

II. Resoluciones y sentencias

I. Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado

POR MANUEL AMORÓS GUARDIOLA
EUGENIO FERNÁNDEZ CABALEIRO
TIRSO CARRETERO GARCÍA

REGISTRO DE LA PROPIEDAD

2. PUEDE Y DEBE SER CANCELADA, A PETICIÓN DEL TITULAR REGISTRAL AUTENTIFICADA EN ACTA NOTARIAL, LA CONSTANCIA EN EL ARRASTRE DE CARGAS DE UNA FINCA, DE LA MENCIÓN DE ESTAR LIBRE DE CARGAS, «SALVO LAS CONDICIONES QUE AFECTAN A LA CONCESIÓN DE MARISMA A PERPETUIDAD SEGÚN LA INSCRIPCIÓN 1.ª», SI DE ÉSTA RESULTA QUE SE INSCRIBIÓ EN ELLA EL DOMINIO DE LA PARCELA, SIN RESERVA DE DERECHOS A FAVOR DEL DOMINIO PÚBLICO Y NO SOLAMENTE UNA CONCESIÓN DE MARISMA EN TERRENO PÚBLICO. NO OBSTANTE, LA CANCELACIÓN DEBE LIMITARSE A LA PORCIÓN DE LA FINCA DE ORIGEN, QUE POR VIRTUD DE AGRUPACIONES Y SEGREGACIONES HA VENIDO A PERTENECER AL TITULAR REGISTRAL SOLICITANTE.

Resolución de 20 de diciembre de 1977 (B. O. del E. de 24 de enero de 1978).

Antecedentes de hecho.—El historial de la finca objeto del recurso es el siguiente: Finca 6.931, con fecha 24 de diciembre de 1929 se inmatricula en el Registro una parcela de marisma por título de concesión administrativa. Se hace constar en dicha inscripción que el concesionario queda obli-

gado a conservar las obras que realice en buen estado, de modo que se satisfaga siempre el objeto para el que dichas obras han sido construidas; también se hace constar en la inscripción que «la concesión se hace a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedades y sin perjuicio de tercero», no entrando a disfrutar de la libre disposición del terreno hasta tanto que «no haya terminado completamente el relleno». Se añade que «la falta de cumplimiento a cualquiera de las condiciones será causa bastante para declarar la caducidad de la concesión y una vez declarada se procederá, con arreglo a lo prevenido para estos casos en la Ley General de Obras Públicas y en el Reglamento para su ejecución. En la misma inscripción se recoge el acta, aprobada por la Dirección de Obras Públicas, por la que se dan por recibidas las obras, siendo el acta de inscripción del siguiente tenor:

«En virtud de todo lo expuesto, la Sociedad de Minas de Complemento inscribe la finca de este número a título de concesión administrativa». Por otra inscripción de la misma finca se inscribe un exceso de cabida en relación a ella; posteriormente dicha finca se agrupa con otras fincas normales, y de la agrupada, a su vez, se hacen diversas segregaciones: una de dichas segregaciones es la de la finca registral 8.392, a la que se contrae el recurso y en la inscripción 3.ª de dicha finca, siendo así que en todas las inscripciones anteriores se dice que la finca esté libre de cargas, se hace constar en el Registro que no tiene cargas, «salvo las condiciones que afectan a la concesión de marisma, a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931», expresión que se repite en las inscripciones posteriores y que se arrastra en una segregación posterior de dicha finca, y en la venta de la parcela segregada;

Por acta autorizada el 13 de abril de 1975, por el Notario de Santander, don Antonio Vázquez Presedo, comparece don José Luis Gómez Pérez interesando que conste en forma auténtica que aparezca libre de cargas la finca inscrita en el Registro de la Propiedad de Santoña con el número 8.392, al folio 132 vuelto del libro 100, tomo 978, ya que figura sujeta a las condiciones que afectan al derecho de concesión a perpetuidad para sanear y aprovechar una parcela de marisma del dominio público, respecto a la parte de esta finca que procede de la finca número 6.931, que, por agrupación con otras tres, formó la finca número 7.402 de la que por segregación procede la citada número 8.392; las condiciones que afectan a esta finca según esa inscripción son las relativas a la realización de las obras de saneamiento, desecación y aprovechamiento propias de las concesiones de marismas que figuran en la inscripción 1.ª de la finca número 6.931, y que fueron establecidas por la Real Orden de otorgamiento de concesión de marisma a perpetuidad de 3 de marzo de 1899, modificada por la de 13 de noviembre de 1909; dicha concesión fue inscrita como finca número 6.931 otorgada a perpetuidad, haciéndose constar en la inscripción que se procede al reconocimiento de las obras, según el acta reglamentaria que fue aprobada por la Dirección General de Obras Públicas; en el apartado 3.º del acta autorizada se afirma que como consecuencia de lo anterior, dicha finca, inscrita a título de concesión administrativa, se convirtió, al reconocerse y recibirse las obras por la Administración, en inscripción de propiedad a condición, sin sujeción alguna, carga o gravamen según ha venido figurando inscrita en los asientos registrales anteriores a la inscripción 3.ª de la finca número 8.392, que procede de la 6.931; que habiéndose consolidado plenamente la propiedad de la finca 6.931, procede que la finca 8.392 figure inscrita en plena propiedad y sin sujeción a ninguna condición procedente de aquella antigua concesión, solicitándose del Registro que así se inscriba, transformando las inscripciones que limitan el derecho de pleno dominio, para adecuar la realidad jurídica a la registral,

anulándose y cancelándose toda referencia a las condiciones que afectaban a la condición de marisma;

Presentado en el Registro de la Propiedad de Santoña el anterior documento fue calificado con la siguiente nota: «Presentado este documento el 14 de julio de 1976, según asiento 586 del diario 52, no procede practicar las operaciones solicitadas en su apartado 4.º, por los siguientes motivos:

1. No parece exacta la afirmación que se contiene en el apartado 3.º, relativa a la «conversión en plena propiedad, no sujeta a limitación ni condición alguna», del derecho derivado de una «concesión para sanear y aprovechar una parcela de marisma del dominio público» otorgada conforme a la Ley General de Obras Públicas y su Reglamento, la Ley de Puertos y las Reales Ordenes de concesión (que causó la inscripción 1.º, de la finca 6.931, al folio 45 del libro 73, tomo 662 de este Registro de la Propiedad) una vez realizadas las obras de cerramiento; por no tener dicha conversión apoyo legal concreto ni estar reconocido expresamente por la Administración concedente; y ser en principio contradictoria con el concepto de «concesión otorgada a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedad y sin perjuicio de tercero»; características que, junto con su destino especialmente señalado y con todas las demás «condiciones» establecidas legal y documentalmente (y que están recogidas en la inscripción), configuran la naturaleza jurídica y el contenido del derecho inscrito, que no pueden ser alterados unilateralmente por quien, al adquirir, ha de entenderse «subrogado» en la posición del concesionario.

2. De las antedichas «condiciones» contenidas en el acto concesional inscrito, se derivan derechos reservados por la Administración concedente (posibilidad de reversión o rescate por causa de «caducidad» de la concesión por incumplimiento de sus condiciones; control de la Administración por la simple naturaleza de la concesión, etc.); cuyos derechos reservados deben considerarse igualmente inscritos y con el mismo carácter de perpetuidad que tiene el derecho del concesionario; por lo que no pueden ser cancelados ni alterados, si no es por sentencia firme o con el consentimiento de la Administración que es su titular; conforme a lo dispuesto en el artículo 82 de la Ley Hipotecaria.

Estas dos consideraciones que preceden están referidas a la inscripción 1.º de la finca 6.931, que es la primera practicada en virtud del acto concesional, pero afectan con la misma extensión a todas las fincas o partes de ellas, formadas o procedentes de aquélla, que tendrán la misma condición jurídica, como ocurre, en parte, con la finca número 8.392 que se dice inscrita a favor del requirente.

3. Dado el principio de voluntariedad y rogación que informa nuestro derecho hipotecario, debe limitarse la práctica de la operación registral solicitada—caso de ser posible—a la parte de finca de que sea titular en la actualidad el requirente, cuya finca sólo se indica en el documento calificado por la referencia registral (incluso incompleta), por lo que es preciso que dicha parte de finca se describa con todos los requisitos necesarios para su perfecta identificación (situación, nombre, cabida, linderos); no sólo porque así lo exigen los principios de especialidad y claridad registral, sino también porque respecto de dicha finca 8.392 se ha realizado por el requirente, la segregación de una parcela de 108.665 metros cuadrados, que por escritura otorgada el 9 de julio de 1974, ante el Notario de Santander señor Vázquez Presedo se vendió a don José Castillo Morante, casado con doña María Teresa Santiago Higuera, a cuyo favor figura inscrita (y de hecho pueden existir otras segregaciones y ventas no inscritas), cuyos titulares pueden estar conformes con la condición atribuida a la finca en la parte que deriva de la concesión de marisma, y nada soliciten»;

El Procurador doña Mercedes Manero Barriuso, en la representación de don José Luis Gómez Pérez que ostentaba, interpuso recurso gubernativo contra la anterior calificación y alegó: que la finca número 7.402 de la

que por segregación procede la número 8.392, figuraba inscrita (inscripciones 1.ª y 2.ª) como una finca normal en plena propiedad y sin cargas, haciéndose constar expresamente en la inscripción 2.ª su adjudicación en pleno dominio, pero al practicarse la inscripción 3.ª en virtud de deslinde voluntario formalizado por escritura pública de 20 de octubre de 1972 es cuando aparece el dato de las cargas que la gravan y que no figuraban desde tiempos remotos en el historial de dicha finca, al advertirse en esta inscripción que «no constan cargas salvo las condiciones que afectan a la concesión de marisma a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931, que por agrupación con otras forman la finca 7.402 de la que por su segregación procede la de este número, según su inscripción 1.ª y en cuanto afectan a esta porción de fincas segregadas»; que de las cuatro fincas que por agrupación forman la número 7.402, tres de ellas son fincas rústicas inscritas en el Registro como de pleno derecho de dominio, y que la otra finca, la 6.931, se inmatriculó igualmente en el Registro, aunque el título que sirvió para la inmatriculación fue, en este caso, la Real Orden que otorgaba la concesión para sanear una marisma; que, así pues, lo que se inscribe en el Registro y abre folio registral no fue una concesión administrativa, sino una finca rústica normal, pero cuyo título de inmatriculación era una concesión administrativa; que si lo que se hubiera inscrito fuera sólo un derecho y no una finca física, en ningún caso hubiera podido agruparse con otras fincas físicas normales; que la Orden de otorgamiento de la concesión administrativa que sirvió de título para la inmatriculación tiene por objeto el saneamiento y aprovechamiento de una marisma, y que la concesión se hace a perpetuidad, no entrando el concesionario a disfrutar de la libre posesión del terreno hasta tanto no se haya terminado completamente el relleno, estableciendo por último que el terreno quedará sujeto a la servidumbre de salvamento y vigilancia litoral y demás establecidas en la Ley de Puertos; que en la inscripción 1.ª de dicha finca se hace constar que por haberse reconocido y recibido las obras, la sociedad titular de la concesión inscribe la finca mencionada, lo que ratifica el carácter y naturaleza de esta inmatriculación de finca rústica en virtud de título concesional, cuyas condiciones se han cumplido, por lo que puede inscribirse, no ya la concesión administrativa, sino la propiedad de la finca; que durante más de treinta años ha figurado esta finca inscrita en el Registro en pleno dominio y sin sujeción a ninguna condición y que en el transcurso de este largo lapso de tiempo ha de tenerse en cuenta por la posible prescripción de dichas cargas y condiciones; que a continuación el recurrente hace un estudio de la naturaleza jurídica de las concesiones administrativas y de las características especialísimas que dentro de ellas tienen las concesiones de marismas, respecto de las cuales asegura que en este tipo de concesiones lo que los particulares inscriben no es propiamente la concesión o sus derechos, sino la propiedad del terreno que se inmatricula en el Registro a través del título concesional como una finca física normal objeto de dominio; que las concesiones de marismas son negocios jurídicos bilaterales por los que la Administración entrega al particular un bien comprometiéndose el concesionario a realizar las obras de desecación y saneamiento del terreno necesarias, y que una vez realizadas, el vínculo contractual no perdura por haberse consumado el contrato, y el concesionario adquiere los terrenos, produciéndose la desafectación que determina el cese del dominio público de la inalienabilidad; que esta tesis viene corroborada por la doctrina mantenida por el Tribunal Supremo en las sentencias de 6 de noviembre de 1884 y 23 de marzo de 1972 y que en igual sentido el Consejo de Estado, en dictamen de 14 de julio de 1964 entiende que «según la Ley de marismas, la relación concesional se extingue al término de las obras, ya que la concesión de que se trata se agota por la realización de las obras con arreglo al proyecto y satisfacción de la Administración, sin que existan con posterioridad a

tal momento nuevas obligaciones concesionales; que, por lo tanto, es improcedente que la nota de calificación trate de mantener sobre la finca objeto de la inscripción, las primitivas cartas o condiciones establecidas en la primera inscripción de la concesión de marisma; que aun suponiendo que la interpelación (*sic*) legal expuesta no fuera la correcta y la propiedad del terreno saneado continuara perteneciendo al Estado es indudable que en virtud de la prescripción adquisitiva, el titular de la finca inscrita en el Registro de la Propiedad habría adquirido los bienes por la posesión durante diez años con buena fe y justo título (artículo 1.957 del Código Civil), o al menos por la prescripción extraordinaria del artículo 1.959 del mismo texto por la simple posesión no interrumpida durante treinta años sin necesidad de título ni de buena fe; y que, por último, la Dirección General de lo Contencioso, en consulta formulada por la Junta de Puerto de Santander, ha reconocido expresamente la imposibilidad de reivindicar la propiedad de una finca de igual procedencia que la que nos ocupa y de cancelar los asientos registrales referentes a la misma, por haber entendido que los titulares que primitivamente figuraban en el Registro de la Propiedad de Santoña como de pleno dominio y sin sujeción a condición alguna, eran efectivamente propietarios y sus propiedades no se encontraban sujetas a ninguna carga;

El Registrador informó que la nota de calificación se limita a mantener una situación jurídica derivada de una legislación y de unos asientos registrales antiguos, pero vigentes, con un criterio que indudablemente es contrario a una realidad de hecho y al convencimiento actual generalizado que considera pleno dominio a esa situación posesoria derivada, junto al paso del tiempo, de una concesión otorgada a perpetuidad por la Administración para cerrar, rellenar, sanear y aprovechar una marisma, pero que esta realidad, apoyada por la indiscutible autoridad de los dictámenes del Consejo de Estado que el recurrente cita, no puede ser apreciada por el funcionario calificador, sin haber sido antes constatada por los Tribunales de Justicia a quienes únicamente corresponde declarar su evidencia y realidad; que el acta notarial objeto del recurso no es documento suficiente para acceder a la pretensión de convertir en pleno dominio no sujeto a condición ni limitación alguna, lo que, según el Registro, fue y puede ser todavía limitado, sin acreditar documentalmente que esas limitaciones y condiciones han quedado extinguidas, es decir, que si tales limitaciones subsisten no se pueden expulsar del Registro sin consentimiento expreso de su titular, o por sentencia firme en que se declaren extinguidas; que el hecho de que en los asientos registrales se hable de «finca» no es argumento para entender inscrita la propiedad, ya que, en la técnica registral, «finca» es todo aquello que abre folio registral, y la concesión lo abre, se inmatricula (artículos 31 y 44 del Reglamento Hipotecario), por lo que se la considera como una finca, siquiera sea «anormal», y sin que sea necesaria la inscripción a favor del ente público concedente, porque antes de la concesión sólo habrá un dominio público que no se inscribe por su propia naturaleza al estar excluido del tráfico jurídico (artículo 5 del Reglamento Hipotecario); que no existe obstáculo alguno para agrupar fincas físicas con concesiones que tengan su trato físico (*sic*) y de este supuesto encontramos ejemplos como los regulados por los artículos 44 y 76 del Reglamento Hipotecario; que ha de tenerse en cuenta que las limitaciones y condiciones que figuran en la inscripción 1.ª de la finca 6.931, derivadas del acto concesional que la originó, afectan a todas las transmisiones y a todas las partes de finca que de ella deriven, porque son limitaciones consignadas en el folio registral de la finca, aunque incidentalmente se hayan omitido en algún asiento intermedio; que según las Reales Ordenes que aprueban la concesión (inscripción 1.ª de la finca 6.931), ésta se otorga para sanear y aprovechar una marisma exigiendo como base física de su aprovechamiento que se realicen las obras de cierre y de relleno y una vez realizadas las obras el concesio-

nario entrará en la libre posesión del terreno, pero la concesión continúa en cuanto al aprovechamiento que la Administración sigue concediendo al particular, como compensación de las obras, pero también para la satisfacción de ese interés público general constituido por el destino ulterior para el que se atribuyó. Teniendo el concesionario «la obligación de conservar las obras en buen estado, de modo que satisfagan siempre cumplidamente el objeto para el que han sido construidas», por lo que la concesión se hace a perpetuidad, dejando a salvo el derecho de propiedad, y sin perjuicio de terceros y el incumplimiento de cualquiera de estas condiciones será causa bastante para declarar la caducidad de la concesión; que la inscripción también recoge que el 7 de octubre de 1912 se procedió al reconocimiento de las obras, resultando ejecutadas las de cerramiento que se dan por recibidas, pero faltan por acreditar las obras de relleno y las verificadas para la transformación del terreno en apto para el cultivo, punto importante para apreciar el cumplimiento de «la satisfacción de la utilidad general», que iniciaría el cómputo del plazo para la prescripción; que la finca se inscribe a favor del concesionario «a título de concesión administrativa», siendo sólo esto lo que se acredita en la citada inscripción 1.ª de la finca 6.931; que, así pues, se demuestra que estamos en presencia de algo distinto de la propiedad o pleno dominio, y que las Reales Ordenes de concesión no son títulos aptos para adquirir ni para inscribir el dominio; que la sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1972 alegada por el recurrente en su favor sólo contiene en su parte dispositiva la declaración de que la concesión de marisma objeto de pleito, que originariamente se había otorgado por cincuenta y cinco años nada más, debería otorgarse a perpetuidad; que en cuanto al informe de la Dirección General de lo Contencioso que igualmente alega el recurrente, aunque referido a una finca distinta, pero que tiene igual procedencia que la 6.931 no fue conocido por el Registrador en el momento de la calificación, pues no fue aportado en tal ocasión, por lo que no debería tenerse en cuenta en este recurso; y que al no alegar nada el recurrente respecto al apartado 3.º de la nota, el Registrador entiende que deberá ser mantenido en su total contenido;

El Presidente de la Audiencia, basándose en que la doctrina viene poniendo de relieve que, en la concesión de marismas, una vez desecado y saneado el terreno y cumplidas las cláusulas concesionales, el concesionario pasa a ser propietario del terreno saneado, de modo que tal «concesión» constituye una enajenación atípica de bienes ligada a finalidades trascendentes al puro hecho de la enajenación y que, con criterio análogo, nuestro Tribunal Supremo, en sentencia de 23 de marzo de 1972, declara que este tipo de concesión otorga un derecho real administrativo de goce que a su vez «se transforma en propiedad particular mediante la ejecución de las obras de saneamiento», de suerte que, en definitiva, se proclama «la eficacia del saneamiento para la adquisición de la propiedad del terreno» y entendiendo que la inmatriculación que se produjo fue de la finca normal, y no la de la concesión, por considerar legítimamente el Registrador que en su día practicó la inscripción 1.ª que la propiedad privada se había adquirido por el titular en virtud de un título concesional de una marisma ya saneada y recibida por una resolución administrativa, estimó en parte el recurso y en parte lo denegó, acordando que debe quedar plasmada en las inscripciones de la finca número 8.392 del Registro de la Propiedad de Santoña, que la misma figure inscrita en plena propiedad de su titular salvo las condiciones que afectan a la concesión de marisma a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931, que por agrupación con otras tres formó la finca 7.402, de la cual procede la citada 8.392 por segregación y en cuanto afectan a esa porción segregada, limitándose la práctica de la operación registral a la parte de la finca de que sea titular

el recurrente don José Luis Gómez Pérez, si bien la inscripción acordada no podrá practicarse hasta que sea subsanado el defecto consistente en la descripción completa, con todos los requisitos necesarios para su completa identificación;

El funcionario calificador se alzó contra la decisión presidencial e interpuso recurso de apelación ante el Centro directivo;

Y la Dirección General, resolviendo la apelación (1), acordó confirmar el auto apelado solamente en la parte que revoca el defecto primero de la nota del Registrador, en base a la siguiente doctrina.

Doctrina de la Dirección.—Al haber apelado del auto presidencial solamente el Registrador, y no haberlo hecho la persona que interpuso el recurso, queda circunscrito éste exclusivamente al defecto 1.º de la nota de calificación que plantea como cuestión primordial la de si la finca, de la que por sucesivas operaciones registrales de agrupación y segregación procede la actualmente existente se inmatriculó en los libros del Registro en pleno dominio o únicamente a título de concesión administrativa, a favor del inmatriculante.

La concesión para sanear y desecar terrenos de marisma ofrece en nuestra legislación una normativa muy peculiar que la diferencia de las otras clases de concesiones administrativas, peculiaridad que se manifiesta ya en la primitiva Ley de Aguas de 1866, y en particular en la de 1879 (artículo 65), así como en la Ley de Puertos de 1880, pasando por la Ley de 24 de julio de 1918, dedicada especialmente a esta materia, que rompe en cierta manera con el criterio tradicional, volviéndose de nuevo al anterior sistema con la Ley de Puertos de 1928 (artículos 51 y 52) y la de Costas de 26 de abril de 1969, disposiciones legales todas ellas que confieren como efecto primordial la adquisición al concesionario de la propiedad de los terrenos ganados al mar, una vez ejecutadas las obras y cumplidas las cláusulas de la concesión.

Como han puesto de relieve diversos dictámenes del Consejo de Estado y la Sentencia del Tribunal Supremo de 23 de marzo de 1972 en este tipo de concesiones, el derecho real administrativo de goce que toda concesión comporta «se transforma en propiedad particular mediante la ejecución de las obras de saneamiento», por lo que viene a constituir, como indica el auto del Presidente, un modo de adquirir atípico, paralelo a la desafectación del dominio público producido y que tiene su fundamento en la actividad administrativa de fomento que estimula la iniciativa privada para conseguir un beneficio general al sanear un terreno que en su estado natural no es utilizable por nadie.

Si tenemos en cuenta la legislación aplicable y en particular la que estaba vigente cuando se realizó la inmatriculación y la documentación que para extender el asiento tuvo el Registrador a la vista (Ordenes de concesión y muy especialmente la de aprobación por la Dirección General de Obras Públicas, de 16 de diciembre de 1912 del acta de 14 de octubre del mismo año de haber sido ejecutadas las obras y aprobación de la transferencia), así como las facultades de calificación que como funcionario le atribuye la legislación hipotecaria, y aun apreciando una falta de claridad en la inscripción practicada, no ofrece duda que en el ejercicio de su función realizó una inscripción en pleno dominio de la finca discutida a favor del inmatriculante, lo que aparece confirmado además por la calificación de «rústica», que confiere al inmueble y el haber comenzado su descrip-

(1) Visto la Ley de Aguas de 13 de junio de 1879, Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880 y Real Decreto-ley de 19 de enero de 1928, la Ley de 24 de julio de 1918, la Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964, la Ley de Costas de 29 de abril de 1969, la sentencia del Tribunal Supremo de 18 de diciembre de 1970 y 23 de marzo de 1972, los dictámenes del Consejo de Estado de 14 de diciembre de 1949 y 3 de julio de 1953 y la resolución de la Dirección General de Puertos y Señales Marítimas de 30 de julio de 1969.

ción con el sustantivo «parcela»; y que este mismo carácter de inscripción en pleno dominio fue reconocido por los sucesivos Registradores, que sin ninguna dificultad realizaron operaciones registrales de agrupación y segregación del mencionado inmueble con otras fincas rústicas normales, e igualmente tuvieron acceso los posteriores deslindes realizados, todo lo cual no hubiera sido posible si se hubiera tratado de la inmatriculación de una concesión administrativa.

Al aparecer inscrita la primitiva finca, de la que tiene origen la actual, en pleno dominio, debido a la calificación hecha en su día por el Registrador que la inmatriculó, no cabe entender, por tanto, que se pretende alterar unilateralmente la naturaleza jurídica del derecho inscrito—concesión—, pues no es ésta la situación que publican los asientos registrales, sino por el contrario la ya indicada de dominio, sin que por último pueda entrarse, en cuanto a la posible cancelación de las limitaciones y condicionamientos que los mismos asientos manifiestan, en el examen de los conceptos de «desafectación fáctica» y «degradación del dominio público», estudiados con detenimiento por la moderna doctrina administrativa, al no haber sido objeto este punto de apelación.

COMENTARIO.—I. *Vista panorámica del recurso*.—El acta autorizada por el Notario de Santander señor Vázquez Presedo, cuyo contenido se condensa en el segundo resultando, es fundamentalmente una solicitud de rectificación de error cometido en asientos registrales, aunque ello resulte hábilmente disimulado. Más adelante veremos las razones de no hablar por ninguna parte de rectificación de errores, aunque se solicite del Registro que se transformen las inscripciones que limitan el derecho de pleno dominio para adecuar la realidad jurídica a la registral (!), anulándose y cancelando toda referencia a las condiciones que afectaban a la condición de marisma.

La nota del Registrador deniega lo solicitado por tres motivos que no son realmente defectos independientes. En varias ocasiones hemos puesto de relieve lo impropio que resulta considerar defectos o faltas a ciertos motivos de denegación, especialmente tratándose de solicitudes.

En nuestro caso, los dos motivos o argumentos primeros forman un conjunto: por no estimarse que las obras de cerramiento de la marisma sean suficientes para convertir en propiedad ordinaria los derechos del concesionario, éstos resultan sometidos a condiciones y limitaciones inscritas a perpetuidad a favor de la Administración. El motivo tercero sí es distinto y consiste en mantener que, por virtud del principio de rogación, aunque pudiera accederse a lo solicitado, siempre sería limitando la operación registral a la finca de la que es titular el solicitante. De todas maneras, carece de importancia el que la Dirección confirme el auto apelado solamente en la parte que revoca el defecto primero de la nota. Claramente se ve que, como el Auto presidencial, quiere revocar la nota tanto en cuanto al motivo 1.º como en cuanto al motivo 2.º, dando la razón al Registrador sólo en cuanto al apartado 3.º de la nota, único del que no hubo apelación por considerarse correcto, no obstante la incongruencia que supone que unas fincas resulten con limitaciones y otras sin ellas a pesar de traer todas origen (en todo o en parte) de la misma concesión.

Pero lo más interesante es que el Registrador tampoco hace hincapié en la cuestión de la rectificación de errores ni en la nota ni en el informe. A pesar de su alegación del artículo 82 de la Ley Hipotecaria conduce el recurso directamente a los terrenos de la cuestión de fondo consistente en la correcta aplicación de la legislación sobre concesiones de marismas, prescindiendo de aquella otra cuestión de determinar si había error en los asientos, de qué tipo y cómo podían ser rectificadas.

Así las cosas, nada tiene de extraño que la casi totalidad del contenido del escrito de recurso, del informe del Registrador y de los considerandos

de la resolución se vuelquen hacia el tema planteado como básico: la legislación sobre concesiones de marismas y el sentido que, como consecuencia de ella, tenía que tener (debía tener) la inscripción 1.ª de la finca. Es, por el contrario, escasa la importancia que se concede a la posibilidad de que el contenido verdadero de los asientos, especialmente después de aparecer las condiciones en el arrastre de cargas, por error de tal o cual tipo, fuese discordante con el contenido que debieron tener.

Excepto el primer considerando, destinado a circunscribir el recurso al defecto 1.º conforme ya hemos visto, todos los demás se ocupan de la cuestión sustantiva o de fondo. El segundo se refiere a la evolución histórica de la legislación sobre concesiones de marismas; el tercero acude a la jurisprudencia sobre la materia y a los dictámenes del Consejo de Estado para completar el cuadro legislativo sobre estas concesiones, cuyo efecto primordial—dice—es la adquisición por el concesionario de la propiedad de los terrenos ganados al mar una vez ejecutadas las obras y cumplidas las cláusulas de la concesión.

No obstante, encontramos en esta exposición poco destacado el régimen de la llamada Ley Cambó de 24 de julio de 1918, que se presenta como un corto paréntesis cerrado por la Ley de Puertos. Esto no es completamente exacto, pues la Ley Cambó no fue derogada por la Ley de Puertos de 1928 ni por ninguna otra. Por ello, el cuarto considerando debió matizar más antes de incluir la legislación aplicable en el momento de la inmatriculación de la finca entre las circunstancias que justifican que la inscripción realizada no era de concesión demanial, sino de dominio normal, por haberse realizado ya las obras que producen la desafectación.

Lo procedente era considerar que la Ley Cambó, aunque vigente en la fecha de la inmatriculación, no lo estaba en la fecha de la concesión que se inscribía y además que no se daban los supuestos especiales de la referida Ley de 1918 (auxilios estatales, etc.), por lo que no podía el Registrador tenerla en cuenta ni al inmatricular ni al realizar posteriormente arrastres de cargas.

Ni de los resultandos ni de los considerandos resulta la fecha en la que por primera vez para el arrastre de cargas la mención de las condiciones resultantes de la concesión. Este momento, que estimamos de gran importancia, pues en él bien pudo alterarse indebidamente el contenido registral, queda totalmente desdibujado en el recurso; pero en todo caso creo que los considerandos debieron rechazar expresamente la aplicabilidad al caso de la Ley Cambó. De todas maneras, la frase incluida en el apartado de cargas tampoco concuerda mucho con la normativa de la Ley de 1918 (2).

El último considerando acumula dos ideas independientes. La primera consistente en conceder prevalencia a la calificación hecha por el Registrador de la inmatriculación, que da por supuesto que era concorde con

(2) La Ley de 21 de julio de 1918 (*Gaceta* del 27), sobre auxilios para la desecación de lagunas y marismas, después de establecer en el artículo 1.º que el Estado podrá conceder y auxiliar en las condiciones que se determinan la desecación y saneamiento de lagunas, marismas, etc., siempre que la superficie saneada o desecada sea superior a 100 Ha., concesión que se entenderá como declaración de utilidad pública de la obra a efectos de expropiación, y después de definir lo que debe entenderse, respectivamente, por lagunas, marismas y terrenos pantanosos o encharcados, establece entre otras prescripciones las siguientes: ... B) Una vez ejecutadas las obras, con arreglo al proyecto aprobado, quedará dueño el concesionario de los terrenos saneados, entendiéndose que aquellos que por ser del Estado le hubieran sido concedidos gratuitamente, revertirán a él pasados noventa y nueve años de la terminación de la obra y que el concesionario podrá inscribirlos en el Registro de la Propiedad a su nombre, aunque sujetos a esa condición, tan pronto acredite han sido desecados.

El concesionario podrá cancelar esta reversión cuando la totalidad de los terrenos saneados en una determinada concesión hubieran sido cedidos por el Estado si le reintegrase el importe de la subvención con un interés anual del 3 por 100 desde las fechas correspondientes a su percibo.

En el caso de que los terrenos saneados en una concesión hubieran sido adquiridos en una parte de la propiedad particular y en otra por la cesión gratuita del Estado, para que no tenga efecto la reversión de estos últimos y queden del dominio perpetuo del concesionario, será preciso que éste pague al Estado su valor de tasación al término de los noventa y nueve años.

La reversión al Estado no tendrá lugar cuando la concesión se haya otorgado a un Ayuntamiento, a una Diputación o a una mancomunidad de Ayuntamientos o de Diputaciones.

la normativa tradicional de concesiones de saneamientos de marismas transmisivas de un dominio pleno al concesionario, sobre la calificación del que introduce las condiciones en el arrastre de cargas. Como veremos luego, este pasaje del último considerando es el que se encuentra más cerca de la explicación de por qué el tema de la rectificación de errores pudo ser soslayado. La otra idea versa sobre lo innecesario de entrar en las construcciones doctrinales de la desafectación fáctica o de la degradación del dominio público, surgidas en el Derecho administrativo para paliar los excesos del principio de imprescriptibilidad del mismo. A primera vista puede parecer que la traída a colación de estas construcciones jurídicas no procede en un supuesto en que hubo una concesión perfectamente documentada e incluso inscrita y no una intromisión en el dominio público legitimada por una posesión inmemorial (vetustas). Pero acaso no sea una casualidad el que probablemente hayan sido casos dudosos de concesiones de aguas y marismas la base práctica de los magistrales estudios de García de Enterría sobre el dogma de la reversión de concesiones y el de la imprescriptibilidad del dominio público (3).

II. *Cuestión de fondo: la legislación sobre concesiones de marismas.*— Hemos visto cómo casi todos los considerandos de la Resolución están destinados a demostrar que, a la vista de la legislación aplicable, resulta indudable que el Registrador al inmatricular la finca practicó una inscripción de pleno dominio, porque esto es lo que procedía hacer. Los considerandos van siguiendo la evolución histórica de la legislación y jurisprudencia reseñada en el vistos, evolución que contemplada desde el supuesto concreto de las concesiones de marismas es poco clara y ha presentado y sigue presentando dudas, aumentadas porque frecuentemente las zonas de marismas suelen estar geográficamente colindantes o coincidentes con otras zonas de dominio público diverso, principalmente con la marítimo-terrestre.

La Ley de Obras Públicas de 1877 (art. 101) estableció que las concesiones se harían, a lo más, por un plazo de noventa y nueve años, salvo que las leyes especiales establezcan mayor tiempo o que la concesión se otorgue por Ley especial que así lo determine. Vemos, pues, que el tradicional plazo de los noventa y nueve años es el límite para el requisito de Ley: para concesiones de más de noventa y nueve años hace falta Ley general o especial. Ya veremos luego cómo la de Patrimonio del Estado vuelve del revés esta normativa.

Las múltiples concesiones sometidas a la Ley de Aguas son de características muy diversas desde el punto de vista de su duración. Es frecuente el límite máximo de los noventa y nueve años, pero otras muchas son a perpetuidad y concretamente las de desecación y saneamiento de pantanos, lagos o terrenos encharcadizos declarados insalubres y pertenecientes al Estado (art. 65) tiene la virtud de que el concesionario quede dueño de los terrenos saneados una vez ejecutadas las obras con arreglo al proyecto aprobado. Este criterio de hacer propietario ordinario al concesionario que ha ejecutado las obras, que ya existía en la Ley de Aguas de 1866, viene también consagrado por la Jurisprudencia de todos los tiempos,

(3) Nada mejor para introducirse en las doctrinas administrativistas citadas en el considerando último que la sugestiva y modélica monografía de EDUARDO GARCÍA DE ENTERRÍA publicada en 1955 y recientemente reeditada: *Dos estudios sobre la usucapión en el Derecho Administrativo*, Editorial Tecnos, 1974. En ella se enmarcan las concesiones de marismas, entre otras dentro de las «regalía menor» (*pétits domaines*) que frente a las «mayor» o propiamente mayestáticas se caracteriza por la posibilidad e incluso obligatoriedad de su dación censal (concesión mediante canon) y se desarrollan las doctrinas de la desafectación de hecho y de la tesis de la degradación (iniciada por PROUHHON).

También cabe conceder cierta oportunidad en el recurso a estas teorías para oponerlas a una alegación del Registrador en su informe que no resulta directamente desvirtuada: la de constar en el acta inscrita con el título de concesión, aprobada por la Dirección de Obras Públicas, solamente la realización de las obras de cerramiento, pero no las de aterramiento o relleno. Sólo por la «vetustas» y la notoriedad cabía dar por supuesto la realización de estas últimas.

según frase del Consejo de Estado. También es el seguido por la Ley de Puertos de 4 mayo de 1880 (art. 55).

Este criterio tradicional quiebra parcialmente en la Ley de 24 de julio de 1918 (Ley Cambó) para las concesiones realizadas con auxilios estatales. El contenido de los preceptos más directamente aplicables al problema que nos ocupa han quedado transcritos en la nota 2. Los noventa y nueve años aparecen para las concesiones a particulares de terrenos públicos con subvención estatal, pero no como límite a la duración de la concesión, ni como limitación del dominio del concesionario (inscribible en el Registro), sino como un excepcional derecho de reversión de la Administración fácilmente cancelable mediante el reintegro de la subvención percibida. Quedó apuntada la crítica a los considerandos por no haber excluido toda posibilidad de que la normativa de la Ley Cambó fuese aplicable al supuesto, ya que tal Ley no fue derogada por la Ley de Puertos de 1928 (Real Decreto-ley de 19 de enero de 1928) como parece insinuar el segundo considerando.

Antes al contrario, la Ley de Puertos de 1928 distingue las marismas declaradas insalubres a regular por la Ley de Aguas; las que se saneen con auxilios del Estado, regidas por la Ley de 1818, y las saneadas sin tales auxilios y reguladas por la Ley y Reglamento de Puertos y, por tanto, a perpetuidad. (Ver arts. 52 y 55 de la Ley de Puertos) (4).

La Ley de Patrimonio del Estado de 15 de abril de 1964 parte de la formulación de la vieja Ley de Obras Públicas, pero con la sustitución de una palabra la vuelve del revés. En el artículo 126 exige que en toda concesión o autorización de dominio público se incluirá necesariamente el plazo de duración, «que no podrá exceder de noventa y nueve años, a no ser que leyes especiales señalsen otro *menor*». Está clara la dislocación que este precepto representa en la normativa general tradicional de la Ley de Aguas donde aparecen tantas concesiones a perpetuidad y algunas como las de marismas con concesión de plena propiedad ordinaria de los terrenos objeto de la concesión. Con posterioridad a la Ley de Patrimonio del Estado aparece la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, cuyo artículo 5, en su número 3, dice que los terrenos ganados al mar territorial, fuera de los puertos, por obras construidas por el Estado, la Provincia, los Municipios o los particulares, competentemente autorizados, serán propiedad de quien las hubiere llevado a cabo, sin perjuicio de las zonas de servidumbre, de la de dominio público de la zona marítimo-terrestre y de las playas si las hubiere.

De todo este conjunto de disposiciones no es fácil obtener una normativa clara, lo que ha hecho vacilar a la Jurisprudencia. La sentencia de 18 de diciembre de 1970 aplicó el máximo de los noventa y nueve años de la Ley de Patrimonio del Estado, estimando que esta Ley rompe con la perpetuidad de la transmisión de terrenos en toda concesión demanial. En cambio, la de 13 de marzo de 1972 reconoce la posibilidad de que la concesión de marisma produzca el tradicional efecto de adquisición de la propiedad por el concesionario, porque aunque se trate de concesión demanial debe mantenerse la perpetuidad de la transmisión por ser terrenos ganados al mar. Otras sentencias son aún menos concluyentes, por la misma incertidumbre de si la marisma está más o menos deslindada de la zona marítima (Ley de Puertos y Ley de Costas). Así las sentencias de 19 de abril de 1972 y 19 de octubre de 1966. Los dictámenes del Consejo de Estado también parecen conformarse a la doctrina tradicional de propie-

(4) La síntesis de la normativa reglamentaria es: concesión a perpetuidad si el aprovechamiento implica desecación y saneamiento. En otro caso se otorgarán sin plazo limitado equiparadas a las de establecimientos que ocupen terrenos de dominio público; es decir, supeditadas en todo caso a la no necesidad por parte del Estado de ocupar esos terrenos para obras de utilidad pública (arts. 42 y 47 de la Ley).

dad ordinaria del concesionario una vez realizadas las obras de saneamiento (Dictámenes de 14 de diciembre de 1949 y 3 de julio de 1953) y parten principalmente de la Legislación de Aguas y de Puertos (5).

La doctrina también se muestra conforme con esta tendencia, aun después de la Ley de Patrimonio del Estado. Unos mantienen que la contradicción es más aparente que real, puesto que debe prevalecer la ley especial (legislación de Aguas, Puertos y Costas) (6) sobre la Ley general, aún posterior (Ley de Patrimonio del Estado). Otras veces se acude a encuadrar las concesiones de marismas en el grupo de Obras públicas y no en las puramente demaniales (7), para excluir la aplicación de aquella Ley (8).

III. *La rectificación de errores y el recurso gubernativo.*—Pero antes que la cuestión referente a la legislación sobre concesiones de marismas como determinante del contenido que el asiento de inmatriculación de la finca 6.931 objeto del recurso debió tener, estaba el tema de la rectificación de errores como básico para averiguar dónde estaba y en qué consistía el error que pretendía rectificar el acta notarial autorizada por el Notario señor Vázquez Presedo, presentada en el Registro de Santoña. No debe engañarnos el que la expresión rectificación de error no aparezca ni en los considerandos ni en el acta, tal como se resume en el segundo resultando, conforme al cual resulta solicitada la «transformación» (?) de las inscripciones que limitan el derecho de pleno dominio para adecuar la realidad jurídica a la registral (!), anulándose y cancelándose toda referencia a las condiciones que afectaban a la condición de marisma.

Sin duda, el cuidado en no hablar de rectificación de error estaba motivado precisamente para evitar que entrase en juego una reiterada jurisprudencia de la Dirección, enemiga de consumir rectificaciones de errores a través de un recurso gubernativo. El mismo Registrador en su nota y en su informe allana el camino para que el Centro Directivo entre directa y exclusivamente en la cuestión de fondo y resuelva si los titulares actuales tienen en la finca un derecho de dominio ordinario y normal, o una concesión a perpetuidad, pero sometida también a perpetuidad a la limitación de ser una concesión; partiendo para resolver, de la legislación aplicable al inmatricularse la finca y de la posterior, de los documentos inscritos y de los asientos practicados, evitando rozar el tema de la rectificación de errores por excluir de antemano que el Registro manifestase algo distinto de lo que debía manifestar teniendo en cuenta todo aquello.

Para demostrar que el criterio general y constante de la Dirección General es estimar que el recurso gubernativo no es medio idóneo para decidir sobre la negativa del Registrador a una solicitud de rectificación de error en un asiento, por no ser legalmente competente para la cuestión,

(5) El Consejo de Estado entiende que hay un caso de desafectación de los bienes demaniales de la utilidad pública, con lo que se convierten en bienes de propiedad privada en estos supuestos de saneamiento de la Ley de Aguas (art. 65).

Los considerandos no hacen referencia alguna a la Resolución de la Dirección General de lo Contencioso, a la que se refieren el recurrente y el Registrador. Es claro que no podía tenerla en cuenta sin apartarse de la doctrina reiterada que recogió el artículo 117 del Reglamento Hipotecario y recordó últimamente, entre otras, la Resolución de 15 de julio de 1971. Vería comentada en esta Revista, número 487, noviembre-diciembre, pág. 1493. En la nota 3 del comentario se citan abundantes Resoluciones sobre el particular.

(6) Téngase en cuenta además que la Ley de Costas es posterior a la de Patrimonio del Estado. (7) LUIS MORELL OCAÑA: «La concesión de marismas y el artículo 126 de la Ley de Patrimonio del Estado», *Revista de Administración Pública*, núm. 68, mayo-agosto de 1972, pág. 137.

(8) Aún cabe emplear otro argumento más atrevido: estimar que el artículo 126 de la Ley de Patrimonio del Estado, por su imperfección técnica, debe ser interpretado restrictivamente. En efecto, su redacción parece indicar una precipitada y poco meditada sustitución de la malabra «mayor» de la antigua Ley de Obras Públicas por la palabra «menor», pues es claro que si leyes especiales señalasen plazo menor (de los noventa y nueve años), el plazo de la concesión no excedería de los noventa y nueve años, luego resulta incomprensible el giro «a no ser que», giro que sólo podía emplearse con corrección para decir lo contrario (... plazo de duración que no podrá exceder de noventa y nueve años a no ser que leyes especiales señalasen otro mayor).

ni tener facultades para suplir el consentimiento de los interesados y del mismo Registrador, podemos citar por todas la Resolución de 11 de noviembre de 1970 y su reseña y comentario en esta Revista (9).

El caso de la reseñada resolución era muy similar, aunque lo solicitado al Registrador era precisamente lo contrario que en el de ahora. Se pedía restablecer unas condiciones resolutorias que se estiman por error eliminadas con ocasión de inscribir una sentencia a favor de una Congregación religiosa, al amparo de la Ley de 11 de julio de 1941. Los considerandos de la Resolución, que desestimó el recurso interpuesto contra la denegación de la solicitud, por ser la cuestión planteada ajena a la competencia de la Dirección, afirman entre otras cosas:

— Que si el peticionario entiende que el asiento aparece erróneamente extendido deberá acudir a los procedimientos de rectificación de errores (título VII de Ley y Reglamento) o al contenido en el artículo 40 d) de la Ley, que exige el consentimiento del titular registral o, en su defecto, resolución judicial y no es medio idóneo el recurso gubernativo.

— Que los errores tanto materiales como de concepto—salvo los casos en que pueden ser rectificables unilateralmente por el Registrador (artículos 213 y 217 de la Ley)—precisan el consentimiento de todos los interesados y del propio Registrador o, en su defecto, la providencia judicial que lo ordene, sin que el Centro Directivo tenga facultades para suplir aquellas voluntades.

En mi comentario a la reseñada resolución, después de ciertas consideraciones generales en torno al tema de la rectificación de errores, recogí abundantes resoluciones antiguas y menos antiguas, todas reacias a considerar a la Dirección competente para entender de la rectificación de asientos ya practicados, aunque sea por vía de recurso contra denegación de solicitudes de rectificación de errores de los asientos sean o no acompañadas de los documentos inscritos o de otros nuevos. No obstante, allí mantuve que esta jurisprudencia no puede ser entendida en términos absolutos y defendí una solución ecléctica para que en determinados casos el tema de los errores registrales sea clara competencia de la Dirección y posible objeto de recurso gubernativo, admitiendo un resquicio por el cual el recurso gubernativo se proyecte en la rectificación de errores: la negativa del Registrador a una rectificación del registro fundada precisamente en la duda sobre la existencia o naturaleza del error o en torno a la mecánica rectificatoria del error reconocido.

Entendimos también que el artículo 273 que impide dudar y consultar cuando se califica no se extiende al supuesto en que la vacilación no surge en una calificación propia y actual, sino en torno a la interpretación de una calificación anterior, hecha acaso por otro Registrador, pudiendo defenderse que se está ante un caso distinto, en el que el criterio de la Dirección puede revocar el del Registrador sobre la existencia o no de error, sobre la naturaleza y origen de éste y sobre la forma y manera de conseguir la desaparición de la inexactitud registral. Terminábamos considerando conveniente restringir la doctrina inhibicionista absoluta en materia de rectificación de errores, pues pueden existir casos en que el Centro Directivo deba decidir ciertos tipos de desacuerdo entre interesados y Registrador sobre la calificación del error o sobre el procedimiento legal para su rectificación, especialmente cuando la discusión verse sobre la interpretación de alguna norma legal o reglamentaria referente a la misma rectificación de errores.

(9) Ver núm. 484, mayo-junio de 1971, pág. 667. También la Resolución de 28 de mayo de 1971 dijo que los asientos aun erróneamente extendidos están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen sus efectos en tanto no se declare su inexactitud mediante los procedimientos establecidos para la rectificación de errores. Verla con mi comentario en esta Revista, núm. 486, septiembre-octubre de 1971, pág. 1229.

IV. *Los errores en el arrastre de cargas.*—Por aquí es preciso encontrar la explicación de que la Resolución haya podido revocar una decisión del Registrador que propiamente implica una rectificación de error, aunque esto se haya disimulado un tanto en el recurso por ambas partes contendientes y por el Centro Directivo. Y la explicación nos conduce a des-
 prejar antes la naturaleza de una parte especial de los asientos de inscripción generalmente despreciada por los tratadistas: el apartado de mención de arrastre de cargas (10).

La Dirección ha considerado indudable que el error registral estaba única y exclusivamente en los apartados de arrastre de cargas de los asientos a partir de una determinada fecha, pues los primeros arrastres de cargas eran concordes con la inscripción primera que no contenía limitación ninguna al dominio de la finca que inmatriculaba. Ha podido considerar esto porque efectivamente el Registrador no es totalmente claro sobre si está defendiendo en el informe y en la nota su interpretación de la inscripción primera o la posible interpretación de ella hecha por el Registrador que por primera vez altera el contenido del arrastre de cargas. Lo cierto es que la Dirección no ve otro error que el resultante del arrastre de cargas, que por primera vez añade la frase «salvo las condiciones que afectan a la concesión de marisma, a perpetuidad, según la inscripción 1.ª de la finca 6.931», y dando por supuesto que un mero arrastre de cargas erróneo no vicia de error al asiento en que se hace, centra toda la resolución exclusivamente en la determinación del verdadero sentido que debía concederse a la inscripción 1.ª y al convencimiento de que ésta era de dominio pleno ordinario, derivado de una concesión de marisma, pero no inscripción de concesión.

Es criticable que se olvidase justificar esta carencia de valor jurídico propio y sustancial del apartado de arrastre de cargas de los asientos de inscripción y de anotación preventiva. Porque como la regla 7.ª del artículo 51 del Reglamento Hipotecario, al menos a primera vista, parece ser un desarrollo del artículo 9.º de la Ley, circunstancia 2.ª, hay que estimar, en principio, que el arrastre de cargas es una circunstancia más del asiento, tan importante como cualquier otra y cuyos errores han de estar sometidos a las reglas generales de los títulos séptimos de la Ley y el Reglamento.

Pero creemos que deben separarse la «extensión y condiciones suspensivas o resolutorias, si las hubiera del derecho que se inscriba» a que se refiere la Ley Hipotecaria, de las cargas y limitaciones cuya expresión o mención regula la regla 7.ª del artículo 51 del Reglamento. La Ley se está refiriendo a las limitaciones y condiciones del acto o derecho que se está inscribiendo, del que es objeto de la inscripción. El Reglamento aunque comienza partiendo de todas las cargas y limitaciones de la finca o derecho, tanto las ya existentes en el Registro como las que han de entrar en él con el asiento que se practica, toda la regulación que contiene vale únicamente para las primeras, o sea para lo que se conoce con la expresión de «arrastre de cargas». Prueba de ello es el párrafo de los aplazamientos de precio, que ha de reducirse a los aplazamientos de asientos anteriores, pero no a los de la venta que se inscribe (art. 10 de la Ley).

Por ello creemos que aunque los tratadistas no suelen destacar el distinto nivel en que se encuentra el apartado de arrastre de cargas respecto de las demás partes de los asientos principales, creo que aquél carece de

(10) Este desprecio se aumentará en lo sucesivo al haber desaparecido de los Programas de Notarías y Registros una pregunta que durante cierto tiempo hubo en alguno: menciones en los títulos y menciones en los asientos. Esta daba ocasión para contrastar el contrario criterio de los Reglamentos Notarial e Hipotecario respecto a menciones de cargas y limitaciones del derecho: aquél generoso (artículo 175) y éste restrictivo (art. 51, 7.ª), tan restrictivo que cuando se intente resolver la contradicción entre el apartado primero (punto 2.º) y el apartado 2.º de dicha regla 7.ª acaso se llegue a la conclusión de la conveniencia de suprimir el apartado de cargas en los asientos.

sustancia registral, carece por sí mismo de valor jurídico, su naturaleza se aproxima a las notas marginales de oficina y su rectificación debe estar sometida en todo caso a la regla del artículo 213 de la Ley, apartado segundo, como indicaciones de referencias que son.

No suelen destacar los autores la especial e imprecisa naturaleza de la parte de las inscripciones dedicada al llamado arrastre de cargas. Por ello tampoco suelen insistir en el tratamiento de los posibles errores o inexactitudes en este apartado de los asientos, no obstante la trascendencia que indudablemente pueden tener si la inexactitud o error ocasiona posteriormente un error, omisión o inexactitud en certificación de inscripción o de libertad, o en asientos o calificaciones posteriores (art. 296, 2.º y 5.º y concordantes de la Ley).

En materia de referencias de cargas, la legislación hipotecaria ha sufrido una interesante evolución, en parte motivada por el deseo de simplificación de los asientos y en parte por la tendencia a eliminar las menciones de derechos no registrados. Esta evolución se observa comparando las circunstancias 2.ª y 3.ª del artículo 9 de la Ley de 1861 y su desarrollo reglamentario (reglas 7.ª y 8.ª del artículo 25 del Reglamento del mismo año) con las mismas circunstancias del artículo 9 actual y su desarrollo reglamentario (reglas 6.ª y 7.ª del artículo 51 del Reglamento vigente). El análisis de esta evolución y comparación no puede hacerse aquí, pero sí queremos dejar constancia de cómo la actual regla 7.ª del artículo 51 del Reglamento ha mantenido el párrafo dedicado al supuesto de disconformidad entre Registro y título respecto a alguna carga del Reglamento de 1861 (11), lo que obliga a practicar menciones de cancelación, tan perturbadoras de la nitidez registral, y consiguiente actuación de principio de fe pública registral, como las menciones de derechos. Por ello son muchos los que creen que si ha de rematarse completamente la evolución del arrastre de cargas en completo paralelismo con la supresión de las menciones lo mejor es suprimir totalmente tal apartado de los asientos.

Acaso el más decidido partidario de la supresión del apartado de arrastre de cargas sea Ignacio Martínez de Bedoya. En más de una reunión de la conocida como Comisión Cabello pidió tal supresión por considerarle innecesario, perturbador y peligroso para la publicidad formal. Su criterio no prosperó por estimarse que el problema requería estudio más detenido y excedía del concreto cometido de la Comisión, pero la Resolución comentada es prueba de que hay una cuestión pendiente de resolver en esto del arrastre de cargas (12).

Cualquiera que sea el futuro del arrastre de cargas en sucesivas racionalizaciones de la mecánica de los asientos lo cierto es que ya hoy puede decirse que este apartado de la inscripción tiene el valor de una mera referencia destinada a facilitar la busca de las cargas y limitaciones de las fincas y de los derechos inscritos, su rectificación debe correr por los cómodos cauces del artículo 213, 2.º, de la Ley Hipotecaria y por esto puede explicarse que el Centro Directivo no encontrase obstáculo para revocar la nota del Registrador a pesar de la reiterada jurisprudencia sobre rectificación de errores que los elimina de la competencia de la Dirección.

(11) El artículo 25 del Reglamento de 1861 distinguía entre las cargas inscritas que habían de indicarse brevemente (naturaleza, número de asiento, folio y libro) y las resultantes solamente (no inscritas) del título presentado que se referirían literalmente, advirtiendo que carecían de inscripción. Y añadía: «si aparecieren dichas cargas del título y del Registro, pero con alguna diferencia entre ambos, se notarán (sic) las que seane».

(12) MARTÍNEZ DE BEDOYA expuso las autorizadas opiniones de GALINDO y ESCOSURA (*Comentario*, 3.ª ed., 1896, págs. 83 a 87) y ANGEL SANZ (*Instituciones de Derecho Hipotecario*, II, págs. 498 a 500) apoyando su opinión en razones históricas, en la supresión de las menciones, en la reforma del artículo 9 de la Ley, que hemos indicado en el texto, y en la necesidad de simplificar los asientos. De todas maneras la Comisión CABELLO acordó que la mención de cargas fuese muy escueta en todo caso y propugnó la necesidad de un precepto que viniese a determinar claramente lo que debe entenderse por cargas, gravámenes, limitaciones, afecciones, condiciones, regímenes de propiedades especiales y figuras y situaciones análogas a efectos de certificaciones y arrastres.

Es cierto que en ninguno de los considerandos se dice expresamente nada de esto, pero sí implícitamente en el último cuando se afirma que no hay alteración de lo inscrito porque la calificación hecha en su día por el Registrador que inmatriculó la finca—que los considerandos anteriores han comprobado correcta—condujo a un contenido registral de dominio ordinario conforme el recurrente pretende y no de concesión administrativa. En esta primera parte del último considerando no sólo se concede prevalencia a la calificación del Registrador que inmatriculó, sobre la hecha por el que introdujo las limitaciones en el arrastre de cargas, sino que puede decirse que prescinde totalmente de la calificación de éste y de la alteración que introdujo, probablemente por entender el Centro Directivo que el arrastre de cargas no puede introducir tal alteración y que esto no hace falta ni decirlo expresamente.

T. C. G.