva la declaración de utilidad pública a efectos de expropiación. Añade que resulta curioso que no se permita a los propietarios afectados presentar una vía alternativa menos gravosa para ellos (art. 545 Cc).

c) **Régimen transitorio.**- Se recoge el principio de conservación de las servidumbres de paso y de los accesos públicos al mar ya existentes (disp. trans. 3ª 5 y 6 L.C. y disp. trans. 11ª R.C.), abriéndose al uso público cuando no lo estuvieran. Cuando se trate de viales aún no recibidos por el Ayuntamiento, se hará cargo el M.O.P.U. provisionalmente de las cargas de conservación hasta que se produzca la recepción (se refiere al supuesto de viales realizados por particulares ante la incuria de la Administración).

## II.- LIMITACIONES

Además de las servidumbres vistas, los terrenos contígüos al dominio público marítimo-terrestre sufren una serie de limitaciones.

1.- **Extracciones de áridos**.- Se exige el **previo informe favorable de la Administración** para su extracción.

2.- **Zona de influencia**.- Crea una zona de influencia, cuya **anchura mínima será de 500 metros** medidos de la forma vista para las servidumbres, y en la cual se obliga a **reservar suelo para aparcamiento** en los tramos con playa y con acceso rodado y a construir adaptándose a la legislación urbanística, **evitando** la formación de **pantallas arquitectónicas** y la acumulación de volúmenes y sin que la densidad de edificación rebase la media del suelo urbanizable programado o apto para urbanizar del término municipal. No aclara si la densidad ha de distribuirse uniformemente o si puede ser más elevada en un sector y más baja en otro. Estas limitaciones se aplicarán cualquiera que sea la clasificación del suelo (disp. trans. 7ª.2 del R.C.).

3.- **Derechos de tanteo y retracto**.- a) La **Administración del Estado** tendrá derecho de **tanteo y retracto** en los casos de **transmisión onerosa intervivos de los terrenos de propiedad particular incluidos en la zona de servidumbre de protección** que se estimen necesarios para la defensa y el uso del dominio público marítimo-terrestre. No aclara el legislador si, tratándose de suelo urbano o urbanizable programado asimilable a él, sólo quedará sujeto el comprendido en la franja de 20 metros o si se aplicará a todos los que estén dentro de los 100 metros (o más si se hubiese ampliado).

Los regula la disposición adicional 1ª de la Ley, exigiendo como requisito previo **que el MOPU publique en el BOE las áreas** que se vayan a ver afectadas. Para ejercitar el tanteo, **el propietario del terreno notificará** previamente al Servicio Periférico de Costas su intención de transmitir, precio y forma de pago, para que aquél eleve al MOPU propuesta motivada para su resolución. El plazo para su ejercicio será de **3 meses desde la notificación**. En cuanto al retracto, hecha la transmisión, el **Registrador de la Propiedad y el transmitente** notificarán al Servicio Periférico de Costas las condiciones de aquélla y el nombre del adquirente, para que el S.P.C. eleve al MOPU propuesta motivada para su **resolución. Podrá ejercitarse en el plazo de** 1 año desde la notificación.

Esta regulación deja **sin resolver algunas cuestiones.** ¿Qué **negocios jurídicos** de transmisión provocan el nacimiento de estos derechos? ¿Aportación a sociedad, permuta, liquidación de sociedad de gananciales, vitalicio? ¿Cabrá el **retracto** si, notificada la intención de transmitir, no se ejercitó el tanteo y se han respetado las condiciones notificadas? Supone una verdadera novedad que notifique la transmisión el Registrador ¿Quid si no notifica el transmitente? ¿**Deberán notificar necesariamente los dos**? ¿Y el adquirente? En cuanto a la **intervención notarial** ¿Se deberá acreditar la notificación previa o bastará, como creemos, la simple advertencia en la escritura?

b) Los mismos derechos de **tanteo y retracto** tendrá la Administración del Estado para su aportación a las playas en caso de **venta, cesión** o cualquier otra forma de cesión **de los terrenos de propiedad particular a que se refiere la disposición transitoria 2ª** (enclaves) de la Ley o de **yacimientos de áridos sitos en la zona de influencia**. En cuanto al **tanteo** el propietario del terreno notificará previamente al Servicio Periférico de Costas su intención de transmitir, precio y forma de pago previstos, para que éste eleve propuesta motivada al órgano competente del M.O.P.U., quien resolverá. El plazo para su ejercicio será en los **nueve días siguientes a la notificación**. Para el **retracto** el Registrador de la Propiedad y el transmitente **notificarán la inscripción** al Servicio Periférico de Costas para que éste eleve propuesta motivada al M.O.P.U para su resolución. Se podrá ejercitar dentro de **los 9 días siguientes a la notificación** de la inscripción si no ha existido notificación previa

o si el **precio** de la transmisión ha sido **inferior** en un **20%** al que se notificó inicialmente a efectos del tanteo. (Curiosa regulación que permite diferencia entre el precio notificado y el de transmisión).

Como cuestión común a las SERVIDUMBRE Y LIMITACIONES reclama MORENO CÁNOVES la indemnización a los respectivos titulares de derechos sobre loes bienes afectados, por existir una lesión directa, material y cierta de aquéllos, sin que pueda justificarse lo contrario alegando la función social de la propiedad -que es lo que hace el T.C.-

### III.- AFECTACIÓN (art. 17 L.C.).

Los terrenos patrimoniales del Estado colindantes con el dominio público marítimo-terrestre o emplazados en la zona de influencia, necesarios para la protección o utilización del mismo, serán afectados al uso de él en la forma prevista por la Ley del Patrimonio.

Para enajenarlos se requerirá su previa y expresa desafectación, que requerirá una declaración de innecesariedad (para el fin que cumplían de protección) y su previo deslinde.

## IV.- INMATRICULACIÓN EN EL REGISTRO DE LA PROPIEDAD.

### 1.- INMATRICULACIÓN DE FINCAS (art. 15 LC, arts. 31-35 RC).

Para inmatricular fincas que estén en la zona de servidumbre de protección, será necesario que en su descripción se diga si lindan o no con e dominio público marítimo-terrestre, ya que:

- Si se dice que lindan: se exigirá por el Registrador una certificación de la Administración del Estado que acredite que no invaden el dominio público marítimo-terrestre. ¿Quid si la Administración no expide la certificación? Creemos aplicable la regla del silencio administrativo que luego veremos. ¿Se podrá pedir entretanto anotación preventiva por defecto subsanable?

- Si se dice que no lindan o no se dice nada, se inmatriculará directamente cuando el título inmatriculador vaya acompañado de plano expedido por el Servicio Periférico de Costas, a solicitud del interesado, en el que se individualice y localice la finca con precisión respecto de la zona de dominio público. Si no se acompaña plano, el Registrador requerirá al interesado para que la localice en un plano. Si comprueba que no linda, la inmatriculará haciéndolo constar. Pero si no la encuentran o el Registrador "*sospecha*" de la invasión del dominio público, solicitará certificación favorable de la Demarcación o del Servicio Periférico de Costas, que se entenderá concedida si transcurriesen 30 días desde la petición de oficio sin haberse obtenido, lo que permitirá al Registrador inmatricular. Entretanto el asiento de presentación quedará prorrogado por el plazo de 40 días hábiles a contar desde el siguiente al de la petición por el Registrador, haciéndose constar dicha prórroga por nota marginal.

Si no estuviese aprobado el deslinde se iniciará el procedimiento a costa del interesado en el plazo máximo de tres meses desde la petición, sin que mientras tanto pueda inscribir. Resulta criticable que no se fije la duración máxima del procedimiento pues su larga demora puede ser desesperante y enormemente perjudicial para el interesado.

Si en la certificación resultase delimitada la zona de servidumbre de protección, en la descripción de la finca cuya inmatriculación se solicite se expresará su sujeción a dicha servidumbre.

El Reglamento extiende las normas anteriores al a segunda y posteriores inscripciones, lo que va a perturbar el tráfico jurídico, siendo la regla, por otra parte, de dudosa constitucionalidad por extralimitarse en el desarrollo de la Ley (art. 9.3 CE). (1)

## 2.- INMATRICULACIÓN DE EXCESOS DE CABIDA (art. 16 LC, 31-33 RC).

Se regirá por las mismas reglas, salvo que se trate de fincas con linderos fijos o de tal naturaleza que no se pueda invadir el dominio público marítimo terrestre.

## INFRACCIONES Y SANCIONES

La L.C. y el R.C. tipifican una serie de actos como infracciones imponiéndoles la correspondiente sanción. Así, son infracciones graves la ejecución no autorizada de obras e instalaciones en el dominio público marítimo-terrestre, el aumento de superficie, volumen o altura sobre los autorizados, y la realización de construcciones no autorizadas en la zona de servidumbre de protección, siendo la sanción de multa del 50% del valor de las obras e instalaciones cuando estén en el dominio público o en la zona de servidumbre de tránsito, y del 25% en el resto de la zona de servidumbre de protección. La acción para reclamar ante los Órganos administrativos y los Tribunales es pública.

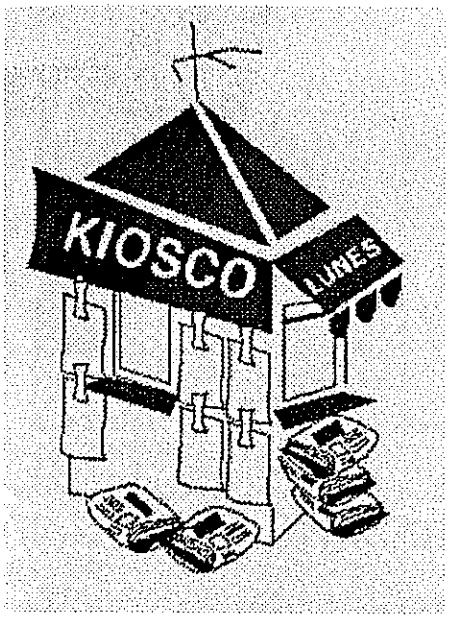
Pero más importantes que estas medidas represivas son las preventivas que han establecido tanto la Ley como el Reglamento, habiendo habilitado una serie de medidas de carácter registral (deslinde, inmatriculación, transmisiones,...) y otras urbanísticas para hacer realidad las palabras del art. 132 de la CE.

Y RECORDAD QUE AUNQUE ESPAÑA ACABA EN EL MAR, TODAVÍA HAY BARCAS PARA SEGUIR.

(1) **Nota del autor:** Falta la referencia a la resolución de la D.G.R.N. de 16 de diciembre de 1991 (publicada después de la confección de este tema), que no estimó -al menos, en la vía gubernativa en que se ha recurrido- que el art. 35 del Reglamento infringiese, por extralimitarse, los criterios de la Ley de Costas.

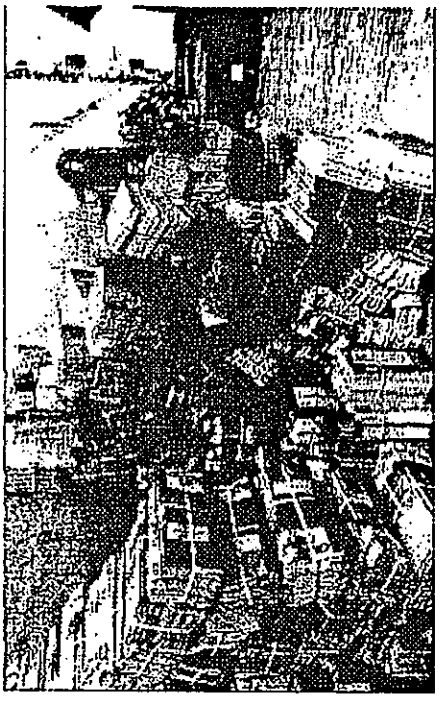
**BIBLIOGRAFÍA.** DOMINIO PÚBLICO MARÍTIMO-TERRESTRE.


- DÍAZ FRAILE, JUAN MARIA: "*La protección registral del dominio público marítimo-terrestre: falsa antinomia entre la Ley de Costas y la ley hipotecaria*". La Ley de 10 de septiembre 1991.
- DÍAZ FRAILE, JUAN MARÍA: "*El dominio público marítimo-terrestre. Exégesis y comentario del título primero de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas*". Colegio de Registradores, Centro de Estudios Hipotecarios, Madrid, 1989.
- EGEA IBAÑEZ, RICARDO: "*Dominio público y Registro de la Propiedad*". Circular nº 38 de la comisión de cultura del Colegio Notarial de Baleares (1991).
- FEAS COSTILLA, JAVIER: "*El régimen jurídico de los terrenos ganados al mar*". Premio La Ley.
- FENOY PICON, NIEVES: "*Los enclaves de propiedad privada en zona marítimo terrestre y la disposición transitoria 1ª, nº 1 y 2 de la Ley de Costas de 1988*". ADC XLII (julio-septiembre 1989).
- GIL CORTIELLA, ARCADIO: "*Ley de Costas versus Ley Hipotecaria. Los conflictos de su colisión*". Boletín informativo La Notaría del Colegio Notarial de Barcelona. Mayo de 1991.
- GONZÁLEZ BERENGUER URRUTIA, JOSÉ-LUIS: "*Ley de Costas. Las construcciones futuras*". R.D.U. nº 118, mayo-junio 1990, págs. 103 y ss.
- GONZÁLEZ GONZÁLEZ, OSCAR: "*Limitaciones y servidumbres marítimas*". R.D.U. nº 117, marzo-abril 1990, págs. 65 y ss.
- MARTÍNEZ ESCUDERO, LORENZO: "*Playas y Costas. Su régimen jurídico administrativo*" 2ª edición revisada. Edit Montecorvo, S.A. 1985.
- MARTÍNEZ PIÑEIRO, EDUARDO: "*Comentarios a la Ley y al reglamento de Costas*". Circular del Colegio Notarial de Baleares y comentario publicado en el B.C.N.G.
- MORENO CÁNOVES, A.: "*Régimen jurídico del litoral*". Edit Tecnos. 1990.
- PÉREZ MORENO, ALFONSO: "*La Ley de Costas y el Planeamiento urbanístico*". R.D.U nº 117, marzo-abril 1990, págs. 13 y ss.
- RODRÍGUEZ DE SANTIAGO, JOSÉ MARIA: "*¿Inconstitucionalidad de la disposición transitoria primera de la Ley de Costas de 1988?*" ADC XLII (julio-septiembre 1989).
-SENTENCIA DEL TRIBUNAL CONSTITUCIONAL 149/1991, sobre inconstitucionalidad de la Ley de Costas.
- TEXTOS LEGALES: Ley de Costas, 28 de julio 1988 y Reglamento de Costas de 1 de diciembre de 1989 (BOE 12 de diciembre 1989)
- TRAPERO, JUAN-JESÚS: "*Aspectos urbanísticos de la protección del territorio litoral*". R.D.U. nº 117, marzo-abril 1990, págs. 53 y ss.




# Un singular caso de Urbanización privada enclavada en un Puerto Deportivo Dominio público marítimo-terrestre, ribera del mar y propiedad privada ¿servidumbres sobre el dominio público?

*El trabajo adjunto, cuyo original nos ha hecho llegar Rafael Rivas Andrés —nuevo suscriptor; ¡Bienvenido!— a través de Vicente Carbonell, lo reproducimos aquí, en el KIOSCO, por haber sido publicado anteriormente por LA NOTARÍA —núm. 4, 1993, de abril, pág. 49—. Sugerimos a los escritores lunésicos que si es su voluntad que sus escritos salgan en esta y otras publicaciones, remitan los originales, simultáneamente, a todas ellas. De esta manera, siendo la revistilla a la par que la más modesta la más rápida, los daremos como primicia y, como tal, los incluiremos en nuestra sección ESCRIBE PARA LUNES, con letra grande —times de 12 puntos y no helvética de 9 puntos como en el KIOSCO— y columna a toda página. Como se merecen.*



Por RAFAEL RIVAS ANDRÉS. Notario
JOSÉ RIVAS ANDRÉS. Abogado

SUMARIO

I.- ADVERTENCIAS PREVIAS.

II.- PLANTEAMIENTO.

III.- LO QUE PRETENDE LA ADMINISTRACIÓN: RAZONES PARA SU NO ACEPTACIÓN.
1) En general.
2) El deslinde en la Ley de Costas de 1988.
3) Servidumbres en la Ley de Costas de 1988.
a.- Dominio Público/Propiedad Privada.
b.- Dominio Público Marítimo-Terrestre/Ribera del Mar.
c.- Puerto/Zona servicio Puerto.

IV.- NUESTRAS CONCLUSIO-NES.
1) En general.
2) Frente al concesionario mientras dure la concesión.
3) Frente a la Administración una vez que acabe la concesión.
a.- Servidumbre legal de paso.
b.- Servidumbre voluntaria: Signo aparente físico y jurídico.
c.- Uso común del mar.

## I.- ADVERTENCIAS PREVIAS.

El presente trabajo es fruto de colaboración entre los autores y ha sido finalizado en Agosto de 1992. Ha extractado un dictamen elaborado para los perjudicados por una actuación de determinada Administración Autonómica.

Es un "*extracto*" ya que el caso, en sí mismo apasionante, puede servir para ilustrar media carrera de derecho por la cantidad de cuestiones y matices conexos que conlleva (de derecho constitucional, administrativo, procesal, civil, hipotecario, notarial y fiscal).

En la elaboración del trabajo se han tenido en cuenta las atinadas sugerencias y observaciones del Letrado D. Fernando Romero Bru.

Han sido fundamentales:

1.- "*Notas para un estudio de las servidumbres sobre bienes de dominio público*", de Celestino A. Cano Tello, publicado en el Tomo IV del Libro Homenaje al Notario Vallet.

2.- "*La concesión de dominio público*" de Mercedes Lafuente Benaches (Tesis Doctoral, prologada por el Profesor Boquera Oliver, Editorial Montecorvo).

3.- Los artículos "*La sentencia del Tribunal Constitucional 149/91 relativa a la Ley de Costas*" de José-Luis González-Berénguer Urrutia, y "*La Ley de Costas y las Marinas o Urbanizaciones Marítimo-Terrestres*" de Francisco Perales Madueño, ambos publicados en la Revista de Derecho Urbanístico de Octubre-Noviembre-Diciembre de 1991.

4.- "*Aspectos Registrales de las Concesiones de Puertos*" de Cayetano Utrera Ravassa, publicado en Revista Crítica de Derecho Inmobiliario.

5.- "*Comentarios a la Ley de Costas*" de Carlos Sánchez De Lamadrid y Aguilar, editado por Copicentro.

6.-"*Los Derechos Reales Administrativos y la buena fe en Derecho Administrativo*" de Jesús González Pérez, publicado en Cuadernos Civitas.

## II.- PLANTEAMIENTO.

1) En 1974 el Consejo de Ministros otorga concesión a SOCIEDAD PRIMERA, para la construcción y explotación de un Puerto Deportivo por 50 años.

En las condiciones de la concesión consta en diferentes pasajes, la distinción entre zona de servicio del puerto y terrenos ganados al mar. En particular:

La **condición 6** previene que se hará Acta y Plano de replanteo de obras distinguiendo tres zonas:

a.- Zona de dominio público, distinguiendo la Zona Marítimo-Terrestre y Mar.

b.- Superficies que pasen a propiedad del interesado.

c.- Superficie terrestre de Servicio del puerto.

Igualmente en las **condiciones 8 y 9** se previene la realización de Actas y Planos de reconocimiento de obras y de entrega al interesado de terrenos ganados al mar, en propiedad.

La **condición 13** dice que los terrenos ganados al mar "*quedarán sujetos a las servidumbres y limitaciones que determine la vigente legislación, que les sea de aplicación*".

La **condición 17** establece que "*el beneficiario vendrá obligado a cumplir las disposiciones vigentes o que en lo sucesivo se dicten que afecten al dominio público, y, en su caso, a los terrenos ganados al mar otorgados en propiedad*".

La **condición 20** dice "*en caso de expiración del plazo, caducidad o rescate de la concesión se producirá la reversión, quedando automáticamente extinguidos los derechos reales o personales que pudieran ostentar terceras personas sobre los bienes objeto de reversión*".

La **condición 23** dice que "*los accesos al puerto, tanto terrestres como marítimos, al término de la autorización y si no tuvieran la condición y carácter de dominio y uso público gratuito adquirirán esa condición*".

En 1975 se aprobó el Reglamento de Explotación, Policía y Tarifas del Puerto Deportivo sin que contenga restricción ni limitación alguna respecto de los terrenos ganados al mar y sin que establezca un régimen distinto o, especial, para los accesos terrestre y marítimo.

2) En 1984 por representantes de la Administración Central, Autonómica y de la SOCIEDAD PRIMERA, se levanta Acta y Plano de reconocimiento final de obras donde se distinguen las tres zonas señaladas en la condición 6 de la concesión.

3) Igualmente en 1984 y con la intervención de las Administraciones citadas en el número anterior, se realiza un Acta de entrega de los terrenos ganados al mar a favor de la SOCIEDAD PRIMERA, levantándose los correspondientes Planos.

4) En las Actas y Planos mencionados en los dos números anteriores, que obran en el Registro de la Propiedad, aparecen totalmente separadas la zona de servicio del Puerto de los terrenos ganados al mar. Al deslindar los terrenos se hace constar que lindan con zona de servicio del Puerto.

En los planos, la línea de zona marítimo-terrestre (Z.M.T) viene a coincidir con la que ya existía con anterioridad a la construcción del Puerto y que seguía la primitiva línea de costa según el deslinde vigente de 1976.

¡Por tanto, **la construcción del Puerto no supone alteración del deslinde ni de la Z.M.T. existente con anterioridad!**

5) Los terrenos ganados al mar se entregan a la propiedad privada de la SOCIEDAD PRIMERA con "***bolardos***" (pivotes de hormigón para sujetar las amarras de las embarcaciones).

6) Resultado de todo lo anterior es una obra que, en esencia y exteriormente, consiste en un rectángulo adosado a la costa por uno de sus lados mayores.

Interiormente, y aproximadamente en una tercera parte de su superficie total (la situada más al Norte), está ocupada por los terrenos ganados al mar. Son tres parcelas que exteriormente están unidas por el camino de vigilancia del litoral que las comunica entre si y con la costa. Estos terrenos son conocidos como "*Poblado Marinero*".

Es espacio interior entre las tres parcelas está ocupado por un espejo de agua con forma de "*T*".

El brazo corto de la "*T*" es conocido como "*Dársena del Poblado*"; y el brazo largo como "*Canal de Acceso*", que comunica la Dársena con el Puerto.

Los servicios esenciales del Puerto (Área Técnica, Edificio de Capitanía, servicios, luz, agua, radio etc.) están situados en la zona Sur del recinto portuario.

7) La SOCIEDAD PRIMERA en su doble condición de concesionaria del Puerto y propietaria del Poblado Marinero otorga en 1985 diferentes escrituras que se inscriben en el Registro de la Propiedad:

A) La de obra nueva del Puerto Deportivo en la que se hace constar que linda con terrenos del Poblado Marinero y con Canal de Acceso y Dársena del Poblado, **excluidos de toda actividad portuaria y dedicados al servicio exclusivo de los terrenos del Poblado.**

B) Escritura de parcelación horizontal del Poblado Marinero, donde se describen las tres parcelas que lo integran fijando sus cuotas y normas de comunidad. En la descripción general se hace constar como acceso terrestre "***el derecho de uso y paso por el Camino de Vigilancia***", y como acceso marítimo del Poblado "***el Canal de Acceso y su Dársena interior dedicados al servicio de este Poblado***".

C) La de Obra Nueva y División Horizontal del Edificio construído en la Parcela Norte de las que integran el Poblado Marinero, describiéndose -entre otros- diez apartamentos en planta baja que "*tienen acceso por la Dársena del Poblado*".

El Edificio Norte se construye de manera que las puertas de casas y garajes abren el Camino de Vigilancia. En el suelo de dicho camino de pueden observar las arquetas/registros de las redes de suministro y evacuación de agua y de electricidad, cuyas tuberias y líneas van subterráneas por dicho camino.

8) La SOCIEDAD PRIMERA en su propaganda comercial oferta los apartamentos con el correspondiente derecho de atraque. En dicha propaganda aparece dibujado un barco atracado en la terraza que da a la Dársena del Poblado.

Se realizan diferentes escrituras de venta de apartamentos en planta

baja y sus titulares comienzan a atracar y desatracar embarcaciones en la terraza, utilizándose el Camino de Vigilancia para el acceso terrestre de personas a las casas y de automóviles a los garajes.

Se realizan reparaciones en las conducciones subterráneas de agua y luz, levantándose el suelo del camino de vigilancia en varias ocasiones.

9) En 1987 la SOCIEDAD SEGUNDA, que conocía perfectamente la situación fáctica y jurídica del Puerto y del Poblado por ser la constructora de ellos, y precisamente por deudas derivadas de dicha construcción, se adjudica en pago de las mismas la concesión del Puerto y la propiedad de determinados apartamentos en el Poblado Marinero Norte. Efectúa varios actos dispositivos sobre los apartamentos, sin que en ningún momento haga reserva o condicionamiento alguno a la situación existente, antes bien, la mantiene y se subroga en ella permitiendo el acceso marítimo y terrestre al Poblado, a través de la concesión.

10) En 1988 la SOCIEDAD TERCERA (formada por socios y apoderados de la SOCIEDAD PRIMERA y otros nuevos, y en cuyo primer Consejo de Administración figuran antiguos socios y apoderados de dicha Sociedad Primera) adquiere la concesión y ciertos apartamentos del Poblado Norte.

Esta Sociedad conoce material y registralmente la situación física y jurídica del Puerto y del Poblado, la acepta y se subroga en ella sin ninguna alteración, realizando diferentes actos dispositivos que así lo demuestran, y permite, igualmente, el acceso terrestre y marítimo al Poblado a través de la concesión.

11) Durante más de quince años, desde 1974 a 1989, se mantiene, pues, una situación que en resumen es la siguiente:

- Plena separación entre Puerto y Poblado.
- Existencia de signos aparentes que demuestran el derecho del Poblado a los accesos terrestres por el Camino de Vigilancia (puertas de viviendas y garajes, arquetas/registros etc), y signos de accesos marítimos (mantenimiento de los bolardos).
- Uso público, pacífico y sin oposición de los accesos terrestres y marítimos para personas, vehículos y embarcaciones, realizándose con toda normalidad el ataque y desatraque de embarcaciones en las terrazas sitas en la planta baja del Edificio Norte.

12) La Administración conoce y consiente la situación descrita puesto que ha sido la que ha entregado los terrenos ganados al mar sin ninguna limitación y con los mencionados bolardos.

La construcción del edificio y de sus redes de suministro ha sido permitida y consentida por la propia Administración, a cuya vista se realiza el acceso de personas, vehículos, atraque de embarcaciones en las terrazas y las reparaciones de las redes de suministro del Poblado.

## III.- LO QUE PRETENDE LA ADMINISTRACIÓN: RAZONES PARA SU NO ACEPTACIÓN.

### 1.- En general.

En 1989 el Departamento de Obras Públicas de la Administración Autonómica dicta una orden en virtud de la cual **¡se da por constituída una servidumbre de cuatro metros de ancho en las terrazas de los apartamentos de planta baja del Poblado Norte**, en la parte que linda con la Dársena, para permitir la instalación de atraques portuarios y la prestación de los servicios complementarios a ello!

En esencia, ésta Orden de la Autonomía se basa en:

- Que existe un Puerto Deportivo y que, por tanto, estamos ante bienes de dominio público regidos por Derecho Administrativo.
- Que ya las condiciones 13 y 17 de la concesión preveían la sujección de los terrenos ganados al mar a los límites, servidumbres y disposiciones que pudieran afectarle.
- Las servidumbres y limitaciones reguladas en la Ley de Costas de 1988 son plenamente aplicables, en especial, tras la Sentencia del Tribunal Constitucional 149/91 que declara la constitucionalidad de la Ley.
- Que por el Estatuto y Decretos de transferencia, la Autonomía tiene plena competencia en Puertos Deportivos, y que aquí se limita a ejercer esas competencias.

En suma, la Autonomía pretende convertir en zona de servicio portuario, lo que antes no lo era; y como, para crear atraques necesita un apoyo terrestre -que no tiene-, pretende constituir una servidumbre sobre terrenos de propiedad privada.

Este radical cambio de actitud de la Autonomía, que pretende quitar en 1989 lo que había dado desde 1974 o, como mínimo, desde el Acta de Entrega de los terrenos ganados al mar de 1984, provoca gran sorpresa a los afectados, pues no se entiende muy bien que, habiendo tenido numerosas oportunidades para hacer lo que ahora intenta, espere a la consolidación de unos derechos por los particulares para intentar suprimirlos sin indemnización.

En efecto, la Administración pudo, en su día, haberse negado a entregar los terrenos a la propiedad privada, o haberlos entregado salvo una franja de cuatro metros en la parte que linda con el agua, o, por último, entregarlos con esa servidumbre de cuatro metros. No lo hizo en su día y no se entiende por qué pretende hacerlo ahora con una actitud que, como mínimo, puede calificarse como contraria a la buena fe que también a la Administración es exigible (como pone de relieve Jesús González Pérez en el pormenorizado estudio jurisprudencial hecho en el libro antes citado).

Pero, no son sólo razones de tiempo oportuno, de actitud contraria a la buena fe o de irretroactividad de disposiciones restrictivas de derechos sino que la fundamentación de la mencionada Orden no es aceptable por incurrir en unas confusiones que trataremos de despejar.

En efecto, si ha habido un cambio en la situación física y jurídica descrita en el apartado II-11 (plena separación del Puerto y el Poblado y derechos del Poblado concernientes a acceso terrestre y marítimo), ello solo puede obedecer a dos tipos de razones: o que se ha producido un nuevo deslinde, o que en la situación anterior había un error y, por tanto, existían servidumbres legales que deben respetarse.

Con esto entramos en el examen de los siguientes apartados.

### 2.- El deslinde en la Ley de Costas de 1988.

En las Actas y Planos de reconocimiento de obras y entrega de terrenos ganados al mar, se marca perfectamente la Z.M.T. (que es la misma que existía antes de la construcción del Puerto según deslinde vigente de 1976), y se distingue asimismo lo que es zona de servicios portuarios y terrenos ganados al mar. Si ahora se pretende

que el Poblado Marinero quede afectado por limitaciones y servidumbres que alteran su primitiva configuración jurídica ¿es que ha habido un nuevo deslinde?

Evidentemente no. Hay que tener en cuenta que el artículo 12.6 de la Ley de Costas, sólo autoriza un nuevo deslinde o modificación del existente cuando haya alteración del dominio marítimo-terrestre. Como dice Sánchez de Lamadrid, es necesario que el nuevo deslinde se base en un cambio físico que sirva de causa que lo legitime. A este respecto, hay que insistir en que en el Puerto y en el Poblado no ha habido ninguna alteración física.

Por último, ni la Administración Autonómica tiene competencias para realizar deslinde de costas ni se ha seguido el procedimiento adecuado para ello (artículos 11 y siguientes de la Ley de Costas).

**3.- Servidumbres en la Ley de Costas de 1988.**

Rechazada la posibilidad de un nuevo deslinde, cabe preguntarse si es que antes de la Orden de Obras Públicas de la Autonomía existían ya limitaciones y servidumbres que afectan al Poblado Marinero. Para examinar esta cuestión es necesario deshacer las confusiones en las que incurre la actuación administrativa.

**a) Dominio Público/Propiedad Privada.**

Está perfectamente claro en Actas y Planos Administrativos, así como en la titulación civil y registral, que los terrenos ganados al mar -hoy Poblado Marinero- quedan enclavados en la concesión del Puerto -dominio público- pero que son cosas y fincas física y jurídicamente distintas.

Incluso, la inscripción en el Registro de la Propiedad de los terrenos ganados al mar no lo es por segregación de la finca de la concesión del Puerto, sino que es una inmatriculación por disposición de la Ley, como título adquisitivo (artículo 609 CC).

En suma, no es aceptable que la Administración diga, sin más, que estamos ante un Puerto Deportivo, puesto que es la propia Administración la que ha deslindado y entregado a la propiedad privada los terrenos ganados al mar, enclavados en el mismo.

**b.- Dominio Público Marítimo-Terrestre/Ribera del mar.**

La Autonomía se apoya en las condiciones 13 y 17 de la concesión para decir que el Poblado Marinero queda sujeto a las limitaciones, servidumbres y disposiciones dictadas sobre el dominio público. Olvida que las citadas condiciones hacen relación a las servidumbres y limitaciones "***que le sean de aplicación***" y a las disposiciones que sean aplicables "***en su caso***".

En definitiva, a pesar de esas declaraciones genéricas de las condiciones 13 y 17, hay que hacer un riguroso examen de servidumbres, limitaciones y disposiciones para averiguar cuáles son de aplicación al Poblado Marinero.

Lo primero que habría que decir es que en ninguna disposición anterior a la Ley de Costas de 1988, ni en ésta última, existe una servidumbre de cuatro metros para establecer atraques portuarios en terrenos de propiedad privada.

Lo segundo es que es un absurdo pretender que dentro de un Puerto Deportivo, que funcionalmente ha sido creado para regular accesos y tránsitos de personas y barcos, se recurra a servidumbres, precisamente sobre terrenos privados, cuando existe una zona de servicio portuario creada y equipada con esa única y exclusiva finalidad.

Lo tercero es que si se aplicaran sin mas tanto la antigua servidumbre de salvamento -en una anchura de veinte metros-, como las actuales de tránsito y protección, se llegaría al absurdo de que los solares hubieran sido inedificables, y la primer incumplidora sería la Administración que ha permitido su construcción.

Pues bien, lo que ocurre es que hay una confusión entre los conceptos "***bienes de dominio público marítimo-terrestre***" y "***ribera del mar***".

En efecto, el artículo 3º de la Ley de Costas hace relación al **D.P.M.T. natural** al que se refiere el artículo 132.2 de la Constitución Española, y únicamente añade ciertas definiciones y concreciones del mismo. Es ese dominio público natural el que es objeto de la especial protección a que se refiere el artículo 1º de la Ley de Costas, el cual es intocable mientras no haya una reforma de la Constitu-ción.

Por lo que aquí interesa, ese artículo 3º define como Dominio Público "*Natural*": **la ribera del mar**, lo cual comprende la **zona marítimo-terrestre** (o espacio de tierra hasta donde llegan las mayores olas), y la **playa**. Igualmente incluye dentro de este dominio público de primer grado **el mar territorial**.

Frente a ello el artículo 4º de la Ley de Costas recoge una enumeración de bienes de dominio público que lo son por oportunidad legislativa, y que por esa misma razón pueden cambiar con la correspondiente derogación de la Ley que los define. El mejor ejemplo de ello son los terrenos ganados al mar por cláusula concesional de la Ley de Puertos Deportivos que hoy ya no es posible entregar a la propiedad particular, por derogación del artículo 18 de la citada Ley.

Y es que, como dice Sánchez Lamadrid, la propia Ley de Costas es meridianamente clara en este punto: los bienes del artículo 3º "***son***", mientras que los del artículo 4º "***pertenecen***" al Dominio Público Marítimo-terrestre. Estos últimos no pasan de ser sino supuestos de accesión; claro es, la inclusión en una u otra categoría tiene consecuencias radicalmente distintas y este es, precisamente, el error en que incurre la Administración Autonómica.

En efecto, **los terrenos privados sujetos a servidumbres son únicamente los colindantes con la "*Ribera del Mar*"**, ya que es desde su límite interior desde donde se cuentan las servidumbres de tránsito y protección (artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas).

La Ribera del Mar comprende la Playa y la Z.M.T., y ya ha quedado dicho que el Poblado Marinero ni es playa ni es Z.M.T., y ni siquiera es colindante con la Z.M.T. de acuerdo con el deslinde vigente. Por lo tanto, es evidente que **el hecho de que el Poblado Marinero linde con Bienes del Dominio Público Marítimo Terrestre**, como son el agua y el Camino de Vigilancia, **no quiere decir que quede sujeto a las servidumbres de la Ley de Costas, las cuales sólo le afectarían si lindara con la Z.M.T.**

Como dice Perales Madueño, ninguno de los hechos naturales o humanos a que se refiere el artículo 4º de la Ley de Costas supone alteración de la Ribera del Mar. Pueden suponer la inclusión de un bien determinado en la categoría genérica de bienes de D.P.M.T. pero no alteran la Ribera del Mar, que es un concepto técnico y preciso basado en circunstancias naturales.

En consecuencia, si al Poblado Marinero no le son de aplicación las servidumbres de la Ley de Costas, a la vista de la reserva de Ley que establece el artículo 33 de la Constitución Española, sólo le serían aplicables cualesquiera otras establecidas por Ley y no por una Orden del Departamento de Obras Públicas de la Autonomía.

Tampoco es aceptable el que se diga, sin más, que la **Sentencia del Tribunal Constitucional 149/91** declara vigentes y aplicables las servidumbres de la Ley de Costas.

Como pone de relieve González Berenguer, en esa misma Sentencia (fundamentos jurídicos 8 B, D, E, y singularmente el 8 A y el F) se establece una doctrina general, perfectamente aplicable a este caso, en el sentido de que "*la eliminación del derecho de propiedad... haya de dar lugar a indemnización*".

Específicamente, el fundamento jurídico F, en relación a la servidumbre de acceso al mar (que entendemos aplicable en general a cualquier servidumbre de la Ley de Costas que pueda afectar a terrenos privados), dice que "*... es evidente que, en estos casos, se trata de una actuación sobre la propiedad privada ya delimitada previamente en su contenido por el correspondiente plan, lo que si comporta un sacrificio patrimonial individualizado solo puede materializarse expropiando*".

Pues bien, en el presente caso nos encontramos ante unos derechos consolidados por los particulares sobre terrenos de propiedad privada, y si la Administración Autonómica pretende imponer servidumbres sobre esos terrenos, sólo puede hacerlo a través de la vía expropiatoria (fundamento jurídico F).

**c.- Puerto/Zona servicio puerto.**

También en estos conceptos hay confusión en la Orden dictada por la Autonomía, que contradice lo que claramente aparecía ya deslindado en las Actas y Planos dictados previamente por esa Administración.

Y es que, el número 11 del artículo 4º de la LC remite en materia de Puertos a lo establecido en la Legislación especial, que en este caso sería la Ley de Puertos Deportivos de 1969 y su Reglamento de 1980.

Pues bien, en el apartado 2 del artículo 1º del Reglamento de Puertos Deportivos, al hablar de las Marinas o Urbanizaciones marítimo-terrestres, se dice que esa legislación sólo se aplica a la zona de servicio del Puerto y no al resto de la Urbanización. Y aquí está la clave, la especificidad del Poblado Marinero de que se trata de terrenos privados que están dentro del Puerto, lindan con el Mar y el Camino de Vigilancia, pero no están incluidos en la zona de servicio portuario.

Por ello, en el Poblado Marinero no existe la mas mínima infraestructura para cumplir los requisitos establecidos en la Ley de Puertos en relación a la prestación de los servicios portuarios. Esos servicios están en la zona Sur, dentro de la concesión, como ya queda dicho.

Esto nos lleva a examinar el siguiente apartado de:

## IV.- NUESTRAS CONCLUSIONES.

**1.- En general.**

En el apartado anterior hemos examinado la imposibilidad de aceptar las tesis que mantiene la Administración, por cuanto no tiene terreno público ni derecho a afectar un franja del privado, para el asentamiento de atraques portuarios.

¿Qué es entonces lo que ocurre? Pues que nos encontramos ante una auténtica laguna legal.

En efecto, hemos visto cómo la Ley de Costas remite a la Ley de Puertos Deportivos, pero esta legislación sólo se aplica a aquellas partes que constituyen zona de servicio del Puerto.

Ante esta especialísima situación, la solución es imposible.

Y es que las soluciones no se encuentran en el Derecho Administrativo sino en el Derecho Común, aplicable supletoriamente (artículo 4.3 del Código Civil), el cual, desde el Derecho Romano, contempla los supuestos de fincas que quedan enclavadas en otras ajenas.

**2.- Frente al concesionario mientras dure la concesión.**

Es evidente que la SOCIEDAD TERCERA conoce, aprueba, aplica, y por tanto, se subroga en la situación física, jurídica y registral existente respecto del Puerto y del Poblado, con lo cual queda obligada, mientras dure la concesión, a respetar el régimen señalado en el punto II-11 (separación Puerto-Poblado, respecto de los derechos de acceso marítimo y terrestre del Poblado).

Y desde luego, le es aplicable cualquiera de los tres criterios que examinaremos en el apartado siguiente, especialmente el signo aparente de servidumbre de la letra b).

**3.- Frente a la Administración una vez que acabe la concesión.**

Mayores problemas presenta la solución de este apartado ya que, según la condición 20, al acabar la concesión quedarán automáticamente extinguidos los derechos reales y personales que terceras personas pudieran ostentar sobre la misma.

Consideramos que existen tres posibles soluciones, bastando cualquiera de ellas para regular coherentemente el tema de los accesos al Poblado Marinero.

**a.- Servidumbre legal de paso.**

Tradicionalmente, la doctrina viene considerando como características de los bienes de dominio público su inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad. En definitiva, no son aptos para el tráfico jurídico privado y los derechos que los particulares puedan ostentar sobre ellos no nacen por los cauces ordinarios del Derecho Privado, sino mediante un acto específico de la Administración, a través de la correspondiente autorización o concesión.

Lo pone así de relieve Jesús González Pérez en su libro "*Los Derechos Reales Administrativos*", que se puede considerar como un clásico en la defensa de esa postura tradicional.

Sin embargo el mismo autor, cuando habla de los medios por los que pueden surgir derechos reales sobre bienes de dominio público a favor de los particulares, introduce importantes matizaciones y excepciones. Así:

- Admite que estos derechos sobre bienes de dominio público puedan derivarse directamente de la Ley, sin necesidad de una específica concesión.

- Pero lo mas llamativo es que, igualmente admite, la posibilidad de adquirir esos derechos ¡por prescripción!

En efecto cita (con abundante jurisprudencia) la posibilidad de adquirir por utilización durante veinte años los aprovechamientos de aguas públicas del artículo 149 de la antigua

Ley de Aguas, sobre los que hay miles de inscripciones en los Registros de la Propiedad. Igualmente cita la prescripción de veinte años para adquirir aprovechamientos de dominio público para industria marítima del artículo 57 de la Ley de Puertos de 1928.

Pero no sólo es que exista alguna posibilidad teórica de servidumbre sobre B.D.P., sino que de hecho, en la vida real, existen miles de ellas.

Celestino A. Cano Tello en la obra antes citada entiende que, frente a la postura tradicional que niega esa posibilidad de servidumbres sobre B.D.P., hay mucho que matizar en base a los artículos 549 y 550 del Código Civil respecto de las servidumbres que tienen su origen directamente en la Ley, las cuales, si en la legislación especial no tienen regulación específica, se regirán por las disposiciones que establece el propio Código Civil.

Esta autor pone los siguientes ejemplos:

- La carretera que está sujeta a la servidumbre de caída natural de aguas de la que hablaba el antiguo artículo 552 del Código Civil.
- Los edificios ocupados por Casa Consistorial que, al adquirirlos los Ayuntamientos, están sujetos ya a una servidumbre de acueducto del artículo 559 del Código Civil.
- Las numerosas servidumbres de medianeria que existen entre edificios de particulares y otros de Ayuntamientos, Ministerios, etc.; y otros ejemplos como la apertura de ventanas, construcción de tejados para recoger aguas pluviales, paso para la extracción de aguas, de los artículo 582, 586 y 588 del Código Civil.

De las servidumbres anteriores, se insiste, existen miles de ejemplos en toda España, perfectamente reguladas en el Código Civil y pacíficamente cumplidas por Administración y particulares.

Pues bien, cuando la Administración crea unos terrenos enclavados en un bien de dominio público como es el Puerto, y los entrega a la propiedad privada con "*bolardos*", lindando por tierra con el Camino de Vigilancia y por mar con la Dársena del Poblado, y no establece ninguna restricción, carga o limitación, es evidente que ha de solucionar los accesos a esos terrenos.

Si no se establece ningún régimen especial habrá que acudir al Derecho Común, interpretando sus normas, tal como dispone el artículo 3.1 del Código Civil, conforme a "*la realidad social del tiempo en que han de ser aplicadas, atendiendo fundamentalmente al espíritu y finalidad de aquéllas*".

Hay que tener en cuenta, además, que los artículos 1281 y siguientes del Código Civil claramente determinan cómo han de interpretarse las cláusulas oscuras de la concesión y, especialmente, cómo ha de valorarse la actitud de la Administración anterior, simultánea y posterior a la entrega de los terrenos ganados al mar, desde 1974 hasta 1989.

Pues bien, resulta que -por quererlo así la Administración- surge una finca privada enclavada en un Puerto. Interpretando la servidumbre legal de paso de los artículos 564 y siguientes del Código Civil, se ha de dar paso a esa finca privada por las propiedades contigüas de manera que la misma sea susceptible de producir todas las utilidades de que sea capaz.

Y, si una de las primordiales utilidades de esa finca es el acceso por mar, tal y como revela la existencia de "*bolardos*", la conclusión no puede ser otra que la Administración debe permitir ese acceso marítimo y el consiguiente atraque de embarcaciones

Lo curioso de tal caso es que, respecto del acceso terrestre para personas y vehículos y el mantenimiento de redes de servicios en el camino de Vigilancia, la Administración jamás ha puesto la más mínima dificultad al Poblado Marinero, y todos consideran perfectamente normal el uso que de esos derechos hacen los propietarios particulares.

¿Cuál es la razón por la que no han de aplicarse los mismos criterios al acceso marítimo?

**b.- Servidumbre voluntaria: Signo aparente físico y jurídico.**

Hemos puesto de relieve cómo existen evidentes signos físicos aparentes de servidumbre colocados no solo por el concesionario, sino también por la Administración, y que revelan el derecho de paso terrestre y marítimo (bolardos, puertas de viviendas y garajes, arquetas/registros de aguas y luz).

A ello hay que añadir que conforme a la Resolución de la Dirección General de Registros y del Notariado de 2 de octubre de 1980, el signo aparente de servidumbre no sólo puede ser físico, sino también jurídico, a través de la publicidad que otorga el Registro de la Propiedad, llegando a esta conclusión por una evolución análoga a la que, respecto de la tradición real, cristaliza en la tradición documental del artículo 1462 del Código Civil.

Si los signos físicos los ha creado la Administración (bolardos) o los ha consentido plenamente (permitiendo la construcción de puertas de viviendas y garajes, y arquetas/registros, en el Camino de Vigilancia); si, como consecuencia de ello, el Registro de la Propiedad publica en la descripción del Puerto que "*linda con terrenos del Poblado Marinero, con canal de acceso y Dársena del Poblado, excluidos de toda actividad portuaria y dedicados al uso exclusivo de los terrenos del Poblado*", y en la descripción del Poblado Marinero que "*tiene derecho de uso y paso por el Camino de Vigilancia*" y "*acceso marítimo por su Canal de acceso y su Dársena interior, al servicio de este Poblado*", la pregunta sería: ¿Afectan a la Administración estos signos aparentes de servidumbre?, ¿le seguirán afectando las servidumbres que revelan esos signos cuando acabe la concesión?

Entendemos con Mercedes Lafuente Benaches que sí. Esta autora así lo afirma citando en apoyo de ello el artículo 162.3 del nuevo Reglamento de Aguas, el 61 de la Ley de Aguas y 103 del Reglamento, los artículos 97 y 95 de la Ley de Minas, y, en especial, el Dictamen del Consejo de Estado (Expediente 9861) de 24 de Mayo de 1952, que declara que a la Administración solo dejan de afectarle los pactos que el concesionario haya realizado con terceras personas si son "***res inter alios acta***", pero no en los demás casos.

En suma, en el caso del Poblado Marinero los signos aparentes de servidumbres, físicos y jurídicos, han sido creados o consentidos por la Administración, y permitida la utilización de las servidumbres, cuya existencia revelan, por la misma Administración, y por tanto, deben de afectarle.

**c.- Uso común del Mar.**

Examinamos, por último, otra de las posibles soluciones, el uso común del Mar.

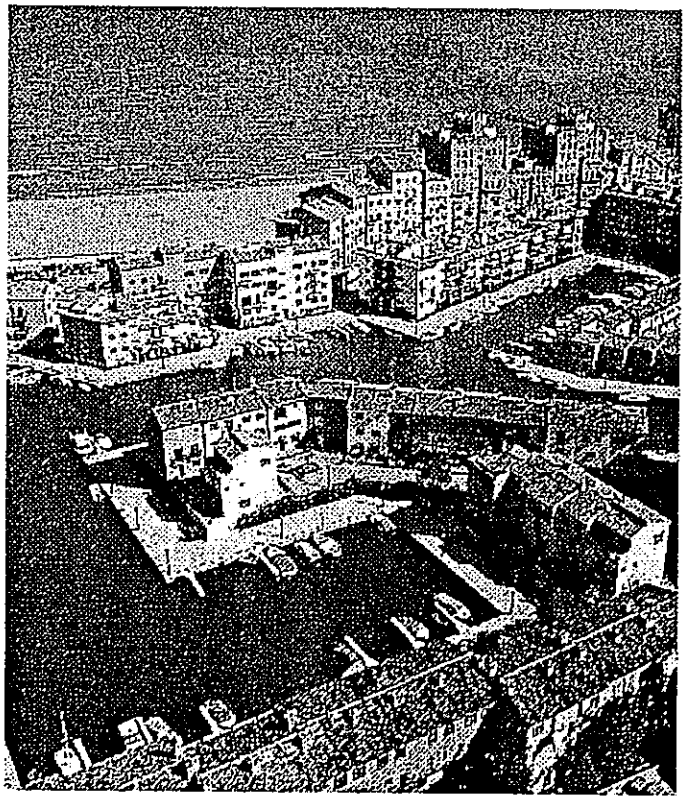
Según el artículo 31 de la Ley de Costas, como usos comunes del Mar, libres, públicos y gratuitos, figuran los

de navegar, embarcar, desembarcar y varar embarcaciones.

Pues bien, si nadie salvo sus propietarios puede desembarcar en los terrenos del Poblado Marinero, por ser de propiedad privada, ningún tercero tiene otro derecho que (como máximo) el de navegar por la Dársena del Poblado. Por tanto, si los propietarios del Poblado no impiden ese derecho al dejar atracadas sus embarcaciones en las terrazas de sus apartamentos, el uso "*civiliter*" que hacen de esas aguas no es sino un uso común no sujeto a concesión.

A la misma conclusión se llega examinando la condición 23 de la concesión del Puerto, puesto que al no existir un régimen especial para los derechos de acceso terrestre y marítimo al Puerto, el uso que de esos accesos hacen los propietarios del Poblado (que no impiden el correspectivo que pueda corresponder a terceros), no es sino un uso público y gratuito que en nada perjudica ni la explotación del Puerto ni su utilización por otras personas.

**En definitiva**, cualquiera de las tres soluciones propuestas (que, en todo caso, afectan al concesionario mientras dure la concesión) son suficientes para garantizar a los particulares los accesos terrestres y marítimos al Poblado Marinero, sin que para ello se degrade su propiedad sometiéndola a nuevas servidumbres que, ni figuran en la Ley de Costas, ni se crean por Órgano ni con el procedimiento adecuado.



Hablando de puertos me viene a la memoria una canción —que solía escuchar cuando era más niño en la gramola cuyo plato giraba a golpe de manivela—, cuya letra decía: "*Yo ya me voy / al puerto donde se halla / la barca de oro / que debe conducirme...*" Siendo "halla" sinónimo de "encuentra" hacía bien el mariachi al cantarla —chin chin pum, chin chin pum— con "ll" —del verbo hallar—. Por eso, hizo mal esta revistilla cuando al reproducir la S 16 junio 1993 de la Sala de lo Social de la Audiencia Nacional escribió "*La retribución de las horas extraordinarias que se hagan se haya incluida...*" (titulares de la pág. 15 del número anterior). ¡Lunes faltona! *Voy a aumentar los mares con mi llanto* —chin chin pum, chin chin pum—.

# JM.CHIC

Cada vez que se plantea la precisión de conceptos genéricos o universales sucede siempre lo mismo: no llega el conocimiento a perfilar una definición de ellos. Os pongo algunos ejemplos: poesía, inteligencia, arte, ciencia, cultura, etc. Podríamos añadir más, pero vamos con la "*cultura*". No he sabido nunca lo que es la cultura: ¿Es el poso que a uno le va quedando a medida que se le van olvidando las cosas que aprendió? No lo sé, pero me decepciona la definición que de la misma da el Diccionario de la Lengua Castellana al decir que es el "*Mejoramiento de las facultades físicas, intelectuales y morales del hombre*". "*Resultado de ese mejoramiento en el hombre y en la sociedad*". En nuestro lenguaje hipotecario de figuras aplicables al concepto, tendríamos que echar mano del crédito refaccionario o de la obra nueva, que mejoran la soledad del solar o la construcción casi ruinosa de la finca.

En la definición oficial hay tres caminos culturales en que se puede producir el mejoramiento que va a desembocar en lo que se entiende por cultura: las facultades físicas, las intelectuales y las morales. Es decir, el hombre o la mujer que practica el deporte, la gimnasia, o el ejercicio físico y logra hacer crecer o endurecer sus músculos de tal forma que al tocarlos no puedan confundirse con las venas o las arterias, es hombre o mujer culta. Un culo endurecido por el ejercicio puede dejar de ser un objeto de placer para convertirse en símbolo de cultura. No acabo de entender, por ello, cómo en la estructura administrativa el deporte va por caminos diferentes de la cultura. La cultura aplicada a la intelectualidad es tema "*fino*". Ser intelectual no es signo de ser culto, pues lo que hay que lograr es el "*mejoramiento*" (no "*amejoramiento*") en el campo intelectual. ¿Dónde está el grado del mejoramiento para llegar a ser culto? ¿El mejoramiento intelectual se está refiriendo al inicial del nacimiento del hombre, al medio de su vida o a los niveles últimos en los que la experiencia facilita el consejo? A esto no quiero añadir la tendencia política de adscribir a los partidos de izquierdas al campo de la intelectualidad, pues los ejemplos que me vienen a la cabeza los incluyo en aquello que dijo ORTEGA Y GASSET: de "*cada diez españoles, nueve embisten y uno discurre*". En el campo de la condición moral el mejoramiento creo que se traslada a la "*ética*" y es el comportamiento ético el que genera cultura.

Hago estas consideraciones en base de dos noticias -una periodística y otra procedente de un ilustre compañero- que tocan el tema en diversos campos. La periodística se debe a MANUEL VICENT que escribe en "*El País*" de hace unos días un artículo que titula "*Juego*" y la otra se debe a RAFAEL FLORES MICHEO, Notario y Registrador, que me envía uno de sus clásicos escritos sobre los tres senos. Voy con todo ello, pues merece la pena.

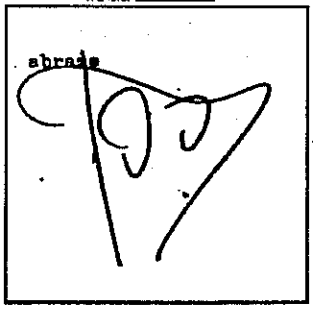
VICENT distingue dos clases de cultura: la que se "*recibe*" boca arriba y la que se "*adquiere*" boca abajo. Y es evidente que lo que la Academia considera como cultura, esto es el "*mejoramiento*" intelectual es distinto si se adquiere "*boca abajo*" o se "*recibe*" boca arriba. Son símbolos tremendos que separan generaciones y alertan a las sucesivas. Dice el autor citado que cuando uno estudia sentado con los codos sobre la mesa, el libro está debajo formando una base iluminada por el flexo o el candil: hay que mirar hacia el fondo de la página abierta fijamente con las sienes afirmadas con los puños. Así se ha apalancado la estructura de la mente en la vieja Europa. Pero existe una cultura más ligera que se adquiere en la cama o tumbado en un sofá leyendo un libro elevado con las manos por un lector que permanece "*boca arriba*" tardes enteras. El lector suele meter el pescuezo en un cojín cuando lee. Y termina: todas las mesas redondas, coloquios, conferencias, charlas, seminarios, universidades de verano y demás festivales que llenan el espacio de la cultura al final de este milenio, suelen estar servidas por gente que todo lo ha aprendido "*boca arriba*".

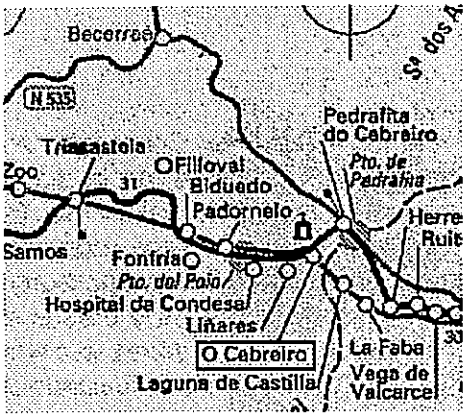
# "LA CULTURA Y SUS DIVERSAS FACETAS"

FLORES MICHEO nos explica su teoría de los "*tres senos*": el seno de la madre, el seno moral de la familia y el seno moral de la sociedad. En todos ellos se genera una cultura que responde a las limitaciones que los tres senos representan: el feto no puede estar para vivir dos o tres años en el seno materno; el niño no puede estar cincuenta o sesenta años en el seno de la familia y el hombre tampoco está para vivir trescientos años en el seno del mundo sin llegar a su estado definitivo. Concluye, considerando que es duro el parto del feto, duro el parto del joven que se resiste a salir de la familia y durísimo el parto de la muerte por el cual el hombre nace a una vida definitiva. Estos tres senos —en los que es difícil prolongar la estancia— marcan para el autor unas fases de cultura llenas de sugerencias. El tema está en saber cuándo se adquiere la cultura que el Diccionario patrocina y si ésta reside en el mejoramiento de esas condiciones físicas, intelectuales y morales que se presuponen, cosa difícil de aceptar, y no es por señalar casos y circunstancias concretas.

El CÓDIGO CIVIL no habla para nada de "*cultura*", pero sí contiene un artículo en el que trata e proteger el aprendizaje de la misma.Y es curioso que el tema venga encuadrado en el epígrafe general de "ALIMENTOS". La Cultura, para el Código civil, es un "***alimento***" y esto le satisface a uno y le libera de las dudas sobre el concepto. El Código civil -aun después de ser reformado- considera dentro del concepto de "*alimentos*" todo lo que es "*indispensable*" para el sustento, habitación, vestido y asistencia médica. Y luego precisa que los alimentos "***comprenderán*" también la educación e instrucción del alimentista** mientras sea menor de edad y aún después cuando no haya terminado su formación por causa que no le sea imputable. Estamos ante un proceso de "*mejoramiento*" cultural que en la nueva redacción del Código abarca también los gastos de "***embarazo y parto***", lo cual plantea algunos problemas, ya que si los menores de edad (que es a los que se refiere el artículo) no pueden contraer matrimonio si no están emancipados (art. 46, 1º C.c.), aunque el matrimonio produce la emancipación (art. 314 del C.c.) es evidente que esos gastos de "*embarazo y parto*" se están refiriendo a uniones "*extramatrimoniales*". En la reforma de 1981 no se incluyeron los gastos de "*aborto*", pues la Ley es posterior. Y aquí sí que la cultura tendría que decir algo, pues si el aborto se defiende en base de la "*propiedad corporal*" (que supone una doble propiedad, la del cuerpo y la del otro cuerpo) es evidente que debería estar sujeta a las "***delimitaciones sociales***" que determina la Constitución. Si la mujer y el hombre son dueños o propietarios de su cuerpo, vayamos a la esterilización previa sin complicar a un tercero.

La cultura cuando se hace plural y se convierte en "*culturas*" es todavía más enigmática. Para explicar las sorprendentes diferencias entre las culturas RUTH BENEDICT recurrió a un mito que decía: "*Dios otorgó a cada pueblo una taza, una taza de arcilla, y de esa taza bebieron su vida... Todos hundían las tazas en el agua, pero cada taza era diferente*". Volvamos al singular y veréis cómo una idea de las que apunto resplandece en la contestación que el pintor sueco CARL LARSON dió a cierto visitante, quien al contemplar su magnífica biblioteca le preguntó si se había leído todos los volúmenes que contenía. Y el pintor contestó: "*Naturalmente, todos no, aunque sí una gran parte. De todas formas, a poco de leer un libro me olvido siempre de él. Pero cuando se ha olvidado mucho porque se ha leído mucho, lo poquísimo que retenemos es la cultura*". ■






# *Iré a Santiago*

***"... Minúsculas aventuras y desventuras de un peregrino andante..."***

*Por José BOLLAÍN GÓMEZ*

**Miércoles 21 de julio**
**PIEDRAFITA-TRIACASTELA. 27 KMS.**
Intendente: Peregrino jefe

Por vez primera en toda la peregrinación el día amanece lluvioso y triste. Pero los peregrinos no pueden extrañarse de ello; al fin y al cabo están en Galicia, en las montañas de Galicia para ser más exactos.

El peregrino jefe ejerce de intendente y no tiene prisa. Mientras los demás marchan hacia El Cebrero entre la niebla y la llovizna, él curiosea por Piedrafita y tiene ocasión de ver una feria de ganado. Las reses, fundamentalmente terneros, han sido colocadas por sus dueños "*aparcadas en batería*" a todo lo largo de una de las márgenes de la carretera, amarradas a un pequeño pretil y de cara a la calzada. Por la parte interior, los campesinos en un incesante discurrir, observan las posibles virtudes y los vicios ocultos del género expuesto. Cuando el animal es digno, por sus características, de ser observado con más calma, se detienen y miran concienzudamente y en el colmo del interés el rabo de la res y escrutan su trasero. Si después de tan minuciosas operaciones, dan el visto bueno, comienza el regateo, en gallego. Si al fin el precio pedido por el vendedor, y luego rebajado se iguala con el ofrecido por el comprador y luego aumentado, se cierra el trato y como señal de ello, el comprador, con unas tijeras corta un trozo de pelo de la res, cerca de la penca del rabo. La operación comercial ha terminado y ya no hay prisa por materializarla.

Palloza

El peregrino jefe se pone en marcha por la carretera local hacia El Cebrero y en muy pocos minutos llega al pueblo, uno de los grandes pasos del Camino, que surge en todo su encanto entre la niebla, a sus 1.300 metros de altitud. Hace frío y el peregrino piensa con respeto en las penalidades de los cientos de millares que le precedieron por estas inhóspitas cumbres, e inmediatamente le vienen a la memoria las similares de Foncebadón.

Pero si allí todo era ruina y desolación, en El Cebrero, por un milagro de

supervivencia, se mantienen no sólo en pie sino en buen estado de conservación, la pequeña iglesia de Santa María la Real, a su lado la hospedería de Santo Giraldo y en torno a ellas, casas y "*pallozas*" completan el impresionante y a la vez encantador conjunto, para el peregrino uno de los más entrañables del Camino.

Antes de llegar al alto del Payo (1.337 metros) el peregrino intendente adelanta a los de a pie. Llueve mansamente. Al poco rato la niebla se espesa. En un recodo de la carretera, un cartel del ministerio de Obras Públicas anuncia "*Vista Pintoresca*" inútilmente pues no se ve más de diez metros de carretera y luego la niebla impenetrable.

El intendente se toma en serio la cuestión del avituallamiento, pero en estas diminutas aldeas de montaña gallegas, el encontrar alimentos no es cosa fácil. Y aún en el supuesto de dar con un comercio que los tenga, lo que ya se acerca a lo imposible es comprarlos. El peregrino está dispuesto a jurar que en su vida ha tenido que usar con más esmero sus facultades persuasivas que para comprar pan, jamón y chorizo a un aldeano que tras el mostrador de su tienda consulta a voces con la que debe ser su mujer que en el piso alto de su casa contesta, también a voces, en un diálogo de frases cortas y a la vez sin compromiso, sobre la conveniencia de vender o no lo que el cliente desea. Por fin el peregrino logra el jamón, el chorizo, algo de queso, una lata de sardinas y hasta las tres cuartas partes de una hogaza de pan —no les queda más— tan dura que el intendente sospecha que es de la semana anterior.

Cuando el peregrino paga y se va, le avisan que si quiere más pan tienen otra hogaza, ésta tierna y apetitosa. El peregrino no está para tiquismiquis y la compra sin pestañear.

Con tan preciados tesoros, vuelve atrás para tomar contacto con el grupo general.

En Fonfría del *Camino* (y van trece) encuentran, junto a la tapia de un diminuto cementerio que a modo de mesetilla separa la Iglesia de la carretera, un sitio apañadito para la comida. Hay además, una fuente con un pequeño pilón de agua buenísima (el peregrino se acuerda de otra fuente también superior, la de Navarrete, donde bebieron el primer día de marcha, y que también estaba cerca del cementerio, pero no saca consecuencias). Esta fuente de Fonfría —el nombre lo dice todo— tiene la particularidad de que el tubo por el que mana el agua está por debajo del nivel del desagüe, por lo que permanece sumergido. Por ello los peregrinos tiene que coger el agua directamente del piloncillo.

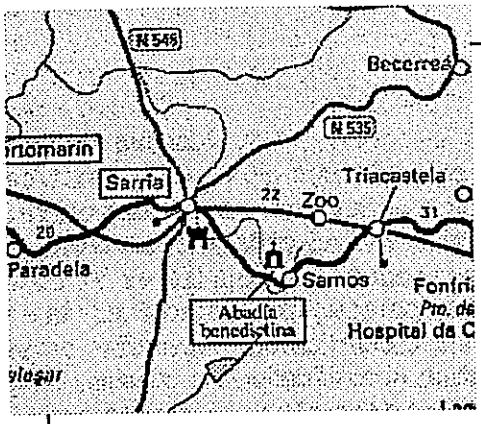
Cuando ya han comido y bebido —vino y agua— un aldeano con una cántara se acerca al pilón. Le acompañan cuatro vacas. El rústico duda, pero al fin deja que las vacas beban apaciblemente, sin prisas. Cuando todas han saciado su sed, y dejan libre el pilón, se acerca y llena su cántara. Lo primero es lo primero.

Durante el descanso, Pilar se dedica con esmero y asiduidad a desbastar la nueva vara que ha encontrado y le servirá de bordón. En esta cuestión de las varas y bordones cada peregrino tiene sus preferencias. A José le gustan altas, muy altas y peladas en su totalidad y a conciencia. Julio ha hecho en una de ellas una verdadera obra de arte, grabando a punta de navaja su nombre y las fechas cruciales. Pilar cambia frecuentemente de vara y de estilo de desbastarla. Blanca y Amparo se cansan en seguida de ellas y las usan poco. Sisina, Santiago y el peregrino jefe apenas las utilizan.

Todavía no han reanudado la marcha cuando pasan los tres peregrinos ya conocidos de la subida a Piedrafita, Sisina mira con ojos golosos una de las grandes conchas —símbolo de las peregrinaciones— que aquéllos llevan colgadas, y uno de ellos con el generoso impulso de los romeros, se la pone al cuello. La peregrina burgalesa se siente feliz.

La tarde avanza y se termina el descanso. El intendente, en el coche y acompañado de Blanca, llega pronto a Triacastela después de una continua bajada que le sitúa a poco más de 600 metros de altitud, y prepara el alojamiento. Los demás sufren por primera vez las añagazas que con su aparente inocencia guardan las "*corredoiras*" gallegas por donde discurre en muchas ocasiones el Camino. Yerran un par de veces, pero al fin casi entre dos luces entran en Triacastela, lugar que tuvo en tiempos de esplendor de la ruta jacobea, hospedería, hospital y hasta cárcel de peregrinos, y por supuesto cementerio, y hasta un moderno monumento al peregrino.

Con una cena que les resulta muy barata y un alojamiento más barato todavía concluye la jornada.




## Jueves 22 de julio
## TRIACASTELA-SARRIA. 16 KMS.

Intendente: Sisina

En la misma salida de Triacastela, el Camino se separa de la carretera, y mientras ésta da un gran rodeo por Samos, aquél sube hacia San Gil entre grandes y sombríos bosques. Alguna casa suelta; a veces tres cuatro juntas. En una bifurcación, a la salida de una diminuta aldea, el peregrino intenta asegurarse de que el camino es el exacto, pero no encuentra a nadie a quien preguntar. Sólo le sale al paso un perro, primero pacífico, después ladrador, luego amenazante, y en este punto el peregrino prefiere el riesgo de equivocarse de ruta al de vérselas con el can, cada vez más enfurecido. Afortunadamente todavía no ha llegado la hora de la pérdida de rumbo, y llegan sin novedad a San Gil. Ahora el camino discurre por espacios más abiertos, donde la orientación es más fácil. Sin embargo, algunos kilómetros después, los peregrinos toman un atajo señalizado por alguien que les precedió y después de una pronunciada bajada, otra vez entre castaños centenarios, llegan a una carretera que da una gran vuelta, de forma que cuando calculan estar llegando a Pintín, según las distancias kilométricas de la cartografía fotocopiada en Santo Domingo, resulta que les falta todavía una buena distancia. O el atajo no era tal atajo o aquí la cartografía falla.

Hoy es el día de los perros. Pululan por todas partes; por campos y caseríos, por pueblos y aldeas. Blanca ha descubierto la manera de protegerse de ellos: al primer ladrido o signo ofensivo, casi a la primera mirada, se refugia automáticamente detrás de Pilar, de forma que cualquiera que sea la situación del perro con relación a ella, siempre está Pilar en medio. La verdad es que hoy Blanca tiene trabajo a destajo y se pasa la mañana escondida como puede kilómetros y kilómetros.

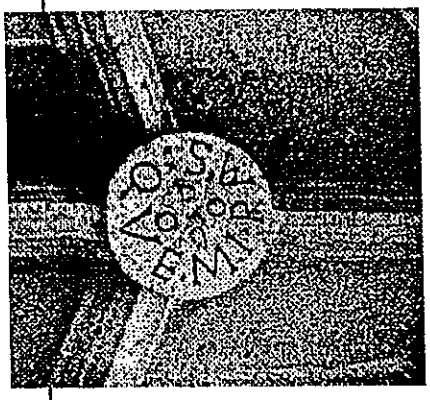
Sarria: puente románico

De Pintín a Sarria la ruta sigue ahora por una carretera local que pasa por San Mamed del *Camino* (ya van catorce) y San Pedro del *Camino* (y van quince). En Vigo de Sarria se une a la carretera principal que viene de Samos, e inmediatamente los peregrinos entran en Sarria hambrientos, pues entre "*corredoiras*", perros y desvíos inútiles se les ha hecho las tantas. La intendente tiene reservada mesa en un restaurante del pueblo donde los peregrinos comen una carne excelente. Durante la comida, la televisión está emitiendo un programa sobre el Camino de Santiago. Aparecen en pantalla peregrinos con capas, bordones y calabazas y los ahora comensales reconocen y recuerdan con emoción, muchos de los lugares que como hitos de la ruta jacobea se suceden ante sus atentas y complacidas miradas. Sin embargo, la película huele a falsa y a preparada por todos sus lados, y acaba perdiendo interés para ellos.

Por la tarde, los peregrinos jóvenes se quedan en Sarria y los tres mayores van en el coche a Samos a visitar el Monasterio. A la salida se deleitan en un bar con unas cervezas que les saben a gloria, al pensar que tienen allí aparcado el coche que les reintegrará a Sarria sin más esfuerzos.

En casas particulares de construcción moderna y próximas entre sí, han encontrado habitaciones sin mayores problemas.

Al peregrino, como ya se ha podido observar, le gusta rememorar las figuras de nuestra literatura en sus lugares de nacimiento, y así recuerda ahora, que pese a su nombre, Fray Luis de Granada nació en Sarria, y deja constancia de ello.


"*Qué miras, bobo*" en la clave gótica del claustro de Samos

**24150** *REAL DECRETO 1725/1993, de 1 de octubre, de modificación parcial de la estructura orgánica del Ministerio de Economía y Hacienda.*

La reducción del déficit público constituye una de las prioridades fundamentales del Gobierno en el momento actual. El logro de dicho objetivo requiere medidas de diversa índole, una de las cuales está constituida por la reducción de órganos y organismos públicos de los Departamentos Ministeriales que, resultando compatible con la adecuada atención de los intereses generales y del servicio público, refuerce la racionalidad y eficiencia de la estructura administrativa. Se ha considerado, por ello, oportuno simplificar considerablemente la estructura central y territorial del Ministerio de Economía y Hacienda y y sus organismos autónomos, prestando atención a las finalidades indicadas.

El artículo 12 de la Ley 10/1983, de 16 de agosto, de Organización de la Administración Central del Estado, establece que la creación, modificación, refundición o supresión de los órganos con rango igual o superior a Subdirección General se realizará a iniciativa del Departamento interesado y a propuesta del Ministro para las Administraciones Públicas, mediante Real Decreto acordado en Consejo de Ministros. A su vez, el artículo 95 de la Ley 39/1992, de 29 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para 1993, autoriza al Gobierno para que, mediante Real Decreto, a propuesta conjunta de los Ministerios para las Administraciones Públicas y de Economía y Hacienda, y a iniciativa del Departamento interesado, proceda a transformar o suprimir organismos autónomos y entidades públicas si sus fines pueden ser atribuidos a órganos de la Administración centralizada a otro organismo autónomo, sociedad estatal o entidad pública, así como, en las condiciones que señala dicha norma, a refundir o modificar la regulación de organismos autónomos y entidades públicas.

Por otra parte y haciendo uso de la autorización al Gobierno por la disposición final segunda de la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero, se declara la extinción de la Delegación del Gobierno cerca de la «Compañía Arrendataria del Monopolio de Petróleos», aunque posponiendo su efectividad a la entrada en vigor del Real Decreto que determine las funciones del Ministerio de Economía y Hacienda que pasen a ser ejercidas por el Ministerio de Industria y Enería, según análoga previsión de la citada disposición final.

En su virtud, a iniciativa del Ministerio de Economía y Hacienda, y a propuesta conjunta del mismo y del de Administraciones Públicas, previa deliberación del Consejo de Ministros en su reunión del día 1 de octubre de 1993,

DISPONGO:

**Artículo primero.**

El artículo 2.° del Real Decreto 755/1991, de 10 de mayo (modificado por el artículo 1.° del Real Decreto 1848/1991, de 30 de diciembre), queda redactado de la siguiente forma:

«Artículo 2.°

Son órganos superiores del Ministerio de Economía y Hacienda:

La Secretaría de Estado de Hacienda.
La Secretaría de Estado de Economía.
La Subsecretaría de Economía y Hacienda.
La Secretaría General de Planificación y Presupuestos, con rango de Subsecretaría.»

**Artículo segundo.**

Se da nueva redacción a los apartados Dos y Cuatro del artículo 3.° del Real Decreto 222/1987, de 20 de febrero (modificados por el Real Decreto 1848/1991, de 30 de diciembre) y se añade un nuevo apartado Siete:

1. «Artículo 3.°

Dos.—1. La Secretaría de Estado de Hacienda estará integrada por los siguientes órganos:

a) La Secretaría General de Planificación y Presupuestos, de la que dependen los siguientes Centros Directivos:

Dirección General de Planificación.
Dirección General de Presupuestos.
Intervención General de la Administración del Estado.
Dirección General de Informática Presupuestaria.
Dirección General de Costes de Personal y Pensiones Públicas.

b) Los siguientes Centros Directivos, que dependerán directamente del Secretario de Estado de Hacienda:

Dirección General de Tributos.
Dirección General de Coordinación con las Haciendas Territoriales.
Instituto de Estudios Fiscales.
Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

2. Se adscribe al Ministerio de Economía y Hacienda, a través de la Secretaría de Estado de Hacienda, la Agencia Estatal de Administración Tributaria.»

2. «Artículo 3.°

Cuatro.—Dependerán de la Secretaría de Estado de Hacienda, con sus actuales estructuras orgánicas y competencias, la Delegación del Gobierno en el Monopolio de Tabacos y la Delegación Especial del Ministerio de Economía y Hacienda en RENFE.»

3. «Artículo 3.°

Siete.—Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 35.Dos del presente Real Decreto, la Inspección General del Ministerio de Economía y Hacienda dependerá funcionalmente del Secretario de Estado de Hacienda para el ejercicio de sus competencias respecto a órganos y materias del ámbito de atribuciones de dicha Secretaría de Estado.»

**Artículo cuarto.**

1. La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria asumirá las funciones que venía desarrollando el organismo autónomo «Centro de Gestión Castastral y Cooperación Tributaria.»

2. Se incorpora un artículo 9.° al Real Decreto 222/1987, de 20 de febrero, del siguiente tenor:

«Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.

Artículo 9.º

Uno. La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria tendrá a su cargo las siguientes funciones:

a) La realización o, en su caso, la dirección, control y coordinación de su ejecución, de los trabajos técnicos de formación, conservación y revisión de los Catastros Inmobiliarios.

b) El estudio y coordinación de los sistemas de valoración de los bienes inmuebles, la coordinación de los valores catastrales resultantes y la aprobación de las ponencias de valores.

c) La elaboración de estudios y propuestas de normas y sistemas relativos a los trabajos de formación, conservación y revisión de los Catastros Inmobiliarios.

d) La inspección catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en los términos establecidos en la Ley 39/1988, reguladora de las Haciendas Locales y la emisión de los informes técnicos previos relativos a exenciones y bonificaciones de dicho Impuesto.

e) La gestión y disponibilidad de las bases de datos catastrales como servicio público externo.

f) La realización de estudios inmobiliarios y la elaboración y análisis de la información estadística contenida en los Catastros Inmobiliarios y la relativa a la tributación de los bienes inmuebles.

g) La coordinación de los procedimientos de colaboración, cooperación e intercambio de información que se establezcan con otras Administraciones e Instituciones Públicas en materia de gestión e inspección catastral.

h) El impulso y coordinación funcional de las actuaciones a desarrollar por el Centro en el ámbito territorial.

i) La gestión de los servicios generales, de régimen interior y de los recursos y medios del Centro.

j) El diseño, explotación y mantenimiento de los sistemas y medios informáticos precisos para el desarrollo de las funciones del Centro.

Dos. La Dirección General del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria estará integrada por las siguientes unidades con nivel orgánico de Subdirección General:

Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Rústicos.

Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos.

Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información.

Secretaría General.

Tres. Las funciones de las unidades del apartado anterior serán las siguientes, por referencia a las expuestas en el apartado Uno de este artículo:

Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Rústicos: Las de las letras a), b), c), d) y e), en relación con los bienes de naturaleza rústica.

Subdirección General de Catastros Inmobiliarios Urbanos: Las de las letras a), b), c, d) y e), en relación con los bienes de naturaleza urbana.

Subdirección General de Estudios y Sistemas de Información: Las de las letras f) y j).

Secretaría General: Las de las letras g), h) e i).

Cuatro.1. Las Comisiones Superiores de Coordinación Inmobiliaria de Rústica y Urbana y las Junta Técnicas Territoriales de Coordinación Rústica y Urbana son órganos técnicos de coordinación y apoyo de la Dirección General en los ámbitos central y territorial, respectivamente, en materia de coordinación de valores inmobiliarios. Su composición y funciones se determinarán por Orden del Ministerio de Economía y Hacienda.

2. El Consejo Superior de la Propiedad Inmobiliaria es un órgano adscrito a la Dirección General para el asesoramiento, estudio e informe en materias relacionadas con sus competencias en el ámbito de la gestión e inspección catastral y de la propiedad inmobiliaria. Su composición y funciones se regularán por Orden del Ministro de Economía y Hacienda y estará integrado por representantes de las Administraciones General del Estado, Autonómica y Local.

3. Las Gerencias Regionales son las unidades periféricas responsables de la coordinación funcional y seguimiento de la actividad de las Gerencias Territoriales y se incardinan en la estructura orgánica de las Delegaciones de Economía y Hacienda con carácter de Especiales. Su ámbito territorial y funcionamiento se determinarán por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

4. Las Gerencias Territoriales son unidades periféricas de la Dirección General integradas orgánicamente en las Delegaciones de Economía y Hacienda de la respectiva provincia y a las que corresponden las tareas de formación, renovación, revisión, conservación y mantenimiento de los Catastros Inmobiliarios Rústico y Urbano, la inspección catastral del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y el seguimiento e instrumentación de los procedimientos de colaboración con otras Administraciones Públicas. Su ámbito territorial y funcionamiento se determinarán por Orden del Ministro de Economía y Hacienda.

5. Los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria son órganos territoriales de la Dirección General, adscritos a las Delegaciones Provinciales de Economía y Hacienda, a los que corresponden las siguientes funciones:

a) Estudio e informe previo a su aprobación por la Dirección General respecto de la ejecución de planes de trabajo y programas de actuación propuestos por la respectiva Gerencia Territorial.

b) Aprobación de la delimitación del suelo de naturaleza urbana.

c) Aprobación de las ponencias de valores, cuando las competencias sean delegadas por el Centro, previamente coordinadas de tal forma que reflejen los criterios, tablas de valoración y demás circunstancias precisas para la determinación de los valores catastrales.

d) Ejercicio de las facultades de contratación delegadas por el titular del Departamento ministerial, a cuyo fin ostentará la representación del Consejo su Presidente.

e) Informe de los proyectos de convenio a celebrar, en materia de gestión e inspección catastral, con otras Administraciones Públicas y coordinación del proceso de intercambio de información con las mismas.

f) Informe de cuantos asuntos someta a su consideración el Centro Directivo en materia de gestión e inspección catastral.

El ámbito, composición y normas de funcionamiento de los Consejos Territoriales de la Propiedad Inmobiliaria se determinarán por Orden del Ministro de Economía y Hacienda y estarán integrados por

representantes del Ministerio de Economía y Hacienda, de la Comunidad Autónoma en cuyo ámbito territorial se encuentre el Consejo y de las Corporaciones Locales existentes en su ámbito competencial.

6. Los procedimientos de colaboración, coordinación e intercambio de información de la Dirección General con otras Administraciones Públicas, tanto en materia económico-financiera como respecto del ámbito de la gestión catastral y tributaria e inspección catastral, se ajustarán, en lo que sea de aplicación, a lo dispuesto en el Título I de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común».

**Artículo quinto.**

Se modifica la redacción del apartado tres y del número 1 del apartado seis de artículo 3.º del Real Decreto 755/1991, de 10 de mayo, y se añaden dos nuevos apartados siete y ocho, que quedarán redactados como sigue:

1. «Artículo 3.º

Tres. De la Secretaría de Estado de Economía dependen los Centros Directivos siguientes:

Dirección General del Tesoro y Política Financiera.
Dirección General de Seguros.
Dirección General de Política Económica.
Dirección General de Previsión y Coyuntura.
Dirección General de Incentivos Económicos Regionales.
Dirección General de Defensa de la Competencia.
Dirección General de Economía Internacional y Transacciones Exteriores.
Presidencia de la Junta Superior de Precios.»

2. «Artículo 3.º

Seis.1 El Secretario de Estado de Economía ejercerá la Presidencia del Consejo Rector de Incentivos Regionales y de la Comisión de Vigilancia de las Infracciones de Control de Cambios.»

3. «Artículo 3.º

Siete. El servicio de Defensa de la Competencia está integrado en el Ministerio de Economía y Hacienda a través de la Secretaría de Estado de Economía y, concretamente, en la Dirección General de Defensa de la Competencia.»

4. «Artículo 3.º

Ocho. Lo establecido en el artículo 3.º Siete del Real Decreto 222/1987, de 20 de febrero, será aplicable igualmente en el ámbito de atribuciones de la "Secretaría de Estado de Economía"».

**Artículo séptimo.**

**El artículo 11 del Real Decreto 755/1991, de 10 de mayo, queda redactado de la siguiente forma:**

«Dirección General de Economía Internacional y Transacciones Exteriores

Artículo 11.

Uno. La Dirección General de Economía Internacional y Transacciones Exteriores ejercerá las competencias relativas al régimen jurídico de control de cambios y las de coordinación y representación de España en determinados organismos económicos internacionales, y en concreto:

a) La autorización, verificación y control de las inversiones extranjeras en España, en los términos contenidos en el Real Decreto 671/1992, de 2 de julio; de las inversiones españolas en el exterior, en los términos contenidos en el Real Decreto 672/1992, de 2 de julio; y de las transacciones económicas, cobros, pagos y transferencias con el exterior, en los términos del Real Decreto 1816/1991, de 20 de diciembre.
b) EL control y seguimiento de las operaciones efectuadas a través de las Entidades registradas.
c) Las actuaciones de inspección e investigación que resulten necesarias para prevenir y, en su caso, corregir las actividades contrarias a las normas de control de cambios.
d) La elaboración de proyectos de normas relacionadas con el régimen jurídico del control de cambios.
e) La tramitación de los expedientes administrativos sancionadores a que se refiere el artículo 10 de la Ley 40/1979, de 10 de diciembre, y la resolución de los mismos dentros de las atribuciones que establece el artículo 12.3.c) de la misma Ley.
f) La coordinación y representación de España en temas económicos ante el Fondo Monetario Internacional (FMI), Organización para la Cooperación y Desarrollo Económico (OCDE), Banco Mundial, Banco Europeo de Inversiones (BEI) y Banco Europeo de Reconstrucción y Desarrollo (BERD).

Dos. Las competencias anteriores se ejercerán por la Dirección General de Economía Internacional y Transacciones Exteriores a través de las siguientes unidades, con nivel orgánico de Subdirección General:

Subdirección General de Legislación e Inspección.
Subdirección General de Gestión de las Transacciones con el Exterior.
Subdirección General de Economía Internacional.

**Disposición adicional segunda. Bienes y derechos de los organismos autónomos suprimidos.**

Los recursos, inmuebles, otros bienes y todo tipo de derechos de los organismos autónomos de carácter administrativo suprimidos se integran e incorporan, según su naturaleza, en el Tesoro Público y en el Patrimonio del Estado, subrogándose la Administración General del Estado en el ejercicio y asunción de los dereechos y obligaciones de aquellos subsistentes y en curso.

**Disposición adicional tercera. Unidades suprimidas.**

Quedan suprimidos los siguientes organismos, órganos, centros y unidades del Ministerio de Economía y Hacienda:

1. Organismos autónomos.

Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.
Escuela de la Hacienda Pública.

2. Organos superiores con rango de Subsecretaría.

Secretaría General de Economía Internacional y Competencia.

3. Centros con categoría de Dirección General.

a) De la Secretaría de Estado de Hacienda.

Dirección General de la Escuela de la Hacienda Pública.

b) De la Secretaría de Estado de Economía.

Dirección General de Transacciones Exteriores.

4. Subdirecciones Generales.

a) Del Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria.
Subdirección General de Administración.
Subdirección General de Gestión e Inspección de los Catastros Inmobiliarios.
Subdirección General de Informática.
Subdirección General de Estudios y Estadística.

b) Del Instituto de Estudios Fiscales.

Subdirección General de Planificación y Gestión Editorial.

c) De la Escuela de la Hacienda Pública.

Subdirección General de Gestión Administrativa y Financiera.
Subdirección General de Perfeccionamiento de Personal Superior.
Subdirección General de Formación y Perfeccionamiento del Cuerpo de Gestión.

d) De la Secretaría General de Economía Internacional y Competencia.

Gabinete Técnico.

e) De la Dirección General de Seguros.

Subdirección General de Seguros.
Subdirección General de Gestión.

5. Unidades periféricas de organismos autónomos suprimidos.

Dieciséis unidades regionales y 65 unidades territoriales del organismo autónomo «Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria».
Cuatro unidades territoriales del organismo autónomo «Escuela de la Hacienda Pública».

6. Otras unidades.

Consejo de Defensa de la Competencia.
Comisión Superior de Coordinación Informática del Catastro.
Unidad de Programación y Apoyo Pedagógico de la Escuela de la Hacienda Pública.
Unidad de Relaciones Institucionales de la Escuela de la Hacienda Pública.

**Disposición final primera. Refundición de normas.**

En el plazo de seis meses desde la publicación de este Real Decreto se procederá a la refundición de las normas en vigor que configuran la estructura orgánica actual del Ministerio de Economía y Hacienda. La citada refunción no podrá variar el número, denominación y competencias de los órganos superiores y centros directivos ni aumentar el número de unidades orgánicas con nivel de Subdirección General, no comportando, en consecuencia, incremento del gasto público.

**Disposición final tercera. Modificaciones presupuestarias.**

Por el Ministerio de Economía y Hacienda se realizarán las modificaciones presupuestarias pertinentes en orden a la habilitación de los créditos necesarios para el cumplimiento de lo previsto en el presente Real Decreto.

**Disposición final segunda. Facultades de desarrollo.**

Por el Ministro de Economía y Hacienda, previa aprobación por el Ministro para las Administraciones Públicas, se dictarán las disposiciones orgánicas de desarrollo del presente Real Decreto.

**Disposición final cuarta. Entrada en vigor.**

El presente Real Decreto entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

No obstante, se pospone la efectividad de lo dispuesto en la Disposición adicional cuarta a la entrada en vigor del Real Decreto que determine las funciones del Ministerio de Economía y Hacienda que pasan a ser ejercidas por el Ministerio de Industria y Energía, según la previsión de la Disposición final segunda de la Ley 34/1992, de 22 de diciembre, de ordenación del sector petrolero.

Dado en Madrid a 1 de octubre de 1993.

JUAN CARLOS R.

El Ministro de la Presidencia,
ALFREDO PEREZ RUBALCABA

Editada por Registradores de la Comunidad Valenciana