

20. Moreno López, Rafael.
21. Moreno Sarda, María Pilar.
22. Moreno Vázquez, Francisco.
23. Navarrete Pardo, Francisco.
24. Petró Vitoria, Ramón.
25. Pérez Gil, Antonio.
26. Rel Ivars, José Antonio.
27. Ribera Sabarot, Ana María.
28. Rodríguez García, José.
29. Sala Ricart, Francisco Javier.
30. Sánchez de Mora Martínez, Concepción.
31. Sanfelipe Perales, Ramón.
32. Santa Pau Vota, Fernando.
33. Serna Clares, José Luis.
34. Tienda Segura, Alicia.
35. Tormo Carnicé, Emilio.
36. Andrés Morales, Máximo.

El Tribunal que ha de juzgar esta oposición ha quedado constituido de la siguiente forma:

Presidente titular: Ilustrísimo señor don José Bosch Herre-ro, Teniente de Alcalde.

Presidente suplente: Ilustrísimo señor don Carlos Verdú Mos-cardó, Teniente de Alcalde.

Secretario titular: Don José Soria Cruz, Jefe de Subsección.
Secretario suplente: Don Enrique Solá Aparici, Jefe de Sec-ción.

Vocales:

Don Manuel Arranz María y don Manuel Jiménez Segovia, representantes, indistintamente, de la Dirección General de Administración Local.

Don Rafael Rodríguez-Moñino y Rodríguez, Secretario ge-neral de la Corporación, como titular, y don Fernando Llopis Mezquita, Secretario de Distrito, como suplente.

Don Manuel Martínez Pérez-Lurbe, Abogado Jefe de la Ab-gacía del Estado en esta provincia, como titular, y don Fer-nando Raya Medina, Abogado del Estado, como suplente.

Don Diego Sevilla Andrés y don Joaquín Tomás Villarroya, representantes titular y suplente, respectivamente, del Profeso-rado Oficial del Estado.

Don José María Zaragoza Alemany, Interventor general de Fondos, como titular, y don Alejandro Rodríguez Navarro, Vi-ceinterventor de Fondos, como suplente.

El primer ejercicio de la oposición dará comienzo el día 16 del próximo mes de junio, a las cuatro treinta de la tarde, y en estas Casas Consistoriales.

Valencia, 3 de mayo de 1969.—El Alcalde.—2.530-E.

III. Otras disposiciones

MINISTERIO DE JUSTICIA

RESOLUCION de la Dirección General de los Re-gistros y del Notariado en el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Rafael Isern Torres, en representación de los hermanos Figueroa Brioso, contra calificación del Registrador de la Propiedad de Puerto de Santa María.

Excmo. Sr.: En el recurso gubernativo interpuesto por el Procurador don Rafael Isern Torres, en representación de los hermanos Figueroa Brioso, contra la negativa del Registrador de la Propiedad del Puerto de Santa María a inscribir dos certi-ficaciones referentes a concesión administrativa, pendiente en este Centro en virtud de apelación del Registrador;

Resultando que por Real Orden de 29 de junio de 1911 se concedió a don Domingo Figueroa Pedrero causante de los re-presentados por el Procurador recurrente, un aprovechamiento consistente en instalar en la época veraniega, durante diez años, una galería y sesenta casetas móviles en un trozo de terreno de trescientos metros de longitud de la zona marítimo-terrestre de la playa denominada «La Costillas», de la villa de Rota; que posteriormente, por otra Real Orden de 13 de julio de 1923, se modificó la condición primera de las establecidas en la anterior disposición, en el sentido de que la concesión se otorga sin plazo limitado, pero pudiendo también cesar sin indemniza-ción, siempre que lo exija el interés público; y que el 30 de mayo de 1967, a instancia de los interesados, se expidieron por el Ingeniero Jefe de la Sección Primera de la Dirección Ge-neral de Puertos y Señales Marítimas, dos certificaciones de las propuestas de las mencionadas Reales Ordenes a efectos de transferencia de la referida concesión;

Resultando que presentados en el Registro los anteriores do-cumentos fueron calificados con nota del tenor literal siguien-te: «Denegada la inscripción a que se refieren las dos certi-ficaciones precedentes—ambas relacionadas con una llamada con-cesión administrativa concedida gratuitamente en el año 1911 y, al parecer, prorrogada sin plazo limitado en el año 1923—por los siguientes defectos:

Primero.—No hallarse incluida en ninguna de las concesio-nes reguladas, a efectos de inscripción, en los artículos 60 al 72 del Reglamento Hipotecario, ni podersele aplicar lo que con carácter general dispone el artículo 31 del citado texto legal, debido a que por el contenido y naturaleza jurídica del dere-cho conferido a su titular en las dos resoluciones insertas en dichas certificaciones, y también por el especialísimo carácter de las limitaciones que lo condicionan, no presenta semejanza alguna con las concesiones inscribibles; observándose a sim-ple vista que el expresado derecho carece de trascendencia real inmobiliaria, y, por consiguiente, no puede tener acceso al Re-gistro de la Propiedad.

Segundo.—Aun reconociéndose que en las dos resoluciones aludidas se utilizan con carácter preferente las palabras «con-

cesión» y «concesionario», simultaneándolas, aunque en menor escala, con las de «autorización» y «permiso», la verdadera esencia jurídica del acto o contrato otorgado en ellas no cons-tituye propiamente una concesión aunque se le dé tal nombre, pues el derecho concedido, consistente en poder instalar todos los años en la zona marítimo-terrestre, con fines comerciales y durante cuatro meses consecutivos, sesenta casetas y una ga-lería portátiles, destinadas al uso de los bañistas, sólo puede encajar en la figura jurídica administrativa del permiso, re-gulada específicamente en los artículos 35 y 36 de la vigente Ley de Puertos; confirmando indirectamente la resolución de prórroga inserta en la segunda certificación, al transcribirse en ella el contenido del artículo 37—que es el 41 en la Ley anterior—, el cual se aplica con carácter exclusivo a lo que se dispone en los dos inmediatos anteriores; al igual que en los restantes artículos del mismo capítulo VI de la nombrada Ley, se regula sin conexión alguna con los tres primeros citados, todo lo relativo a concesiones y autorizaciones relacionadas con las obras permanentes construidas por particulares. A más de que en la resolución de referencia se dice: «... para hacer cesar en ciertos casos el permiso. En su consecuencia, y por los mismos motivos en que se basa el defecto señalado bajo el nú-mero primero, dicho permiso, concretado a instalaciones des-montables de carácter temporal-estacional, carece de la enti-dad inmobiliaria reguerrada para poder ser objeto de una ins-cripción hipotecaria, o sea, que no puede incluirse en las con-cesiones administrativas a que se refiere el número 10 del ar-tículo 334 del Código civil.

Tercero.—Al otorgarse la concesión sin plazo limitado, se altera institucionalmente el carácter propio de toda concesión en general, doctrina ésta que es corroborada por el artículo 126 de la Ley del Patrimonio del Estado (15 abril 1964), en el que se ordena que en ningún caso podrán otorgarse concesiones o autorizaciones sobre el dominio público por tiempo indefinido. Y a mayor abundamiento, es de observar que las diferentes leyes y disposiciones administrativas sobre autorizaciones o con-cesiones exigen como condición esencial un plazo tope de du-ración, y aun admitiéndose que cuando se trata de concesiones con base estrictamente real, se acogieran en algunas leyes, ex-cepciones al dogma de la reversión concesional, permitiendo el otorgamiento a perpetuidad—como ocurre, entre otras, con las demanias puras y las minas—, estas excepciones tienen una regulación concreta y específica en leyes especiales, y, por tan-to, cualquiera que sea la naturaleza jurídica del acto o con-trato administrativo otorgado a favor de don Domingo Figue-roa Pedrero, tendría que someterse forzosamente a la exigencia de la preceptiva reversión.

Cuarto.—No ser título adecuado ni suficiente—en el aspecto formal—las dos certificaciones presentadas, porque los términos en que se insertan las resoluciones en ellas reseñadas más pa-recen una propuesta a S. M. que una auténtica disposición mi-nisterial. Y si bien al final de la primera certificación se añade que la Real Orden a que se refiere fué publicada en la «Gaceta de Madrid»—que no se acompaña—, en la segunda certificación ni aun siquiera se indica si fué publicada en la «Gaceta» ni

si la propuesta formulada fué aprobada figurando en ella nada menos que cuatro fechas con cuatro firmas ilegibles de funcionarios, cuyos nombres se desconocen, expresado todo ello en forma telegráfica y con abreviaturas—con la D^{na}—, imposible de calificar a efectos registrales por no indicarse la clave para descifrarlas. Además, no se acompañan los traslados de las dos disposiciones aludidas ni documento alguno que permita conocer las circunstancias que por exigencia de la regla sexta del artículo 9 y del artículo 21 de la Ley Hipotecaria, y de la regla décima del artículo 51 de su Reglamento, es necesario consignar en la inscripción que se pretende, pues si se omitiese una sola de ellas, o se expresase con inexactitud, sería nulo el asiento practicado, según dispone el artículo 30 de la mencionada Ley, y en relación con él, el párrafo segundo del 98 del mismo Reglamento.

Quinto.—No consignarse la medida superficial ni los linderos del trozo de terreno de la zona marítimo-terrestre afectado por las instalaciones estacionales que se autorizan. Así lo imponen en todo caso las reglas segunda y cuarta del artículo 51 del Reglamento y el ya citado artículo 30 de la Ley Hipotecaria. En relación con este defecto, conviene añadir para mayor claridad que aunque lo que se pretende inscribir es la «concesión», forzosamente hay que tener en cuenta que el terreno por ella afectado es su soporte objetivo y debe describirse individualizándolo, de forma que haga posible su identificación y no confusión con terrenos colindantes de la misma zona que puedan hallarse afectados por otras concesiones, o con fincas linderas de propiedad particular, y aun admitiéndose que la Administración Pública, al otorgar una concesión gratuita por tiempo indefinido sobre una porción de la zona marítimo-terrestre, tiene sobradas facultades para delimitarla, indicando solamente la longitud de una de sus líneas poligonales; en nuestro sistema registral, y más concretamente por exigencia de los principios hipotecarios de especialidad y publicidad, es obligado consignar en la inscripción las circunstancias exigidas en las citadas reglas del repetido precepto reglamentario.

Sexto.—La indeterminación del derecho cuya registración se pretende constituye otro defecto. Lo motiva el contenido de la condición número 15 de la parte dispositiva de la resolución inserta en la primera certificación—que deja en vigor la segunda—, en la que se admite, sin concretarla, la existencia de una concesión temporal de análoga explotación, otorgada con fecha anterior a favor de don José Santos Calderón, e implícitamente sobre el mismo trozo de terreno de la zona marítimo-terrestre, lo cual imposibilita el poder precisar la extensión y alcance del derecho que se pretende inscribir a favor de don Domingo Figueroa Pedrero. Confirmando este criterio—sobre defectos de análoga índole—, la Dirección General de los Registros y del Notariado sienta la doctrina, reiterada en reciente jurisprudencia, de que es función de los Registradores evitar el ingreso en el Registro de derechos ambiguos o imprecisos.

Séptimo.—No consignarse la edad y el estado civil del adquirente, datos éstos indispensables para poder apreciar la capacidad del concesionario, y si la «concesión» la adquiere como bien propio, o caso de estar casado, pertenece a la sociedad legal de gananciales. Así lo exige la regla novena del artículo 51 del tan repetido Reglamento Hipotecario; confirmando la jurisprudencia de la Dirección citada que dicha regla es de aplicación a las titulaciones administrativas que se expidan sobre concesiones.

Octavo.—No consignarse en ambas certificaciones las diligencias de legitimación y legalización de la firma del funcionario que las suscribe.

Noveno.—No acompañarse el duplicado de cada una de las dos certificaciones, que en el caso de que se pudiese practicar la inscripción deben quedar archivados en el Registro. Considerándose insubsanables los tres primeros defectos y subsanables los seis restantes, no procede tomar anotación de suspensión aunque se pidiera. Puerto de Santa María a 16 de noviembre de 1967.»

Resultando que el nombrado Procurador, en la representación que ostentaba, interpuso recurso gubernativo contra los tres primeros defectos considerados insubsanables de la anterior calificación y alegó: Que dados los amplios términos del artículo 31 del Reglamento Hipotecario, no existe limitación o reparo en el ordenamiento inmobiliario para que la concesión cuestionada tenga acceso al Registro; que el segundo defecto carece de consistencia jurídica y contradice la doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado, que establece que la misión de los Registradores debe limitarse a inscribir los derechos que concretamente resulten de los documentos presentados, sin que se encuentren facultados para determinar el alcance de los mismos; que según las Reales Ordenes de 1911 y 1923, es indudable que lo que se otorgó al señor Figueroa Pedrero fué una concesión encuadrada dentro de las previstas en la Ley de Puertos de 1880, entonces vigente; que a mayor abundamiento en las certificaciones objeto de la calificación se dice que el funcionario que las expide lo hace a efectos de transferencia de dicha concesión, lo que supone una ratificación auténtica del contenido de las resoluciones que antes transcribe; que lo que diferencia la concesión de la autorización es que mientras ésta no hace más que remover obstáculos para que el autorizado ejercite un derecho que ya le

pertenecía, la concesión otorga derechos que no existían antes en el concesionario; que es evidente que las Reales Ordenes mencionadas otorgaron al concesionario un derecho de ocupar sin contradicción alguna y frente a todos un tramo de la zona marítimo-terrestre para el uso propio de la misma en tiempo de baños; que en todo caso la concesión se otorgó según las normas de la Ley de Puertos de 1880, y la modificación que hizo la Real Orden de 1923 en el sentido de no sujetarla a plazo limitado viene claramente autorizada por el artículo 42 de dicha Ley, que coincide con el 38 de la de 1928; que el hecho de que las instalaciones sean desmontables y de carácter temporal estacional no supone un obstáculo jurídico para que se trate de una auténtica concesión, según el concepto legal y doctrinal de la misma; que no obsta a la existencia de la concesión el condicionamiento del permiso a que quedó sometida, mientras no exista causa de extinción o rescate, pues si el aprovechamiento dependiera de un mero permiso anual, no tendría sentido la solemne declaración de que la concesión se otorga sin plazo limitado; que el permiso concurrente viene exigido por razones de policía administrativa y para garantía del servicio público encomendado al concesionario, así como para la comprobación de la exactitud del cumplimiento de las cláusulas, pero no deriva del mismo el derecho al aprovechamiento, que es una directa consecuencia de la concesión; que el tercer defecto de la nota carece asimismo de consistencia jurídica y contradice la doctrina de la Dirección General, que establece que la calificación del documento ha de concretarse al estado legal al otorgarse y no a los que puedan crearse con posterioridad; que en todo caso, debe tenerse en cuenta que la Ley del Patrimonio del Estado, de 15 de abril de 1964, no establece excepción al principio general de no retroactividad de las leyes, contenido en el artículo tercero del Código civil; que a mayor abundamiento la citada Ley de 1964, en su minuciosa tabla de disposiciones que deroga, no incluye las Leyes de Puertos de 1880 y 1928, sino solamente el artículo segundo de la primera, por lo que la calificación no puede hacerse aplicando una norma extraña y que tampoco deroga las normas verdaderamente aplicables, en las cuales se permite la concesión con la intensidad con que en definitiva fué otorgada, y que en todo caso, es competencia de la Administración disponer la temporalidad o permanencia de la concesión y establecer el condicionado pertinente para el ejercicio y la vida misma de ella;

Resultando que el Registrador informó: Que no extendía la nota a que se refiere el artículo 68 de la Ley Hipotecaria por haber transcurrido con exceso el plazo legal señalado para la vigencia del asiento de presentación, que automáticamente quedó extinguido por caducidad y, en consecuencia, fué cancelado de oficio por nota marginal; que ratifica y mantiene los nueve defectos insertos en su calificación, aunque se limite sólo a los tres primeros, por entender que al no impugnar el recurrente los seis restantes, acepta tácitamente el contenido de la nota en cuanto a los mismos; que el criterio del recurrente adolece de incongruencia, pues al no impugnar los seis defectos subsanables, quedan éstos subsistentes y no procedería practicar la inscripción mientras no se subsanen, pudiendo sólo extenderse en su caso anotación preventiva por defectos subsanables; que en las certificaciones presentadas no se transcriben literalmente las Reales Ordenes de 1911 y 1923, sino la propuesta formulada por el Negociado correspondiente al Director general de Obras Públicas y Puertos, omitiéndose en ambas la indispensable conformidad de Su Majestad el Rey; que si bien al final de la primera se dice que fué publicada la resolución en la «Gaceta de Madrid», en la segunda, que es la de más trascendencia, nada se dice sobre dicho extremo, y lo mismo que lo insertado en la otra certificación, se trata también de una propuesta pendiente de aprobación; que por otra parte, hay que aclarar que en la primera certificación se habla de instalar una galería y sesenta casetas portátiles destinadas al uso de los bañistas, mientras que en la segunda, a más de aludir con fechas distintas a la primera resolución, se dice que se trata de prorrogar la concesión de un establecimiento de baños, cosa muy distinta a la simple instalación de unas casetas móviles; que el principio de legalidad faculta al Registrador para calificar los documentos de cualquier clase, sin perjuicio de las especiales normas referentes a los de carácter judicial o administrativo que le impiden entrar en el fondo de la resolución contenida en ellos; que resulta extraño que el recurrente que acepta seis de los defectos señalados en la calificación diga que el informante invade el campo de los órganos competentes de la Administración Central; que aunque el artículo 31 del Reglamento Hipotecario acepta el sistema del «número de apertura» en cuanto a las concesiones administrativas, ello no puede llevar al criterio de amplitud que mantiene el recurrente, sino que, por principio, es indispensable que el derecho concedido tenga trascendencia real inmobiliaria; que a efectos registrales es necesario que de las concesiones surjan auténticos derechos reales administrativos para el concesionario, cuya situación no puede ser precaria ni estar afectada por una facultad libremente revocatoria de la Administración, y en la condición segunda de la primera certificación se dice que el aprovechamiento «será otorgado a título precario» y con determinadas limitaciones; que en rigor se trata de una utilización de terreno de la zona marítima tan especial y condicionada de tal forma a las exigencias del interés público que

la idea de concesión viene a diluirse en la situación de precario apuntada; que en la condición número 15 se dejan a salvo los derechos que sobre el mismo terreno pudiera tener otro concesionario anterior, y en la número 1 se establece que estos permisos cesarán sin derecho a indemnización siempre que lo exija el interés público; que para que pueda tener acceso al Registro un derecho real administrativo es necesario que su titular esté facultado para hacerlo efectivo «erga omnes», hipotecario y transmitirlo civil y procesalmente, cosa que no ocurre en los aprovechamientos precarios que se describen en las certificaciones presentadas, los cuales precisan por añadidura, según la cláusula o condición octava, la autorización anual del Gobernador civil de la provincia; que tanto la jurisprudencia como la doctrina coinciden en afirmar que la concesión administrativa supone en todo caso un derecho real con rango y naturaleza administrativos (Resolución de 23 de marzo de 1975); que en el aprovechamiento que se pretende registrar se admite la posibilidad de otro anterior, que en caso de existir, haría nulo e ineficaz por falta de legitimidad el nuevo aprovechamiento (sentencias de 19 de abril de 1951, 2 de marzo de 1928 y 2 de diciembre de 1915); que la confusión que producen las limitaciones reseñadas, expresadas a su vez con gran ambigüedad en las dos certificaciones, llevan a la conclusión, si se tiene en cuenta la realidad de los hechos, de que el aprovechamiento concedido es similar a los cientos de permisos que todos los años conceden las Jefaturas Regionales de Costas, dependientes de la Junta Central de Puertos, autorizando a particulares para instalar en las playas casetas de baños para uso privado o industrial, de donde resulta que si se practicase la inscripción que se pretende habría que inscribir también los permisos aludidos y autorizaciones en general, con tal de que en su encabezamiento se emplease la palabra «concesión»; que según la Resolución de 20 de diciembre de 1966 confirmando lo declarado en la de 29 de marzo de 1955, se dice que es función de los Registradores velar por la eficacia del sistema y evitar que ingresen en los libros registrales derechos, cargas y gravámenes de dudoso carácter real; que la sentencia de 13 de noviembre de 1948 declara que los contratos son lo que son, con independencia del nombre que le den las partes interesadas; que reiterada jurisprudencia afirma que la nota más común, esencial y diferenciadora de los permisos y autorizaciones portuarios frente a las concesiones de igual índole es la revocabilidad de las autorizaciones y permisos sin derecho a indemnización (sentencias de 13 de abril, 13 de octubre y 20 de noviembre de 1964, 27 de febrero y 27 de octubre de 1961, 26 de mayo de 1923 y 6 de mayo de 1911); que al no ser registrables las certificaciones presentadas no son de aplicación normas sobre inscripción de concesiones; que desconoce como tal la Real Orden de 1923 alegada por el recurrente; que el consignar en una certificación el objeto para el que se expide no supone una ratificación del contenido de la misma; que el artículo 42 de la Ley de Puertos de 1880 es el 38 de la de 1928 y se refiere exclusivamente a autorizaciones que pueden ser temporales o permanentes, y no a las concesiones; que acepta que la Ley aplicable al presente caso es la de Puertos de 1880, por ser la vigente en el momento de otorgarse la autorización concedida, y que la Ley del Patrimonio del Estado no es la aplicable, sino que fue invocada a mayor abundamiento en función interpretativa; que el artículo 56 de la Ley de Puertos de 1880 dice que «en toda concesión habrá de fijarse el plazo por el que se otorga», y en iguales términos se expresa la Instrucción complementaria de 20 de agosto de 1883; que el artículo 56 de la Ley de 1928 dice que «en toda concesión habrá de fijarse el plazo por el que se otorga»; que el Reglamento para la ejecución de la Ley de 1880, de fecha 11 de julio de 1913, sustituido después por el de igual fecha de la Ley de 1928, remachan el clavo con el mismo golpe; que con igual criterio, el artículo 126 de la Ley del Patrimonio del Estado dice que «en ningún caso podrán otorgarse concesiones o autorizaciones sobre el dominio público por tiempo indefinido»; que en el capítulo VI de la Ley de Puertos, en los cuatro únicos artículos que regulan los permisos, no se exige la fijación de un plazo, lo cual es importantísimo a los efectos del presente recurso; que en la concesión de 1911, otorgada por diez años, quedó convertida en 1923 en un simple permiso de aprovechamiento temporal, libremente revocable, sin derecho a indemnización, pues si se aceptase el criterio del recurrente sobre prórroga indefinida, resultaría que al no fijarse por la Administración plazo concreto de caducidad, concedía mucho más de lo solicitado por el peticionario, y que está de acuerdo con el recurrente en la retroactividad general de las leyes, aunque las normas son retroactivas cuando lo requieren su sentido, su carácter o su fin, como reconocen las sentencias de 17 de diciembre de 1941 y 19 de octubre de 1966.

Resultando que el Presidente de la Audiencia revocó los tres primeros defectos de la nota del Registrador por razones análogas a las expuestas por el recurrente, y el funcionario calificador se alzó de la decisión presidencial insistiendo en sus anteriores argumentos, que amplió en algunos aspectos con nuevas consideraciones;

Vistos los artículos 334 del Código civil; 5 y 9 de la Ley Hipotecaria; 31 y 60 a 72 del Reglamento para su aplicación; 36 al 88 de la Ley de Puertos de 7 de mayo de 1880; 126 de la Ley del Patrimonio del Estado de 5 de mayo de 1964, y las sentencias del Tribunal Supremo de 17 de mayo de 1932, 13 de noviembre de 1967, 22 de marzo de 1958, 27 de septiembre de

1965, 28 de junio de 1966, 19 de octubre de 1966 y 3 de marzo de 1967;

Considerando que en este expediente se plantea la cuestión de si puede tener acceso al Registro la denominada en las Reales Ordenes de 19 de junio de 1911 y 13 de junio de 1923, unas veces «autorización» y otras «concesión», para utilizar en una zona de la playa de Rota el establecimiento de galería y casetas móviles con destino a baños durante la temporada comprendida entre 15 de junio y 15 de octubre de cada año;

Considerando que la legislación hipotecaria permite desde el primer Reglamento de 1870 la inscripción de las concesiones administrativas, y así lo recoge con carácter general el artículo 31 del Reglamento vigente, siempre que tengan trascendencia real en base a la naturaleza de bienes inmuebles que a las mismas reconoce el artículo 334 del Código civil, regulando dicho Reglamento en forma especial la inscripción de las de aguas, minas y obras públicas, pero sin que ello quiera decir que la enumeración sea limitativa, ya que han de tener acceso todas aquellas que por sus características y efectos puedan ser consideradas como verdaderas concesiones administrativas;

Considerando que si bien la terminología empleada por la Ley de Puertos de 1880, aplicable al supuesto debatido, no es todo lo precisa que fuera de desear, parecen, no obstante, distinguirse en ella varios términos con un contenido determinado, utilizándose el de «autorización» (artículos 38, 43, 44, 47, 51 y 53) con un sentido muy amplio comprensivo de cualquier clase de concesión o permiso que la Administración pueda otorgar; empleándose el de «permiso» (artículos 39, 40 y 41) como la autorización de grado inferior y de carácter precario, ya que estos permisos cesarán siempre que lo exija la mejor vigilancia y servicios de las playas, la policía urbana o rural o la concesión del terreno para otras empresas» (art. 41), y ni siquiera dan derecho, en el supuesto de cese, a indemnización, ya que en este caso, «los dueños de las concesiones temporales solo dispondrán libremente de los materiales empleados, sin derecho a indemnización» (art. 41); y reservándose el término de «concesión» para aquella variante de las autorizaciones (artículos 46, 48, 50, 52, 54, 55, 56, 57 y 58) que no tienen un carácter necesariamente precario, que se otorgan ordinariamente por plazo fijo (art. 56), y que en caso de cesar antes de terminar éste, dan lugar a indemnización, si bien ésta consiste tan sólo en el valor material de las obras realizadas (art. 50); empleándose además, en un solo caso, el término «licencia» (art. 51, párrafo tercero), al parecer, como equivalente al de «permiso» antes aludido;

Considerando que del examen de las dos Reales Ordenes citadas, en las que se emplean con escasa técnica los términos «autorización» y «concesión», se deduce que el acto administrativo contenido en la más antigua—del año 1911—otorga al interesado un derecho a instalar una galería general y sesenta casetas móviles durante la temporada de verano por un plazo fijo (diez años) y con derecho, en caso de anulación sin sujeción a dicho plazo, a la indemnización regulada en el artículo 50 de la Ley de Puertos, características que permiten definir el acto administrativo contemplado como concesión; pero el acto administrativo posterior contenido en la Real Orden de 1923 modificó sustancialmente los términos del anterior, en cuanto que la autorización quedó sin plazo fijo y, lo que es más importante, sujeta no al sistema de indemnización del artículo 50 en caso de cesar aquella, sino al de absoluta carencia de ésta, de conformidad con el artículo 41, de lo que se deduce que lo que empezó siendo una «concesión» pasó a ser, en virtud de posterior acto administrativo, un simple «permiso» a título precario, sin sujeción a plazo y sin derecho a indemnización en caso de revocación de aquél;

Considerando que sólo pueden tener acceso al Registro aquellos actos administrativos que generan en favor del interesado un verdadero derecho real oponible a terceros y que vinculan a la Administración durante un determinado plazo, pero no aquellas situaciones de carácter precario o de mera tolerancia que pueden cesar en cualquier momento, sin derecho a indemnización, por decisión unilateral de la entidad concesionaria, pues en estos supuestos, que la Ley de Puertos califica de «permisos», el interesado no sólo no goza de un verdadero derecho real, sino que incluso no tiene a su favor derecho subjetivo alguno por total carencia de exigibilidad o vínculo obligatorio;

Considerando que el otorgamiento de una concesión, sin sujeción a plazo determinado—siempre que ésta pueda calificarse verdaderamente de tal, lo que no ocurre en el caso presente—, no sería por sí solo defecto suficiente para impedir su inscripción en el Registro de la Propiedad, ya que, como sostiene la sentencia del Tribunal Supremo de 19 de octubre de 1966, en este supuesto puede considerarse que su duración es de noventa y nueve años por aplicación del tope señalado en el artículo 126 de la Ley del Patrimonio del Estado.

Esta Dirección General ha acordado, con revocación parcial del auto apelado, confirmar los dos primeros defectos de la nota del Registrador.

Lo que con devolución del expediente original, comunico a V. E. para su conocimiento y efectos.

Dios guarde a V. E. muchos años.
Madrid, 18 de abril de 1969.—El Director general, Francisco Escrivá de Romani.

Excmo. Sr. Presidente de la Audiencia Territorial de Sevilla.