

3.º JURISPRUDENCIA CONTENCIOSO-ADMINISTRATIVA

Por JESÚS GONZÁLEZ SALINAS

DESLINDE DE COSTAS. INFRACCIONES DE PROCEDIMIENTO. FUNDAMENTO Y CONSECUENCIAS DEL DESLINDE EN RELACION CON EL REGISTRO. CUESTIONES FACTICAS. LOS LINDEROS.

I. ANTECEDENTES

1. Por Orden del Ministerio de Obras Públicas de 18 de octubre de 1974 se aprueba el deslinde practicado de un tramo de costa del Ayuntamiento de Montroig, modificando otro anterior, pero de carácter provisional.
2. Interpuesto recurso de reposición por un colindante titular registral, se desestima por Resolución de 8 de enero de 1976.
3. Contra dicha resolución se interpone recurso contencioso-administrativo, que se resuelve por la Sala Tercera en Sentencia de 25 de abril de 1977, no acogiendo ni los vicios de procedimiento alegados ni la cuestión de fondo relativa al deslinde efectuado.

II. LA SENTENCIA DE 25 DE ABRIL DE 1977

Esta sentencia, de que fue ponente el excelentísimo señor don Jaime Rodríguez Hermida, apunta interesantes problemas en sus considerandos, de entre los cuales resaltan las siguientes afirmaciones:

«Que la Sala ha de examinar las supuestas infracciones procedimentales..., pues siendo éste de orden público, el enjuiciamiento del mismo... precede al resto de las cuestiones que el examen de que se trate pudiera ofrecer..., bien entendido que no toda infracción formal genera el drástico efecto de la nulidad de actuaciones, ya que tal nulidad formal queda reducida no sólo a una interpretación restrictiva, sino a los exclusivos supuestos de que el trámite o trámites incumplidos sean esenciales o consustanciales con el fin perseguido por el acto de que se trate y, en especial, a que en todo caso se cause la indefensión del administrado, bastando el análisis de las tres supuestas hipótesis, que como vicios de procedimiento se alegan, para constatar que ninguna de ellas puede ni debe ubicarse en el espíritu y letra de la referida nulidad de actuaciones, habida cuenta que, por lo que se refiere a la no citación de la aquí colindante para asistir

al deslinde que nos ocupa, aun dando por cierta tal afirmación, lo que hubiese podido conceptuarse como tal infracción, la misma quedó subsanada con la audiencia reiterada con posterioridad a dicha colindante en cuanto no sólo formuló alegaciones, sino que, incluso, aportó la prueba que creyó oportuna, instando, contra la primera de las resoluciones impugnadas, el correspondiente recurso de reposición e, incluso, el jurisdiccional que nos ocupa, intervención, actuaciones y trámites que suplen aquella omisión de manera palmaria y que evitan cualquier atisbo de indefensión en dicha colindante, como así parece colegirlo la misma en los fundamentos jurídicos materiales del escrito rector de este proceso y en el de conclusiones, debiendo decirse lo mismo sobre la otra de las infracciones procedimentales anunciadas, la de no haber recibido la Administración el deslinde a prueba, pues tal recibimiento nunca es preceptivo, y si tan importante era para la recurrente, la misma debió interponer los recursos pertinentes, lo que no efectuó, pues ni siquiera interesó en esta vía el recibimiento a prueba del recurso que nos ocupa, no pudiéndose acoger, por último, la que se dice existir por la falta de motivación de las resoluciones recurridas, pues basta el simple análisis de las mismas para deducirse la fundamentación de su adopción, al considerar la Comisión correspondiente que en el lugar de autos estaba embalsada el agua del mar, lo que de por sí justificaba la adopción de las resoluciones controvertidas, pues el hecho de que tal motivación sea necesaria no requiere que sea exhaustiva y total, bastando con que sea suficiente, inteligible y racional, lo que aquí sucede.

Considerando que, centrada la temática de fondo de este proceso y abiertas de par en par las compuertas de admisibilidad de este recurso jurisdiccional, la Sala ha de adentrarse en el estudio del deslinde efectuado y, en consecuencia, en lo que constituye el fondo del asunto, el cual ha sido correctamente apreciado por las resoluciones que nos ocupan, pues dejando aparte el que la delimitación de la zona marítimo-terrestre es una facultad concedida explícitamente a la Administración por el artículo 1.º de la Ley de Puertos (N. Dicc. 25889) e igual número de su Reglamento (N. Dicc. 25892), sin que sea dable el considerarle de carácter discrecional, lo cierto es que si en el supuesto de autos se varió la línea que unía los hitos 72 y 73, no lo fue de una manera caprichosa y arbitraria, sino que, por el contrario, dejando aparte el que la primitiva fijación de hitos no fue definitiva, sino sujeta a comprobación por parte de la Administración, ésta constató, “previo reconocimiento del terreno”, que el agua embalsada en la zona era agua de mar, realidad que, unida a la configuración del terreno, hicieron que la Administración cambiara la ubicación de aquellos hitos, sustituyendo la primitiva línea recta entre ambos por la poligonal que se reseña en el plano correspondiente, comprensivo o que encierra una “cala”, sin olvidarse de que, tal como aparece en el expediente, los terrenos litigiosos son “arenales” y que se describen como confinantes con el mar, confinamiento que exige y requiere el respeto y existencia de un dominio público y, como tal, no sólo imprescriptible, sino reivindicable por la Administración, lo que, claro está, no excluye el posible litigio sobre dichos terrenos acerca de su propiedad ante la jurisdicción ordinaria, por lo que a la demanialidad, a los efectos que nos ocupan, no le importan los llamados “enclaves” de fincas en apariencia particular e inscritos, pues aun estando protegidos por el artículo 34 de la L. H. (R. 1946, 342, 886

y N. Dicc. 18732), el registro sólo protege los derechos publicados por dicho Instituto, no a las situaciones de hecho o más datos, como son los linderos, realidad reiterada por este Tribunal en múltiples y constantes sentencias que, por el número y reiteración, huelgan de todo comentario, de ahí la corrección con que obró la Administración al modificar la provisional fijación de hitos en el primitivo deslinde, no debiendo olvidarse que a "ese reconocimiento del terreno" no sólo asistieron los representantes de los Ministerios de Hacienda, Patrimonio del Estado y Obras Públicas, sino el alcalde de Montroig—que debe ser bien conocedor del terreno—, sino los representantes y familiares de la aquí recurrente, sin que ni unos ni otros alegaran nada en contrario de tal variación, al menos de una manera indubitada, porque sólo se limitaron a presentar sendas actas notariales sobre la distancia del terreno a la playa y la que dicen varios testigos sobre la no llegada del mar del terreno litigioso y, en especial, un informe de un geólogo, rendido a su instancia, que no excluye de manera total el que el agua embalsada en la finca de la recurrente no sea del mar, pues nos habla de su salinidad, aunque dice que si fuera del mar, el índice de la misma sería mayor, de ahí que tal herramental probatorio no puede enervar lo comprobado por la Administración, sobre todo, cuando, a la vista de lo actuado, la parte actora pudo y debió probar en esta vía tan capital punto, articulando los medios probatorios que creyera oportunos, lo que ni siquiera propuso, pues no postuló ninguna.»

II. COMENTARIO AL FONDO DEL ASUNTO: EL DESLINDE ADMINISTRATIVO

1. *La facultad de deslindar*

La facultad concedida a los particulares de deslindar las propiedades particulares (arts. 384-387 del Código civil, 2.061-2.070 de la Ley de Enjuiciamiento Civil) tiene su traslación al ámbito de las propiedades administrativas en la LPE, artículo 13, párrafo I (32 RPE). «La Administración podrá reslindar los inmuebles patrimoniales...»

Los particulares pueden utilizar los siguientes medios: el convenio, la jurisdicción voluntaria o la jurisdicción contenciosa, según los supuestos.

El medio de la Administración es el «procedimiento administrativo». La peculiaridad está en su carácter unilateral, por cuanto, aunque debe oírse a los interesados, la Resolución Administrativa puede ir en contra de lo que los particulares han dicho y la Administración ha oído.

El fundamento de Derecho positivo, que la LPE, en general, supone, se ha justificado a su vez como una manifestación de la Autotutela Administrativa (o mejor, una traducción de la Autotutela, en general, a las cosas públicas).

Sin entrar en el problema de la naturaleza de la declaración que el deslinde implica (esto es, si lo es acerca de la propiedad, como sostiene MENDOZA OLINÁN o RIVERO) (1), baste subrayar que el deslinde en cuanto declaración se relaciona con la Autotutela declarativa y, por otro lado, que normalmente es un paso previo a la recuperación posesoria de oficio, sin perjuicio de recuperaciones autónomas que tendrían por base un acto administrativo distinto del deslinde propiamente dicho, pero también delimitador del objeto a recuperar (2).

(1) MENDOZA: *El deslinde de los bienes de la Administración*. Madrid, 1968, fundamentalmente págs. 143 y sigs. RIVERO: *El deslinde administrativo*. Sevilla, 1967, fundamentalmente págs. 165 y sigs.

(2) Debe destacarse la peculiar posición de MENDOZA en *El deslinde* (págs. 249 y sigs.), que considera también deslinde el que no lo es propiamente.

2. La facultad de deslindar costas

La facultad de deslindar la Administración las costas viene reconocida en el D. Positivo, por un lado, y, en general, en cuanto que las costas sean demaniales en la LPE, artículo 17, que dice que:

«La Administración podrá aplicar las normas precedentes para el deslinde de bienes de dominio público» (art. 47 del RPE).

Y, por otro lado, específicamente en los artículos 1.º y 2.º del Reglamento de 19 de enero de 1928 de Puertos en relación con los artículos 2.º y 1.º de la Ley de 1 de enero de 1928 (con los precedentes del artículo 296 de la Ley de Aguas de 3 de agosto de 1966 y los artículos 2.º de la Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880 y 1.º de su Reglamento de 11 de junio de 1912) y hay además en base al artículo 6.º de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969.

El fundamento de la facultad de deslindar el demanio (aparte que se considere el demanio como propiedad) unilateralmente está claramente en la Autotutela Administrativa. En efecto, cuando se trata de inmuebles patrimoniales la justificación se hace atendiendo a datos exclusivamente determinados por la titularidad (3), pero cuando se trata de inmuebles directa y exclusivamente afectos al interés público las especiales prerrogativas que se atribuyen a la titularidad pública están más claramente fundamentadas, por cuanto la naturaleza de la relación jurídico-real justifica dicha preeminencia, al igual que en las distinciones entre actos y contratos de la Administración y actos y contratos administrativos (4).

En materia de zona marítimo-terrestre, el Tribunal Supremo ha recogido las anteriores ideas, considerando la Sentencia de 14 de julio de 1959, que: «no se trata más que de aplicar concretamente la posibilidad del ejercicio de la acción de oficio en la práctica del deslinde del dominio público, según sostiene la doctrina administrativista.» Y la de 6 de diciembre de 1974, que el deslinde es una manifestación de la Autotutela, como antes había precisado la Sentencia de 10 de febrero de 1972.

Por otro lado, cabe destacar la mayor importancia de deslindar los bienes demaniales por naturaleza en relación con los otros, sean patrimoniales o demaniales por afectación especial. En efecto, al venir determinada la naturaleza pública del bien por circunstancias geofísicas previstas en la ley y no existir acto administrativo de identificación y afección, carecen los bienes de la mínima determinación objetiva que exige el ejercicio de las facultades que su titularidad implica, y a su vez, al ser dichos criterios de identificación en algunas ocasiones de difícil apreciación la determinación de la cuantía de superficie incluida y, en definitiva, la línea divisoria implica especiales problemas. Según pone de manifiesto la Sentencia de 18 de junio de 1976, «resulta ineludible, dada la imprecisión de (la) línea o límite (de la zona marítimo-terrestre) que en la operación de deslinde... se adopten especialidades diligencias agrimensores y cartográficas».

3. El deslinde no es discrecional

La sentencia comentada, después de aludir el fundamento positivo de la facultad de deslindar, añade que no es dable considerarla de carácter discrecional. Ello debe ponerse en relación con la razón de ser el

(3) Así, GARCÍA TREVIJANO, VILLAR Y ROMERO, CLAVERO ARÉVALO, GUAITA, etc....

(4) De aquí que se haya apuntado para justificar el deslinde en inmuebles patrimoniales «el grado de demanialidad» o la dinámica patrimonio-demanio.

deslinde en general (determinar las lindes entre distintas proyecciones de titularidad) y, en particular, en relación con las costas.

De las sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo (5) se desprenden las siguientes afirmaciones sobre el deslinde: *que* se refiere a la delimitación del área geográfica concreta y sobre esta base geográfica y física opera como elemento puramente delimitador de fronteras; *que* no resuelve más que un problema de límites o cuestión (material y física) para determinar la realidad física del terreno, *que* se circunscribe a determinar los límites (o confines); *que* lo único que hace es precisar los límites inciertos antes; *que* es el conjunto de operaciones que tienen por finalidad determinar los límites de los bienes de la Administración; *que* se limita a materializar la extensión de una propiedad administrativa por ser de dominio público; *que* su objeto o finalidad es el de materializar con carácter ejecutivo el dominio público, delimitando administrativamente la línea o líneas respectivas que separan y marcan la zona que física y necesariamente constituye la zona marítimo-terrestre.

De todo lo anterior se desprende que el deslinde se circunscribe a determinar *si se dan las circunstancias naturales previstas en la ley, son presupuesto determinante de la demanialidad.*

La fiscalización del deslinde afectará, por tanto, a dos puntos fundamentales de fondo: uno a si efectivamente se dan las circunstancias físicas en la realidad (problema fundamentalmente de prueba). Otro, la interpretación de lo que la ley entiende por dichas circunstancias.

Una Sentencia de 27 de abril de 1974 resume todas las anteriores ideas magistralmente, diciendo que:

«El deslinde no se traduce en un acto de delimitación productivo de una libre apreciación de la Administración inmune a la revisión judicial, sino, cabalmente, de constatación de una realidad, y por esto es revisable en lo jurisdiccional para precisar en definitiva. Si el concepto de zona marítimo-terrestre utilizado por la Administración es el definido en los preceptos legales, y *si* partiendo de este concepto, los límites fijados son los que, realmente constatan el fenómeno natural definidor de la zona: aspecto del que el *primero* tiene un significado de interpretación jurídica, a fin de indagar qué es lo que la ley conceptúa como zona marítimo terrestre, y el *segundo* de constatación técnica, a los fines de materializar el contenido de aquel precepto legal.»

En la sentencia comentada se descarta un actuar discrecional de la Administración, por un lado, presuponiendo que la interpretación de la legislación es correcta y se ha tenido en cuenta (agua de mar. naturaleza de los terrenos y su configuración el que sean «arenales» y confinantes con el mar), y por otro, considerando que las actas notariales sobre distancia del terreno a la playa y declaraciones de testigos sobre la no llegada del mar a dichos terrenos, junto con el informe de que el agua siendo salina no es del mar, «no pueden enervar lo comprobado por la Administración, sobre todo cuando a la vista de lo actuado, la parte actora pudo y debió probar (al Tribunal) tan capital punto, articulando los medios probatorios que creyera oportunos, lo que ni siquiera propuso, pues no postuló ninguna.

(5) Sentencias de 15 de octubre de 1964; 27 de junio y 14 y 21 de octubre de 1966; 3, 22 y 30 de junio, 18 de mayo y 3 de julio de 1967; 20 de marzo, 6 de abril, 2 y 11 de noviembre de 1968; 23 de enero y 21 de julio de 1969; 16 de octubre de 1970; 26 de abril, 16 de marzo, 16 y 25 de noviembre y 21 de diciembre de 1972; 7, 8 y 28 de marzo, 30 de mayo, 30 de junio, 5 de julio, 15 y 24 de octubre y 28 de diciembre de 1973; 19 de enero, 25 de abril y 14 de junio de 1974; 13 de octubre y 18 de noviembre de 1976.

4. Los efectos del deslinde

Si según la ley, concurriendo determinadas circunstancias naturales, es decir, físicas y geográficas, una concreta porción de terreno es de dominio público, cabe plantear la efectividad que pueda tener el acto administrativo que establezca la existencia de dichas circunstancias.

Se trata de un problema relacionado con la naturaleza del deslinde, y en el cual, como antes dijimos, no vamos a entrar.

Lo que nos interesa son dos importantes consecuencias del deslinde en general, que se resumen en una: hacer concordar el deslinde con la realidad. Esta realidad es doble: la fáctica y la tabular o registral. La consecuencia del deslinde es, *por un lado*, posibilitar que la Administración que debe poseer posea, reintegrándose administrativamente la posesión del bien deslindado, y *por otro*, la inscribibilidad del deslinde en el Registro de la Propiedad.

En cuanto a la reintegración posesoria, ya se aludió antes su significación en relación con el deslinde, baste destacar que tratándose de bienes de dominio público el año no opera como límite (...).

Por lo referente a la inscripción del deslinde (art. 12 del R. H.; L. P. E. 16 y R. P. E. 46), tratándose de bienes demaniales no cabrá su inscripción (al menos según la doctrina mayoritaria). Todo el problema se resumirá a los efectos en cuanto a las fincas colindantes.

5. Los límites que implica la inscripción a nombre de particulares

Cuando la porción de terreno público está inscrito (total o parcialmente) a nombre de particulares, se plantea el problema de la subsistencia de las anteriores consideraciones. Podemos distinguir los siguientes supuestos: validez del deslinde, posibilidad de recuperación posesoria y posibilidad de rectificación del registro.

Por lo que se refiere al primer supuesto, puede plantearse en los siguientes términos: ¿Puede válidamente aprobarse un deslinde sin tener en cuenta las titularidades emanadas de las inscripciones y en contra de las mismas? Y la contestación puede darse afirmativamente en los supuestos que nos ocupan. Efectivamente, siendo el deslinde lo que hemos visto que era, y sin prejuzgar su carácter declarativo en la propiedad, debe admitirse la posibilidad de una determinación de situaciones y circunstancias fácticas al margen de los datos del Registro. Afirmación que no sería tan clara en los supuestos de bienes administrativos en función de datos ajenos a la naturaleza (6).

Ahora bien, admitida la validez del deslinde, se plantea el problema de su eficacia reintegradora y rectificadora del Registro.

En relación con la posibilidad de rectificarse el Registro, debe puntualizarse que, aun admitiendo la posibilidad de que sentencias de la jurisdicción contenciosa-administrativa, e incluso actos administrativos firmes, puedan tener dicha eficacia, los supuestos se centran en consecuencias registrales de supuestos administrativos. El hecho de que el deslinde sea válido y firme (e incluso sancionado como válido por el Tribunal Supremo) no quiere decir que implique rectificación de los asientos registrales. El problema del deslinde, en sus consecuencias, se refiere a la propiedad, y los problemas de propiedad son de la exclusiva competencia de la jurisdicción civil. El deslinde no implica problema alguno de titulación administrativa: cuando determina unas circunstancias natu-

(6) De aquí la fluctuación de la jurisprudencia en relación con los montes, por ejemplo, siendo clara en materia de costas hoy. Antes, sin embargo, en contra: las Sentencias de 10 de marzo de 1903, 13 de julio de 1907, 29 de febrero de 1908, 18 de febrero de 1936, 11 de mayo de 1950, 22 de noviembre de 1956, 30 de enero de 1958 y 24 de junio y 20 de noviembre de 1959.

rales, lo hace con carácter provisorio (incluso en la jurisdicción contencioso-administrativa), quedando todo pendiente del posible litigio ante la jurisdicción civil. Por todo ello, el deslinde contra el Registro, aun siendo válido, no podrá rectificar en ningún caso lo que sólo la jurisdicción ordinaria (en estos supuestos y hoy por hoy) puede rectificar.

En cuanto a la legitimación para una reintegración posesoria en contra del Registro, la respuesta también debe ser negativa: El que sea válido el deslinde no perjudica al titular registral; el reintegro, sí. Y la legitimación registral deberá prevalecer como límite genérico de las facultades de autotutela (...). El hecho de que el deslinde de montes sea la excepción cuando los montes están catalogados, no quiere prejuzgar una conclusión, disconforme con el ordenamiento en general, pudiendo oponerse interdictos y el artículo 41 de la L. H. a la Administración. El hecho de la inmunidad de la Administración a los interdictos tiene un límite en el Registro, que puede relacionarse con la vía de hecho. La disposición del artículo 44 R. P. E., 13, 2, L. P. E., sólo se refiere al período de deslinde, y no juzga posibles indemnizaciones.

El deslinde, por tanto, es válido, y sin que en abstracto deje de ser ejecutivo, su efectividad queda paralizada.

El problema ahora es justificar la oportunidad del deslinde si sus consecuencias normales no se van a producir. La respuesta está en ser presupuesto a la reivindicación por parte de la Administración. Así, por ejemplo, se considera en el artículo 6.º, número uno, de la vigente Ley de Costas.

Todo lo anterior se recoge en reiterada jurisprudencia (7), al afirmarse: *que* tales situaciones registrales sólo suponen, en vía administrativa, la existencia de un impedimento legal para que la Administración proceda a una reivindicación en tal vía y con tal carácter; *que* la Administración no debe realizar como consecuencia del deslinde acto alguno de naturaleza posesoria ni deberá otorgar concesiones sobre las fincas enclavadas dentro de la zona deslindada inscritas en el Registro de la Propiedad, en tanto que mediante resolución judicial firme no queden anuladas o canceladas las inscripciones registrales de las fincas de referencia; *que* se respetará, mientras que no obtenga la Administración sentencia favorable, el estado posesorio que los terrenos tengan en el momento del deslinde; *que* aun en el ejercicio de la facultad de deslinde que la compete puede encontrarse la Administración limitada por los efectos del principio de legitimación registral de que gozan los titulares inscritos en virtud de lo dispuesto en los artículos 1.º y 38 de la L. H.; *que* la Administración, en estos casos no sólo no puede combatir por sí la titularidad de aquéllos, sino que incluso debe respetar el estado posesorio amparado por la inscripción registral, si bien tal situación no impide la práctica y aprobación del deslinde; *que* el deslinde es operación necesaria de delimitación del dominio público; *que* constituye un supuesto indispensable para poder partir de él para el ejercicio de las acciones reivindicatorias, anulatorias y demás que procedan ante los Tribunales ordinarios, que son los llamados a resolver; *que* la delimitación de la línea es necesaria y procedente, como constancia administrativa de la que se debe partir tanto por el Estado como por los particulares para el posible ejercicio de la reivindicación; *que* en los casos de inscripciones contrarias el único efecto del deslinde es fijar geográficamente la línea o supuesto indispensable para el posible ejercicio por el Estado de las acciones judiciales pertinentes.

Según se desprende de las anteriores afirmaciones de la jurisprudencia, por tanto, es claro que los deslindes aprobados en contra de los asientos registrales no pueden suponer perturbación posesoria de tipo alguno, en

(7) Sentencias de la Sala Tercera del Tribunal Supremo: 22 de noviembre de 1956; 15 de octubre de 1964; 23 de abril, 23 de septiembre y 14 de noviembre de 1966; 18 de mayo y 3 de julio de 1967; 13 de mayo, 30 de octubre y 2 y 11 de noviembre de 1968; 2 de mayo de 1969; 8 de marzo, 30 de junio, 5 de julio y 24 de octubre de 1973; 25 y 27 de abril y 14 de junio de 1974.

tanto el Registro no sea modificado (modificación que sólo la jurisdicción civil es competente para realizar).

En las sentencias citadas se plantea otro importante problema, que es el de si en el acto de deslinde el respeto a la situación registral debe constataarse, por cuanto en algunas resoluciones, la validez del acto e incluso de la limitación de efectos parece supeditarse a dicha declaración. Y se trata de un problema puesto de nuevo sobre el tapete en la Sentencia de 28 de junio de 1976, al sostener que este tipo de declaraciones son incompatibles con la naturaleza del deslinde.

Baste apuntar que estas declaraciones de respeto servirían de ámbito a la efectividad del acto administrativo, derivada del propio acto, con lo que se encontraría (a la hora de defenderse el particular frente a la actuación material de la Administración) un límite de fácil aplicación.

Por otro lado, si bien la fórmula de declaraciones de respeto pudiera considerarse incompatible con la naturaleza del deslinde, la fórmula de no prejuzgar ni titularidad ni posesión tendría perfecta cabida y las mismas consecuencias.

En definitiva, con o sin declaraciones de respeto, la Administración debe respetar la situación posesoria que el Registro legitima. Y es de gran importancia (independientemente que se deba considerar necesario) que en el mismo acto de deslinde se limiten sus consecuencias normales, es decir, cuando no hay inscripción en contra.

Dado, según vemos, que la Administración no puede acceder a los bienes deslindados, pero inscritos, por sí sola, será a ella a quien interese acabar con dicha situación y a quien corresponda el carácter de demandante en los juicios civiles subsiguientes.

Pero el anterior no es el caso de la sentencia que nos sirve de guía en la exposición. En la Sentencia de 25 de abril de 1977 se dice que las circunstancias geofísicas antes vistas dan lugar a una situación «que exige y requiere el respeto y existencia de un dominio público, y como tal, no sólo imprescriptible sino *reivindicable por la Administración*, lo que, claro está, no excluye el *posible litigio* sobre dichos terrenos acerca de su propiedad ante la jurisdicción ordinaria». Y al final de que todo es «sin perjuicio de los derechos de que se crea asistida la *parte actora* (titular registral) para acudir a la jurisdicción ordinaria».

El supuesto de la sentencia es el inverso, a pesar de existir la inscripción y el porqué está en la exclusión del artículo 34 de la L. H.

Caben contestarse dos cuestiones implícitas en la anterior afirmación:

- La de por qué excluir el artículo 34 de la L. H. y no el 38.
- Y la del porqué de la exclusión.

Por lo que se refiere a la alusión al artículo 34, se debe al artículo 6.º, 3, de la Ley de Costas, que dice:

«... La atribución de posesión, consecuencia del deslinde, no podrá realizarse respecto a las fincas o derechos amparados por el artículo 34 de la L. H., aunque sin perjuicio de la facultad de la Administración para ejercitar las acciones judiciales pertinentes.»

Se trata de un problema paralelo al del artículo 14, b), de la Ley de Montes y 111 de su Reglamento, que plantean el problema de que el deslinde pueda rectificar el registro en los casos de que no exista tercero hipotecario. Aquí no se trata de una rectificación del registro, sino de un problema posesorio y por disposición legal una cualificación en un ámbito concreto y determinado de las normas hipotecarias sobre legitimación. En este sentido es bien expresiva la Sentencia (como todas las ci-

tadas de la Sala Tercera) de 6 de diciembre de 1974, en la que se alude al obstáculo infranqueable que podrá suponer el artículo 34 de la L. H. en relación con el 6.º, 3, de la Ley de Costas, y en la que se recuerda la corriente jurisprudencial que dice basta la legitimación en relación con el artículo 38, párrafo III, de la L. H. (8).

6. *Los límites a las limitaciones que el registro implica*

Si bien la exigencia de los requisitos del artículo 34 de la L. H. supone una limitación de la legitimación o (mejor una cualificación) la exclusión de la aplicación del artículo 34 viene justificada con argumentos hipotecarios (o pretendidamente).

Según la Sentencia de 25 de abril: «A la demanialidad no le importan los llamados enclaves de fincas en apariencia particular e inscritos, pues aun estando protegidos por el artículo 34 de la L. H., el registro sólo protege los derechos publicados por dicho Instituto, no a las situaciones de hecho o más datos, como son los "linderos", realidad reiterada por este Tribunal en múltiples y constantes sentencias, que por el número y reiteración huelgan de todo comentario.»

Para afrontar tan tajante afirmación deben hacerse una serie de distinciones o precisiones.

Por un lado, no cabe duda de que en los supuestos de ambigüedad registral que determinen la imposibilidad de identificar la finca, las inscripciones no desenvolverán su eficacia jurídica. La Jurisprudencia en este sentido es clara (9) y lo mismo su fundamento: al desaparecer los presupuestos fácticos imprescindibles, base del registro, los efectos jurídicos no pueden desplegarse por falta de objeto a que referirlos. En otras palabras, por la fuerza de los hechos quedan enervados los principios registrales de Derecho.

Pro, por otro lado, no es en modo alguno admisible el considerar sin trascendencia registral alguna a los linderos cuando éstos son claros. Los linderos son el elemento identificador fundamental de la finca, y la finca es la base del registro. No cabe hablar de protección frente a colindantes sin alusión a los linderos. No puede existir jurisprudencia que llegue a conclusiones que desconozcan esta realidad. Lo que ocurre es que en determinados supuestos, como son los de linderos determinados por circunstancias geofísicas predeterminadas por la ley como criterio de demanialidad, a veces se ha considerado el lindero como algo relativo y de puro hecho, atribuyendo una superficie registral cero a la porción demanial. Pero ello no deja de ser un malabarismo mental: el que el demanio no sea inscribible no quiere decir que no exista fácticamente. El que el dominio público por naturaleza esté inscrito como inscribible, es decir, como propiedad particular, supone que, al ser el del titular registral un derecho inscribible (aunque en realidad no lo sea) inscrito, está protegido por el artículo 1.º, párrafo III, de la L. H. y correlativos. El demanio inmueble más que equipararse a los muebles debe equipararse a los derechos no inscribibles en cuanto tales, sobre inmuebles. Pero inscrito un derecho inscribible sobre un inmueble demanial, y en base a principios exclusivamente hipotecarios, el Registro debe surtir sus efectos. Problema distinto es que extrahipotecariamente y en base a otros principios del ordenamiento jurídico contrapuestos con los hipotecarios, estos

(8) Recuérdese cómo cierta corriente jurisprudencial tiende a exigir (sin el fundamento que existe para las costas) los requisitos del tercero hipotecario, para justificar los efectos de la legitimación, en los supuestos de deslindes de otro tipo de inmuebles.

(9) Entre las de la Sala Tercera de mayor importancia que pueden citarse están las Sentencias de 16 de marzo de 1971, 19 de febrero de 1972, y también de 1972, las de 16 de mayo y 24 de abril.

últimos deban ceder, caso este último rara vez admitido en el ámbito provisional de la legitimación (10) y sólo planteado en el definitivo, ple-nario, de la fe pública (11).

Una última precisión debe hacerse en relación con la colindancia con el mar. Los terrenos a que se refiere la sentencia, se trata de un pro-blema de interpretación resuelto distintamente por la jurisprudencia. En efecto:

En una famosa Sentencia de la Sala Tercera del Tribunal Supremo de 2 de enero de 1960, se establece:

«Que el deslinde que se ha llevado a efecto de la playa de Maspalomas..., se impugna en este recurso porque tal playa se estima por el actor que le pertenece dado que su finca contigua se expresa en su descripción que linda con el mar. Esta alegación no puede ser entendida en los términos absolutos que se pretende, sino conjugada con el establecimiento y existencia de dicha zona pública (la marítimo-terrestre), pues lo contrario llevaría a ad-mitir la posibilidad de que por una simple exposición más o me-nos precisa de linderos quedará sin efecto un precepto legal.»

En análogo sentido, la Sentencia de 15 de noviembre de 1965.

No obstante, y en relación con el interesante supuesto de la playa de Santa Cristina de La Coruña, hay una importante Sentencia de la Sala Cuarta de 25 de noviembre de 1972. En ella se establece una importante precisión y matización a la tesis antes vista. Dice:

«En cuanto al alcance que debe darse a los títulos de propiedad privada debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad cuando señalan como linderos el mar o ría-mar, no obstante la Sentencia de 2 de enero de 1960 y otras posteriores entendieran que este lindero debía ser la línea anterior de la zona marítimo-terrestre, no puede prevalecer ante otras sentencias posteriores que han admitido la posibilidad de que el lindero sea la línea de bajamar, al reflejar la Sentencia de 29 de junio de 1967: 'Bien en-tendido que esta limitación con el mar no puede entenderse en modo alguno como expresión de que la línea o linde superior es la zona marítimo-terrestre, pues aparte de que el mar no tiene álveo, sino fondo (constituye una unidad ostensible, independien-te de las dilaciones de su densidad o de sus contracciones como efectos de las mareas, desde donde éstas se acusan.' Apunta a continuación la distinción que se desprende del artículo 1.º de la Ley de Puertos entre mar litoral o costero y zona marítimo-terrestre, y concluye que 'la zona marítimo-terrestre no es el mar propiamente dicho, sino una zona de tierra que el mar invade con la regularidad de su flujo, pues la línea litoral que define el mar es la de bajamar.

A lo que hay que añadir que en la Ley de Costas vigente, en su artículo 4.º se hace referencia a terrenos colindantes con la zona marítimo-terrestre o con el mar como cosas distintas.»

(10) En la doctrina Fornesa Ribó.

(11) Así, Sentencias (civil) de 1 de diciembre de 1966, 2 de febrero de 1974, 3 de junio de 1974, 28 de noviembre de 1973, 11 de noviembre de 1969. De la Sala Cuarta, Sentencias de 18 de junio de 1965, 19 de junio de 1967, 25 de noviembre de 1972, y Sala Tercera, 5 de noviembre de 1967.

(1) NÚÑEZ LAGOS, Rafael: *Valor jurídico del documento notarial*. «A. A. M. N.», I, págs. 385 y sigs. Publicado en *Hechos y derechos en el documento público*. Madrid, 1950. Al respecto, mi artículo: *Forma de los contratos*. «Revista Notarial», núm. 802.

Esta sentencia, no obstante su lógico fundamento, se ha visto posteriormente contradicha por las de 28 de noviembre de 1973 y 3 de junio de 1974, en las cuales, al referirse a que la «finca extendía sus linderos hasta el mar», se habla de la «imprecisión que encierra la descripción del dato físico» y se alude a «tan impreciso límite como lo es el del mar».

No obstante, este dato del lindero no se considera sino *obiter dicta*, fundamentándose las sentencias en otros razonamientos. Concretamente, el carácter fáctico que se atribuye a los linderos, cuestión bien distinta de cómo deba interpretarse la expresión registral «linda... con el mar».

J. G. S.