

V

El recurrente se alzó frente a la decisión de la Registradora reiterando sus argumentos en torno a: La tipicidad e irretroactividad de las normas sancionadoras en relación con la causa de la sanción prevista en el artículo 221.1 de la Ley de Sociedades Anónimas; la competencia para declarar tal incumplimiento atribuida por la misma norma al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas; la incompatibilidad del cierre registral con la obligación legal de inscribir determinados hechos y actos en el Registro Mercantil; la extralimitación del artículo 378 del Reglamento del Registro Mercantil en relación con las normas legales que desarrolla.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 95, 218 y 221 de la Ley de Sociedades Anónimas y 367 y 378 del Reglamento del Registro Mercantil.

1. Es objeto de recurso la negativa del Registrador a inscribir la declaración de unipersonalidad de una sociedad anónima por falta de previo depósito de las cuentas anuales aun cuando éstas estaban presentadas, pero transcurrido en exceso un año desde el cierre del ejercicio social, al tiempo de la calificación.

2. El nuevo régimen de publicidad de las cuentas anuales de las sociedades de capital fue una de las novedades que introdujo la reforma de la legislación mercantil para la adecuación de nuestro ordenamiento de sociedades a las Directivas de la Comunidad Económica Europea —en este caso a las exigencias de la Primera Directiva del Consejo (68/151/CEE)—. La obligación de su depósito en el Registro Mercantil con tal finalidad, se vio reforzada con el establecimiento de determinadas sanciones para el caso de incumplimiento. Inicialmente las sanciones estaban limitadas a la multa a imponer por el Ministerio de Economía y Hacienda, previo expediente, con audiencia del interesado y conforme a la Ley de Procedimiento Administrativo (artículo 221 del texto refundido de la Ley de Sociedades Anónimas), a cuyo fin el artículo 335 del Reglamento del Registro Mercantil estableció el mecanismo de comunicación por parte de los Registradores de la relación de sociedades que no hubieran cumplido en forma con tal obligación. La Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada, en su disposición adicional segunda, modificó aquella norma legal al establecer como primera sanción al incumplimiento de la obligación de depositar las cuentas anuales la prohibición de inscribir en el Registro Mercantil documento alguno referido a la sociedad mientras persista el incumplimiento, con determinadas excepciones entre las que no figura la declaración de unipersonalidad sobrevenida, a la vez que mantenía la sanción pecuniaria remitiendo al Instituto de Contabilidad y Auditoría de Cuentas la competencia para imponerla.

La distinta operatividad de una y otra sanción queda claramente de manifiesto en la norma legal. El cierre registral es automático, se trata en definitiva de un mandato que el legislador dirige al Registrador prohibiéndole, a la vista de los datos que obran en el propio Registro, la práctica de determinados asientos, sin necesidad de instruir y resolver expediente alguno. La necesidad de éste, con las correspondientes garantías para el presunto infractor, se mantiene tan sólo en relación con la otra sanción, la imposición de una multa.

3. Desde un punto de vista temporal, la aplicación de aquella norma planteaba dos problemas. El primero, a qué ejercicio social debían corresponder las primeras cuentas cuya falta de depósito provocara el cierre registral, y la segunda, cuál había de ser la fecha a partir de la cual ese cierre se produjera. En cuanto al primero, la entrada en vigor de la norma reformada el 1 de junio de 1995 (cfr. disposición final primera de la Ley de Sociedades de Responsabilidad Limitada), llevó a establecer en la disposición transitoria quinta del Reglamento del Registro Mercantil aprobado por Real Decreto 1784/1996, de 19 de julio, que lo sería a partir de los ejercicios sociales cerrados con posterioridad a aquella fecha. Por tanto, en el supuesto de la sociedad recurrente, cuyos ejercicios coinciden con el año natural, tal cierre tan sólo pudo ser efectivo a partir de la falta de depósito de las cerradas el 31 de diciembre de 1995, que en este caso, al igual que las del ejercicio inmediato posterior, no lo han sido, lo que obliga a desestimar cualquier argumento sobre aplicación retroactiva de la Ley.

Y en cuanto a la segunda, el juego combinado de los plazos legales para aprobar las cuentas y presentarlas para su depósito (cfr. artículos 95 y 218 de la Ley de Sociedades Anónimas), y el reglamentario de vigencia del asiento de presentación de las mismas (cfr. artículo 367 del Reglamento del Registro Mercantil), llevó al artículo 378.1 del mismo Reglamento a establecer, como regla general, que sería transcurrido un año desde la fecha del cierre del ejercicio social sin que se hubiera practicado en el Registro el depósito de las cuentas anuales debidamente aprobadas cuando

entraría en juego el cierre registral para los documentos presentados con posterioridad. Por tanto, en este caso, ningún documento presentado con posterioridad al 31 de diciembre de 1996, salvo los expresamente exceptuados, pueden inscribirse en la hoja de la sociedad en tanto no se practique el depósito de las cuentas pendientes en el Registro o se justifique su falta de aprobación en la forma prevista en dicha norma (artículo 378.7 del mismo Reglamento).

4. No cabe, a estos efectos, aceptar la sutil diferenciación que hace el recurrente entre falta material de depósito y la simple apariencia de incumplimiento de la obligación legal que puede desvirtuarse con la presentación de la solicitud de depósito para concluir que, presentada ésta, y por aplicación de lo dispuesto en la regla 2.ª del citado artículo 378, queda enervado el cierre registral en tanto esté vigente dicho asiento de presentación. Esta regla, al igual que las restantes del mismo artículo, no son sino aplicaciones singulares de los efectos del asiento de presentación, su plazo de vigencia y los efectos suspensivos de los recursos gubernativos, en relación con la regla general del apartado 1.º En efecto, sin entrar a valorar si ha rebasado quizás el mandato legal que señala como plazo concreto de presentación de las cuentas el de un mes a contar desde su aprobación, o tiene como fin el evitar el cierre registral de la hoja de aquellas sociedades que han aprobado sus cuentas fuera de plazo, lo cierto es que la citada regla 2.ª demora aquel cierre en el supuesto de que llegada la fecha límite para aplicarlo, un año a contar desde que finalizó el ejercicio, las cuentas anuales estén presentadas para su depósito en tal momento y en tanto esté vigente su asiento de presentación. Pero lo que no cabe entender es que una presentación de las cuentas posterior, una vez producido el cierre registral, reabra por sí sola la posibilidad de practicar nuevos asientos afectados por aquél, cual aquí se pretende en base a una solicitud de depósito presentada el 15 de enero de 1997, pues el cierre ya producido «persistirá» (regla 7.ª del mismo artículo), hasta que se practique el depósito solicitado.

5. Ha de rechazarse, por último, la pretensión del recurrente de aplicar en este supuesto lo que dispone el artículo 63 del Reglamento del Registro Mercantil pues es evidente que no se da el supuesto en él previsto de que tan sólo una parte del título cuya inscripción se pretende adolezca de defectos que la impidan, en cuyo caso cabe la inscripción del resto si así se solicita o consiente, pues en este caso no existe ningún acto cuya inscripción sea posible.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso confirmando la decisión apelada.

Madrid, 13 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Sr. Registrador Mercantil de Madrid número I.

3160 *RESOLUCIÓN de 14 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María del Carmen Rey Vera frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una finca en virtud de apelación de la recurrente.*

En el recurso gubernativo interpuesto por doña María del Carmen Rey Vera frente a la negativa del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, a inscribir una finca en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

Por escritura que autorizó el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega el 13 de febrero de 1990, don José Luis Rey Espejo donó a su hijo don José Luis Rey Vera, entre otros bienes, la nuda propiedad de la mitad indivisa de la finca que se describe así: «Urbana. Piso sito en la primera planta alzada de la casa número 58 (hoy 71) del Paseo José Antonio, hoy paseo Marítimo o de las Palmeras, de la barriada del puerto de Mazarrón. Ocupa una superficie de... Forma parte de un edificio asentado sobre un solar sito en el paseo Marítimo o de las Palmeras de la barriada del puerto del Mar de la villa de Mazarrón». Por otra escritura autorizada el 20 de octubre de 1994 por el Notario de Murcia don José Prieto García, doña María del Carmen Rey Vera, junto con otras personas, procedieron a disolver la comunidad entre ellos existente sobre determinadas fincas, adjudicando a la citada señora, entre otras, la nuda propiedad de la finca relacionada.

II

Presentadas copias de dichas escrituras para su inscripción en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, lo fueron parcialmente, y por lo que se refiere a la anteriormente descrita, consta en la nota del Registro, por lo que a la primera de las escrituras se refiere: «En cuanto a la finca descrita bajo el número 3 se suspende la inscripción solicitada por la falta subsanable consistente en no acreditar que dicha finca no invade el dominio público con la certificación de la Administración del Estado a que se refiere el número 1.º del artículo 31 del Reglamento de la Ley de Costas, de 1 de diciembre de 1989, “Boletín Oficial del Estado” de 12 de diciembre del mismo año; habida cuenta de que sobre dicha aparece anotada una demanda a favor del Estado por la que se solicita se declare que la finca es de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre en cuanto a la parte de los mismos que está dentro de dicha zona según deslinde aprobado por el Ministerio de Obras Públicas el 16 de octubre de 1970, y se solicita se declare la nulidad de los asientos registrales correspondientes». Y en la nota puesta al pie de la segunda escritura: «En cuanto a la finca descrita bajo el número 19, se suspende la inscripción solicitada por las faltas subsanables siguientes: 1. No acreditar que dicha finca no invade el dominio público con la certificación de la Administración del Estado a que se refiere el número 1.º del artículo 31 del Reglamento de la Ley de Costas, de 1 de diciembre de 1989, “Boletín Oficial del Estado” de 12 de diciembre del mismo año; habida cuenta de que sobre dicha aparece anotada una demanda a favor del Estado por la que se solicita se declare que la finca es de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre en cuanto a la parte de los mismos que está dentro de dicha zona según deslinde aprobado por el Ministerio de Obras Públicas el 16 de octubre de 1970, y se solicita se declare la nulidad de los asientos registrales correspondientes. 2. Falta de inscripción del título previo (artículo 20 de la Ley Hipotecaria, en relación con el 105 de su Reglamento). La presente nota, extendida a petición del presentante, queda sujeta al correspondiente recurso gubernativo que se pueda interponer ante el Tribunal Superior de Justicia de esta Comunidad Autónoma en los cuatro meses siguientes a su fecha, conforme a los artículos 112 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Se cumplió el artículo 429 del Reglamento Hipotecario. Mazarrón, 10 de junio de 1996. El Registrador».

III

Doña María del Carmen Rey Vera interpuso recurso gubernativo frente a las anteriores calificaciones con base en los siguientes argumentos: Que es evidente el error de la calificación, pues el invocado artículo 31.1 se refiere a la inmatriculación de fincas en el Registro y no a la continuación del tracto por transmisión de una finca ya registrada a que se refiere el artículo 20 de la Ley Hipotecaria; que en la nueva Ley de Costas el legislador exige determinados requisitos para el ingreso de un inmueble en el Registro de la Propiedad, pero es respetuoso con las titularidades ya inscritas pues para expulsarlas utiliza la única vía que le permite el artículo 24 de la Constitución, la vía judicial, lo que es plenamente conforme con el artículo 1 de la Ley Hipotecaria; que tampoco cabe admitir como causa de suspensión de la inscripción la existencia de una anotación preventiva de demanda, porque según el artículo 71 de la Ley Hipotecaria la anotación no impide la transmisión de los derechos inscritos y su inscripción; el juego de esa anotación en nuestro sistema es advertir a los terceros adquirentes que su adquisición puede quedar sin efecto si la pretensión del actor es aceptada por los Tribunales; que se sigue procedimiento declarativo de mayor cuantía a instancias del Abogado del Estado frente a los anteriores titulares registrales de la finca encaminado a determinar si el inmueble en cuestión está enclavado en todo o parte en la zona de dominio público, lo que no determina que tal acción vaya a prosperar, por lo que el Registrador en cierta medida prejuzga la resolución judicial que en su día pudiera recaer.

IV

El Registrador en el informe en defensa de su nota, y tras alegar la posible extemporaneidad del mismo, argumentó lo siguiente: Que en cuanto a la nota de calificación puesta a la escritura autorizada por el Notario de Murcia don Antonio Yago Ortega el 13 de febrero de 1990 —que no es la recurrida— ha de recordarse que la Ley de Costas de 28 de julio de 1988, tal como consta en su exposición de motivos, no es una mera reforma de la anterior, sino que parte de una concepción distinta, y en su artículo 9, al recoger el mandato del 132 de la Constitución, declara que no caben terrenos de propiedad privada que no sea la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre,

y es por ello que el artículo 15 de la misma Ley y el 31 de su Reglamento establecen que si el Registrador sospecha una posible invasión de aquél, dejará en suspenso la inscripción hasta que por la Administración del Estado se expida certificación favorable a dicha inscripción, para evitar que el Registro publique, con los efectos que de la inscripción se derivan, situaciones que no coincidan con la realidad extrarregistral; que dicha protección no se agota con las normas que regulan la primera inscripción o inmatriculación, sino que el Reglamento la extiende a las inscripciones segunda y posteriores de fincas que puedan encontrarse en esa situación en sus artículos 31 y siguientes y, especialmente, en el 35; que de este modo el Reglamento contempla la protección legal de los bienes demaniales, tanto los que pretenden su acceso al Registro como los que ya han accedido al mismo; que de entender que dicho artículo 35 va más allá que la Ley al extender la protección a las inscripciones segunda y posteriores, no hay que olvidar que no es el recurso gubernativo el procedimiento adecuado para resolver si la norma reglamentaria vulnera el principio de jerarquía normativa; que finalmente, la protección del interesado frente al contenido de la certificación administrativa que se oponga a la inscripción pretendida ha de tener cauce por el procedimiento judicial ordinario conforme al artículo 66 de la Ley Hipotecaria; que, en el presente caso, en que la Administración competente a través de un procedimiento declarativo de cuya demanda se ha tomado anotación en el Registro ha solicitado que se declare que la finca, al menos en parte, pertenece a la zona marítimo-terrestre, la diligencia mínima exigible al Registrador le impone solicitar el certificado referido por concurrir circunstancias que racionalmente hacen dudar si la finca invade el dominio público; que con ello no se prejuzga la resolución que en su día pueda recaer en el procedimiento entablado, sino que se limita a aplicar el ordenamiento jurídico vigente, y que la referencia al artículo 31 del Reglamento de la Ley de Costas no lo es por tratarse de un supuesto de inmatriculación de finca en el Registro, sino con referencia al tipo de documento administrativo preciso para practicar una posterior inscripción. Por lo que se refiere ya a la nota de calificación específicamente recurrida, al primero de sus defectos le es aplicable toda la argumentación anterior, y por lo que se refiere al segundo subsiste en cuanto que el título previo no se ha inscrito aún.

V

El Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Murcia, tras señalar que el recurso se había interpuesto dentro de plazo, acordó desestimarlos, confirmando la nota de calificación, por entender que no sólo es que se haya incumplido el requisito formal de aportar un determinado documento administrativo para practicar la inscripción, sino que la razón de fondo radica en que ante la presencia de la anotación de demanda de declaración de la finca como de dominio público, no sólo cabe la sospecha por parte del Registrador a que se refiere el artículo 31.2 del Reglamento de la Ley de Costas, sino que la cuestión ha de resolverse en vía judicial sin que quepa sobre la misma una solución por la vía del recurso gubernativo.

VI

La recurrente, representada por don José Luis Rey Espejo, apeló aquella resolución fundándose en que la misma insiste en la aplicación del artículo 31 del Reglamento de la Ley de Costas cuando dicha norma se refiere a la inmatriculación de fincas en el Registro, que no es este caso; que si bien el auto apelado acude con acierto a una nueva norma, el artículo 35 del mismo Reglamento, apunta que podría vulnerar el principio de jerarquía normativa, que debería ser objeto de polémica en el juicio correspondiente, por lo que ha de resaltarse que el artículo 15 de la Ley de Costas se refiere a la inmatriculación de fincas, por lo que el precepto reglamentario resulta anómalo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1.3 y 38 de la Ley Hipotecaria; 7, 8, 9, 11, 12, 15, 16 y disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley de Costas; 22.2, 23 y 35 de su Reglamento, y las Resoluciones de 16 de diciembre de 1991, 8 de enero y 15 de marzo de 1993 y 16 de julio y 5 de noviembre de 1998.

1. Se plantea en el presente recurso si para la inscripción de las transmisiones de una finca ya inmatriculada, —en este caso un departamento que forma parte de un edificio en régimen de propiedad horizontal— sobre la que se ha tomado anotación preventiva de la demanda promovida por el Estado en solicitud de que se declare que es de dominio

público según deslinde aprobado con anterioridad a la vigente Ley de Costas, se precisa la certificación de la Administración del Estado acreditativa de que no invade dicho dominio público.

2. La presencia de una anotación preventiva de la demanda por la que se solicita la declaración de la finca como de dominio público, con base en un deslinde practicado antes de entrar en vigor la actual Ley de Costas, surtirá los efectos que le son propios (cfr. artículos 198 y 206.1.º del Reglamento Hipotecario), pero tal anotación, por su propia naturaleza, no cierra el Registro a la inscripción de actos posteriores sin perjuicio de los efectos que para tales asientos pueda suponer la sentencia firme que se dicte. La cuestión a resolver se centra en si el dato revelador de una posible invasión de aquel dominio que la presencia de esa anotación implica, ha de llevar al Registrador a condicionar la inscripción de transmisiones posteriores a que se le justifique que tal invasión no se produce en aplicación de lo dispuesto en el artículo 35 del Reglamento para el desarrollo y ejecución de aquella Ley.

3. La citada Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cual es el dominio público marítimo-terrestre, sino también su régimen de protección, utilización y policía, declarando de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9).

Consecuente con tales postulados el legislador adopta diversas cautelas para impedir que a partir de la entrada en vigor de la Ley puedan surgir nuevos pronunciamientos registrales contradictorios con el carácter demanial de los bienes que radican en la zona marítimo-terrestre y que se traducen en las exigencias impuestas por los artículos 15 y 16 para la inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público o la inscripción de excesos de cabida de las que ya lo estuvieran, cuando aquella colindancia resulte de la descripción o el Registrador sospeche una posible invasión de aquél, consistentes en la necesaria justificación de que la finca o la mayor cabida que se pretende inscribir no lo invade a través de una certificación de la Administración del Estado y que en el caso de que no estuviera aprobado el correspondiente deslinde, implica la iniciación del correspondiente procedimiento a costa del interesado.

Nada ha previsto la Ley, por el contrario, en relación con posteriores inscripciones de fincas ya inmatriculadas, salvo que sean de exceso de cabida, en que aquella colindancia o ubicación resulte de su descripción o se sospeche por el Registrador. Ha sido el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley, aprobado por Real Decreto 1471/1999, de 1 de diciembre, el que en su artículo 35 ha remitido para tales supuestos al mismo régimen previsto para las inmatriculaciones. Esta norma, como señalara la Resolución de 16 de julio de 1998, no sólo carece de cobertura legal, quebrantando el principio de jerarquía normativa —artículos 9-3 de la Constitución, 1-2 del Código Civil, 51 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común o 23 de la Ley del Gobierno—, sino que va en contra de los principios que inspiran la misma Ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el ámbito hipotecario. La presunción a todos los efectos legales del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1.3 de la misma Ley cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas. En efecto, ésta, si bien establece que las inscripciones registrales no tienen valor obstativo frente al dominio público, exige la previa determinación del carácter demanial de los bienes a través del oportuno deslinde (cfr. artículo 11 de la Ley), cuyo resultado no prejuzga la existencia de otro previo por cuanto, en su caso, debe practicarse uno nuevo para adecuarlo a las características fijadas por la Ley (disposición transitoria primera 4), siendo su resolución definitiva la que, al constatar la existencia de las características físicas previstas por la propia Ley, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, sirviendo como título suficiente para rectificar aquellas situaciones registrales contradictorias con el resultado de tal deslinde (cfr. artículo 13.2), y aun ello en la forma provisional que señala el artículo 23.2 del Reglamento en tanto no transcurra el plazo de que disponen los titulares registrales, que habrán de ser notificados por el Registrador, para ejercitar las acciones civiles correspondientes o concluya el juicio de haberse tomado anotación preventiva de la demanda. A ello ha de añadirse la obligación de oír en el procedimiento, previa notificación, a los propietarios colindantes (artículo 12.2) cuya relación ha de informar, formulando las observaciones que considere

precedentes, el Registrador [artículo 22.2.c) del Reglamento], debiendo el órgano que tramite el expediente, cuando en el mismo los interesados aporten títulos inscritos en el Registro de la Propiedad, ponerlo en conocimiento del Registrador para que por éste se practique anotación marginal preventiva -sic- de esta circunstancia (artículo 12.4 de la misma Ley) aparte de la que facultativamente pueden solicitar una vez iniciado el expediente sobre todas las fincas que puedan resultar afectadas (artículo 23.3 del Reglamento). No puede olvidarse, por último, el que el propio legislador califica como cuidadoso régimen transitorio para permitir la adaptación de las situaciones existentes con anterioridad, que puede traducirse en el derecho del titular «inscrito» a obtener la concesión a que se refieren las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley, reforzado en caso de que la propiedad inscrita como particular derivara de una sentencia declarativa de la misma anterior a la Ley.

4. Resulta claro que el legislador no sólo no ha puesto trabas a la inscripción de las transmisiones de las fincas ya inmatriculadas cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue considera conveniente que esa inscripción se produzca. Sólo así podrá seguir el expediente con quienes, como titulares registrales, están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales; evitará a través de la anotación de la existencia del expediente el tener que notificar, sin perjuicio de oír, a quienes inscriban un derecho con posterioridad, posibilitando así la práctica de los asientos que la aprobación del deslinde haya de ocasionar (cfr. Resolución de 5 de noviembre de 1998), y se concretará la legitimación, permitiendo la notificación a quienes lo estén, para enervar provisionalmente la inscripción del dominio público como consecuencia del ejercicio de acciones civiles, así como para solicitar, en su caso, una concesión administrativa.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso revocando el auto apelado y las notas de calificación, la segunda en cuanto al único punto en que ha sido recurrida.

Madrid, 14 de enero de 2000.—El Director general, Luis María Cabello de los Cobos y Mancha.

Excmo. Sr. Presidente del Tribunal Superior de la Región de Murcia.

3161

RESOLUCIÓN de 15 de enero de 2000, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por doña María Dolores Cotoner Quirós, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Miguel Nigorra Oliver a cancelar una sustitución fideicomisaria por acta notarial de manifestación, en virtud de apelación de la recurrente.

En el recurso gubernativo interpuesto por la Procuradora de los Tribunales doña Soledad Montané Ponce, en nombre de doña María Dolores Cotoner Quirós, contra la negativa del Registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, don Miguel Nigorra Oliver a cancelar una sustitución fideicomisaria por acta notarial de manifestación, en virtud de apelación de la recurrente.

Hechos

I

En el folio registral de la finca 4.714 del Ayuntamiento de Marratxí, libro 295, tomo 5.267, folio 21 del Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, consta la nota marginal que se transcribe en el fundamento de derecho 1.

El 22 de octubre de 1996, el Notario de Palma de Mallorca don Sebastián A. Palmer Cabrer autorizó acta de manifestación en la que doña María Dolores Cotoner Quirós interesa del Registrador de la Propiedad que deje sin efecto la cancelación de fecha 26 de junio de 1996, que figura al margen de la finca registral (número 4.714) antes descrita.

II

Presentada la anterior acta en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 5, fue calificada con la siguiente nota: «Denegada la cancelación que se interesa en el precedente documento, por cuanto los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y no pueden rectificarse sino en virtud de resolución judicial firme (artículo 1.3 de la Ley Hipotecaria), o en virtud de conformidad de todas las partes. Palma, 23 de diciembre de 1996. El Registrador. Firma ilegible».