

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9302 *Resolución de 19 de junio de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en los recursos interpuestos contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que suspendía la inscripción de dos herencias respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.*

En los recursos interpuestos por don C. J. y don A. J. A. A. contra las notas de calificación extendidas por el registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que suspendía la inscripción de dos herencias respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 30 de mayo de 2013 ante el notario de Murcia, don Damián Pedro Uzquiza Heras, con el número 308 de protocolo, don A. J. y don C. J. A. A. adicionaron la herencia causada por don A. A. M. y, habida cuenta del fallecimiento de ambos progenitores, los causantes don A. A. M. y doña R. A. A., adicionaron la herencia del primero de ellos y se adjudicaron por mitad y proindiviso en pleno dominio una mitad indivisa de la finca registral número 60.892 del Registro de la Propiedad de Mazarrón. A su vez, mediante escritura otorgada el día 30 de mayo de 2013 ante el notario de Murcia, don Damián Pedro Uzquiza Heras, con el número 309 de protocolo, al fallecimiento de doña R. AA., se adjudican don C. J. y don A. J. A. A. la otra mitad indivisa de la misma finca número 60.892. Se acompañaba escritura de aclaración y complemento autorizada por don José Miguel Orenes Barquero, notario de Murcia, el día 28 de septiembre de 2017, con el número 1.655 de protocolo.

II

Presentadas las referidas escrituras en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, asientos 1070 y 1071 del Diario 77, fueron objeto de sendas notas de calificación, transcribiéndose aquí la correspondiente al primero de los dichos asientos:

«Nota de calificación al documento presentado bajo el asiento 1070 del Diario 77.
Registro de la Propiedad de Mazarrón.

Calificado el precedente documento, escritura autorizada en Murcia el día 30 de mayo de 2013, por el Notario don Damián Pedro Uzquiza Heras, número 308 de protocolo, presentado bajo el asiento 1070 del Diario 77, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión de copia autorizada de la escritura de herencia otorgada el día 30 de mayo de 2013, ante el Notario de Murcia don Damián Pedro Uzquiza Heras, número 309 de protocolo, que se encuentra presentada en este Registro bajo el asiento 1071 del Diario 77, de copia autorizada de la escritura de herencia otorgada el día 25 de enero de 2007, ante el Notario de Murcia don Andrés Martínez Pertusa, con el número 371 de protocolo, que por el precedente documento se adiciona, de copia autorizada del testamento otorgado por don A. A. M., el día 6 de mayo de 1993, número 834 de protocolo, ante el Notario de Murcia don Francisco-Luis Navarro Alemán, número 834 de protocolo, de certificados de defunción y de últimas voluntades del causante, y de justificante de presentación a efectos del Plusvalía de fecha de 15 de noviembre de 2017, con registro de entrada en la Agencia Tributaria de la Región de Murcia número

156555, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha calificado negativamente la inscripción solicitada con esta fecha en base al/ los siguiente/s hechos/ s y fundamento/s de Derecho:

Hecho/s:

1.º En cuanto a la finca registral 60.892, resulta del Registro y del precedente documento que dicha finca pudiera lindar con zona marítima, por encontrarse en zona muy próxima al mar, por lo que no es posible practicar la inscripción solicitada sin que se acompañe la Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre. Téngase en cuenta que de las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, resulta ajustado a la Ley el artículo 35 del Reglamento de Costas en su anterior redacción, por lo que la exigencia de acreditar que no se invade el dominio público marítimo-terrestre, mediante el correspondiente Certificado de Costas, es aplicable a las segundas y posteriores transmisiones de fincas inmatriculadas. Por lo que en tanto no se acompañe dicha Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre, no es posible practicar la inscripción solicitada.

A tal/es hecho/s es/son de aplicación el/los siguiente/s fundamento/s de Derecho:

1.º Artículos 7, 15, 16 y concordantes de la Ley de Costas, artículos 35, 36 y concordantes del Reglamento de la Ley de Costas, Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 06/11/08 y 18/08/10, Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de Octubre de 1.996 y 27 de Mayo de 1998.

Siendo el defecto subsanable, se suspende la inscripción solicitada, en cuanto al mismo (...)

Contra la presente calificación podrá (...)

Mazarrón, a 26 de febrero de 2018. El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador)».

III

Contra las anteriores notas de calificación, don C. J. y don A. J. A. A. interpusieron recurso el día 28 de marzo de 2018 mediante sendos y sustancialmente idénticos escritos (uno en relación con cada una de las dos escrituras antes reseñadas, números de protocolo 308/2013 y 309/2013 de la Notaría de don Damián Pedro Uzquiza Heras, respectivamente), con arreglo a las siguientes alegaciones (se transcribe aquí el correspondiente a la primera de dichas escrituras):

«Hechos:

Previo. Antecedentes. Calificación objeto de impugnación.

Que con fecha 28 de febrero de 2018, por el Sr. Registrador de Mazarrón se emitió nota negativa de calificación de la escritura autorizada en Murcia, el día 30 de mayo de 2013, por el Notario Don Damián Pedro Urquiza Heras, número 308 de protocolo, de adición de herencia, presentada en dicho Registro bajo el asiento 1070 del Diario 77, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión de copia autorizada de la escritura de herencia otorgada el día 30 de mayo de 2013, ante el Notario de Murcia, don Damián Pedro Urquiza Heras, número 309 de protocolo, igualmente presentada ante dicho registro bajo el asiento 1071 del Diario 77; de copia autorizada de la escritura de herencia otorgada el día 25 de enero de 2007, ante el Notario de Murcia don Andrés Martínez Pertusa, con el número 371 de protocolo, que por el documento objeto de calificación se adiciona; de copia autorizada del testamento otorgado por don A. A. M., el día 6 de mayo de 1993, número 834 de protocolo, ante el Notario de Murcia don Francisco-Luis Navarro Alemán; de certificados de defunción y últimas voluntades del causante, y de justificante de presentación de Plusvalía.

La calificación negativa objeto de impugnación, que nos fue notificada el 2 de marzo de 2018, se fundamenta en el siguiente hecho:

1.º- En cuanto a la finca registral 60.892, resulta del Registro y del precedente documento que dicha finca pudiera lindar con zona marítima, por encontrarse en zona muy próxima al mar, por lo que no es posible practicar la inscripción solicitada sin que se acompañe la Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre. Téngase en cuenta que de las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1.996 y 27 de mayo de 1.998, resulta ajustado a la Ley el artículo 35 del Reglamento de Costas en su anterior redacción, por lo que la exigencia de acreditar que no se invade el dominio público marítimo-terrestre, mediante el correspondiente Certificado de Costas, es aplicable a las segundas y posteriores transmisiones de las fincas inmatriculadas. Por lo que en tanto no se acompañe dicha Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público marítimo-Terrestre, no es posible practicar la inscripción solicitada.

Así mismo, dispone la aplicación del siguiente, fundamento de Derecho:

1.º Artículos 7, 15, 16 y concordantes del Reglamento de la Ley de Costas, Resoluciones de la DGRN de 6/11/08 y 18/08/10, Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1.996 y 27 de mayo de 1998.

La calificación negativa del Sr. Registrador de Mazarrón, dicho sea con el debido respeto, no es conforme a Derecho, conforme a los motivos de impugnación que a continuación se desarrollan:

Primero. Antecedentes de la finca registral 60.892 del Registro de la Propiedad de Mazarrón.–La finca registral 60.892, del Registro de la Propiedad de Mazarrón, pertenece a la familia A. A. desde hace cerca de 70 años, tiempo durante el cual ha permanecido dentro del patrimonio familiar, posesión que de manera pacífica y sin perturbación alguna por parte de otros particulares, o de la Administración, se mantiene en la actualidad.

Así resulta de la escritura de disolución de comunidad autorizada en Mazarrón, ante el Notario Don Eduardo José Delgado Terrón, con fecha 5 de Junio de 2006, número 2.220 de protocolo, y del Acta de notoriedad otorgada en Mazarrón, ante el mismo Notario, el día 5 de junio de 2006 y con número 2.221 de su protocolo, el pleno dominio de dicha finca y de otra radicada en el mismo distrito hipotecario, de las que resulta que la finca fue adquirida:

– En cuanto a 2/3 partes indivisas, mediante compraventa de fecha 7 de noviembre de 1955, habiendo formalizado con posterioridad, declaración de Obra nueva, en escritura autorizada por el Notario de Murcia, don José Soto Sáez, el día 19 de junio de 1967, número 1981 de protocolo.

– En cuanto a 1/3 parte indivisa restante, mediante compraventa documentada en escritura autorizada por el Notario de Murcia, don José Soto Sáez, el día 13 de marzo de 1968, número 237 de protocolo.

– Igualmente figura que el año de construcción es el 1956.

Consta en el propio Registro de Mazarrón que la finca fue objeto de inmatriculación en el año 2006, constando al folio 29 del libro 856 de Mazarrón, tomo 1.986, inscripción 1.ª, única de dominio vigente, en favor de los cónyuges A. A. M. y R. A. A., por título de adjudicación por disolución de comunidad, y con carácter ganancial. Además, la citada finca aparece libre de cargas y/o afecciones. Así resulta del Registro, de dicha inscripción, practicada por el Sr. Registrador en fecha 5 de diciembre de 2006 (...)

Segundo. Improcedente extensión de los requisitos establecidos por el artículo 15 de la Ley de Costas para los supuestos de inmatriculación de fincas.–Habida cuenta que la inmatriculación de la finca tuvo lugar en el año 2006, como se dice en el motivo anterior, indudablemente se hizo con exacto cumplimiento de las prescripciones que establece la Ley de Costas vigente, en relación con las inmatriculaciones.

La nota de calificación cita las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, que justifican la legalidad del artículo 35 del Reglamento de Costas, en su redacción anterior, como fundamento para exigir el Certificado de Costas a segundas y posteriores transmisiones de fincas ya inmatriculadas. Pero no tiene en cuenta que en el caso que nos ocupa, se nos exige aportar un certificado administrativo con ocasión de una segunda inscripción de la finca en cuestión (las herencias de sus padres), en el que se manifieste que ésta no invade el dominio público, sin tener en cuenta que para dicha inmatriculación ya se cumplieron todas las exigencias derivadas del artículo 15 de la Ley 21/1988 sobre Costas.

Habiéndose producido la inmatriculación de la finca en el año 2006, sin objeción alguna derivada de una posible invasión del dominio público, y siendo la descripción de la finca contenida en la escritura calificada exactamente igual a la contenida en el folio registral, debe entenderse plenamente justificada la no invasión del dominio público, excluyendo la necesidad de exigir nueva certificación. En el supuesto de hecho concreto, una transmisión mortis causa, la interpretación del contenido del artículo 35 (hoy 36) del Reglamento de Costas no puede ser tal que su aplicación genere un entorpecimiento del tráfico jurídico inmobiliario carente de utilidad para la protección del dominio público, exigiendo la justificación ante el Registrador de circunstancias que han sido acreditadas con anterioridad. En este sentido, la Resolución de la DGRN de 6 de septiembre de 2012.

El deslinde vigente en la zona es el aprobado por Orden Ministerial de 27 de junio de 1960, conforme al cual, la finca no invade el dominio público, existiendo incluso una separación física apreciable entre los linderos de la vivienda, y la propia línea de deslinde que recoge el plano del Catastro. Esta situación no ha variado en la actualidad, ni se ha incoado nuevo deslinde, ni modificación del existente, mucho menos ha tenido acceso al Registro ni petición de certificación con extensión de nota margina, ni anotación preventiva en tal sentido, ni notificación de ningún tipo, pues debiera constar en la inscripción de la finca, o al menos, ser mencionado por el Sr. Registrador en su nota de calificación. En consecuencia, nada ha cambiado desde la inmatriculación de la finca en el año 2006, que se practicó con plena sujeción a la Ley de Costas vigente sobre inmatriculaciones, por lo que no se entiende la necesidad de exigir certificado administrativo de no invasión con motivo de esta segunda inscripción o sucesivas.

Así, no resultando del Registro la constancia de actuación administrativa alguna revisora de la demarcación del dominio público marítimo-terrestre, y no recogiendo el título calificado modificación alguna en la descripción de la finca que consta en el Registro, procede entender que no se ha producido alteración alguna en la situación fáctica y, con ello, está justificada la no invasión del dominio público, lo que hace innecesario aportar nueva certificación para practicar la inscripción interesada.

Además, se fundamenta la nota de calificación en lo establecido en los artículos 7, 15 y 16 de la Ley de Costas. En ellos, se establece el procedimiento y requisitos para llevar a cabo la inmatriculación de una finca (artículo 15), o inscripción del exceso de cabida (artículo 16), si bien deja fuera el caso de fincas ya inscritas, lo cual el Reglamento ha completado en su artículo 36 al extender la norma a las segundas o posteriores inscripciones. No se entiende la referencia que se hace en la nota de calificación al artículo 35 del Reglamento vigente, cuando éste viene referido a primeras inscripciones.

En todo caso, nos sirve la interpretación que esta DGRN realiza en Resolución de 16 de julio de 1998, a propósito del artículo 35 en su anterior redacción, en la que remarca la necesidad de interpretar las medidas a adoptar, frente a posibles invasiones del dominio público, de conformidad con el sentido y finalidad del artículo 15 de la Ley de Costas, puesto que «a) Es incuestionable que constituye una garantía para el particular el sometimiento de la Administración a la Ley y la prevalencia de los mandatos de la Ley sobre las disposiciones emanadas de la Administración, y así lo establece tanto el artículo 6 de la Ley Orgánica del Poder Judicial, como la constante jurisprudencia del Tribunal Supremo en el sentido de que las normas administrativas no pueden derogar los preceptos consignados en las Leyes y en su virtud carecen de eficacia en cuanto las

contradican, lo que no es más que una aplicación del principio de jerarquía normativa recogido en los artículos 9.3 y 103.1 de la Constitución, 1.2 del Código civil, 28 de la Ley de Régimen Jurídico de la Administración del Estado y 51.2 de la Ley 30/1992 de 26 de noviembre sobre Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común; b) Además, ha de recordarse que es principio básico de nuestro sistema hipotecario, el de la presunción, a todos los efectos legales, de existencia y pertenencia del derecho inscrito en los términos que resultan del asiento respectivo (vid. art. 38 de la Ley Hipotecaria), principio que no es sino una manifestación del mandato normativo recogido en el artículo 1, párrafo 3.º, en cuanto establece que los asientos del Registro producirán todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud por los procedimientos especiales que con audiencia de los interesados la Ley permite, c) Que estableciendo la propia Ley de Costas un procedimiento administrativo -el deslinde del dominio público marítimo-terrestre- para la rectificación de las situaciones registrales incompatibles (vid. art. 13), la tramitación del citado deslinde -que queda sujeto a determinados requisitos procedimentales- se convierte en garantía de los derechos de quienes puedan resultar perjudicados y, en todo caso, subordinando tal efecto rectificador a la propia aprobación del deslinde.»

Así, traídos dichas líneas de interpretación al supuesto que nos ocupa, podemos afirmar que:

- a) que no se trata de ninguna operación inmobiliario-registral que comporte la alteración de la base física de las fincas, pues se trata de inscribir una herencia;
- b) que no se introduce en la descripción de las mismas ninguna modificación en su situación, superficie ni linderos, como resulta del Registro, y de los títulos presentados;
- c) que la inscripción del título cuestionado proporcionará una indudable utilidad a la Administración, ya que ésta viene interesada en conocer cuáles son los titulares de los derechos y cargas reales sobre las fincas afectadas por un expediente de deslinde, al objeto de evitar situaciones de indefensión que vicien de nulidad las actuaciones, para el caso de que decida su incoación o modificación del vigente del año 1.960;
- d) que la propia Ley de Costas dispensa de los requisitos establecidos en su artículo 15 a las inscripciones de tal naturaleza que, como en el presente supuesto, excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre, habiendo sido inmatriculada en el año 2.006, con arreglo a lo establecido por dicho artículo.

Tercero. Falta de motivación.—La nota de calificación establece la necesidad de aportar certificado acreditativo de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre, pues entiende que la finca 60.892 del Registro de Mazarrón, «pudiera lindar con zona marítima, por encontrarse en zona muy próxima al mar».

Tras la derogación del artículo 35 en del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla 2.ª dispone: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

Resulta de dicha regla y de la doctrina de la DGRN que dicha regulación, depende de la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público

marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

La aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente (Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016, 18 de abril de 2017 o 7 de marzo de 2018).

Si bien dicha aplicación, homologada en Resolución de la DGRN de 2 de agosto de 2016, permite al Registrador comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales, a día de hoy no consta en la nota de calificación que, respecto de la finca de nuestra propiedad, la misma contenga información relativa a las líneas de deslinde en dicha zona, ni de delimitación del dominio público o zona marítimo-terrestre, y mucho menos que de tal comprobación resulte invasión o intersección.

La previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, no es exigible en este caso, pues no resulta de la descripción de la finca ni en el título ni en el Registro la colindancia con el dominio público o la afección a las zonas de servidumbre, ni figura en el historial registral limitación alguna por tal motivo.

De este modo, la sospecha de invasión no está fundada debidamente sobre otros datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro, ni tampoco se concreta en fincas localizadas que permitan verificar tal sospecha de modo objetivo, pues no se dan los medios idóneos para ello, ni se citan en la nota de calificación, para el caso de que existan.

Como ha declarado la DGRN en reiteradas ocasiones: «la calificación hipotecaria no se puede apoyar en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (Resoluciones de 17 de marzo de 1999, 19 de octubre de 2010, 23 de mayo de 2012, 11 de julio de 2013, 4 de Junio de 2014 y 17 de marzo de 2016, entre otras), además de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, por invasión del dominio público), no puede ser arbitrarlo ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras)».

En conclusión, la mera sospecha del registrador, sin que conste la colindancia en el Registro ni se contradiga motivadamente la identificación realizada en el título, no es suficiente para justificar la exigencia de previa aportación del certificado que permita acreditar la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

La exigencia de que seamos los herederos quienes solicitemos de la Demarcación de Costas para poder inscribir a nuestro favor la vivienda familiar resulta hoy en día por completo improcedente. Descartada la posibilidad de que dicha exigencia derive de los artículos 15 ó 16 de la Ley de Costas, por no referirse al caso, únicamente puede fundarse en el artículo 36, Regla 2.ª del Reglamento que tiene como presupuesto de hecho el de haber apreciado el Registrador que nuestra finca intersecciona o colinda con la zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar lo que debería constar en la nota de calificación. En ese caso es el propio Registrador el que tiene que pedir la certificación. En otro caso el precepto deviene inaplicable, cualquiera que sea la causa. No se puede revivir el antiguo artículo 35 del Reglamento de Costas y

menos en perjuicio de la integridad del Registro de la Propiedad y de quienes legítimamente aspiramos a que en el mismo se recoja una titularidad que cumple todos los requisitos legales.

A los anteriores hechos, resultan de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho:

I. En virtud de lo dispuesto por los artículos 19 bis y 325 de la Ley Hipotecaria, el presente recurso se interpone por don C. J. A. A., y don A. J. A. A., tal y como consta en el encabezamiento del mismo.

II. El recurso se interpone dentro del plazo de un mes, establecido por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, desde la fecha de notificación de la calificación, acaecida el pasado día 2 de marzo de 2018.

III. La tramitación del presente recurso, se deberá sujetar a lo establecido por los artículos 322, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria.

IV. La calificación negativa del Sr. Registrador de Mazarrón, dicho sea con el debido respeto, no es conforme a Derecho, por haberse vulnerado lo dispuesto en los artículos 15 y 16 de la Ley de Costas, así como lo dispuesto por el artículo 36 del Reglamento de Costas.

V. Resoluciones de la DGRN aplicables:

– Resolución de 16 de julio de 1.998, Es inscribible una hipoteca sobre fincas ya inmatriculadas sitas en dicho dominio público en cuanto que no es operación que comporte alteración de sus líneas físicas ni se opone a lo dispuesto en el art 15 de la Ley de Costas.

– Resolución de 6 de septiembre de 2.012, No resultando del Registro la constancia de actuación administrativa alguna revisora de la demarcación del dominio público marítimo-terrestre, y no recogiendo el título calificado modificación alguna en la descripción de la finca respecto de la que se tuvo en cuenta por el Servicio de Costas para expedir la certificación administrativa que consta en el Registro por nota marginal, procede entender que no se ha producido alteración alguna en la situación fáctica que determinó el contenido de la certificación ya aportada y, con ello, que está justificada la no invasión del dominio público, lo que hace innecesario aportar nueva certificación para practicar la inscripción interesada.

– Resolución n.º 8735/2016, de 23 de agosto de 2.016, Régimen legal aplicable del nuevo art. 36 del RD 876/2014 de 10 de octubre en relación con el art. 9 LH: forma de proceder del Registrador; compraventa: finca registral de cuya descripción no resulta que linde con la ribera del mar: procedencia: La mera sospecha del Registrador, sin que conste la colindancia en el Registro ni se contradiga motivadamente la identificación realizada en el título, no es suficiente para justificar la exigencia de previa aportación del certificado que permita acreditar la colindancia o intersección, así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito».

IV

El registrador emitió informe el día 11 de abril de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fudamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 26, 31, 33, 34, 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y Sala de lo Civil, de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio

de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016, 18 de abril y 27 de junio de 2017 y 23 de abril y 23 de mayo (2.ª) de 2018.

1. Se plantean por los mismos recurrentes, en relación a la misma finca registral y respecto de una calificación negativa realizada conjuntamente de sendas escrituras, dos recursos en términos idénticos contra la citada calificación. Es doctrina de este Centro Directivo que al tratarse de los mismos recurrentes y existir práctica igualdad de los supuestos de hecho y contenido de las notas de calificación (máxime en este caso en que la calificación ha sido conjunta respecto de ambos documentos), pueden ser objeto de acumulación y objeto de una sola Resolución (vid. Resoluciones de 20 de enero de 2012 y 5 de septiembre de 2017).

En el presente expediente se discute acerca si es o no requisito previo para la inscripción de una escritura de adición de herencia y otra de aceptación y adjudicación de herencia respecto de una finca registral de cuya descripción no resulta que linda con la ribera del mar, aportar certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito, habiendo manifestado el registrador la necesidad de presentación de dicha certificación al estimar que «dicha finca pudiera lindar con zona marítima, por encontrarse en zona muy próxima al mar».

2. En primer lugar, en relación con las manifestaciones de los recurrentes sobre la falta de motivación de la calificación impugnada, es cierto que, según la reiterada doctrina de este Centro Directivo, cuando la calificación del registrador sea desfavorable es exigible, según los principios básicos de todo procedimiento y conforme a la normativa vigente, que al consignarse los defectos que, a su juicio, se oponen a la inscripción pretendida, aquella exprese también una motivación suficiente de los mismos, con el desarrollo necesario para que el interesado pueda conocer con claridad los defectos aducidos y con suficiencia los fundamentos jurídicos en los que se basa dicha calificación (cfr. artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 2 de octubre de 1998, 22 de marzo de 2001, 14 de abril de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012 y 18 de noviembre de 2013, entre otras muchas). Es indudable que, de este modo, serán efectivas las garantías del interesado recurrente, quien al conocer en el momento inicial los argumentos en que el registrador funda jurídicamente su negativa a la inscripción solicitada podrá alegar los fundamentos de Derecho en los que apoye su tesis impugnatoria, a la vista ya de los hechos y razonamientos aducidos por el registrador que pudieran ser relevantes para la resolución del recurso.

No obstante, conviene tener en cuenta que es igualmente doctrina de esta Dirección General (Resoluciones de 21, 22 y 23 de febrero, 12, 14, 15, 16 y 28 de marzo, 1 de abril y 13 de octubre de 2005, 8 de mayo y 3 de diciembre de 2010, 28 de febrero, 22 de mayo y 20 de julio de 2012, 19 de julio de 2013 y 22 de diciembre de 2015) que la argumentación en que se fundamenta la calificación es suficiente para la tramitación del expediente si expresa suficientemente la razón que justifica dicha negativa de modo que el interesado haya podido alegar cuanto le ha convenido para su defensa, como lo acredita en este caso el mismo contenido de los escritos de interposición y la amplias notas de calificación a que se refieren, por lo que procede entrar en el fondo del asunto.

3. La necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo (cfr. Resoluciones de 18 de abril y 27 de junio de 2017).

Es cierto, no obstante, que la Resolución de 16 de julio de 1998 de este Centro Directivo, invocada por los recurrentes en sus escrito impugnativos, entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa -artículos 9.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley del Gobierno- por ir en contra de los mismos principios que inspiran la ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos. En este sentido 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, párrafo tercero, 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 para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde.

Por ello este Centro Directivo entendió en la citada Resolución de 16 de julio de 1998 que el legislador no había puesto trabas a la inscripción de ulteriores 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 se consideraba conveniente que esas inscripciones se produzcan, facilitando con ello que se pueda seguir el expediente de deslinde con quienes como titulares registrales están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales, y cuya presunción podrá quedar desvirtuada por el deslinde aprobado y firme.

4. Sin embargo, tal doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradicha en cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento.

El Tribunal tras sistematizar en la citada Sentencia de 16 de octubre de 1996 las medidas protectoras que la Ley de Costas establece (imposibilidad de practicar la inmatriculación de las fincas que colinden con el dominio público marítimo-terrestre si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público; facultad del registrador de requerir al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por dicha Administración; posibilidad del registrador de suspender la solicitud de inscripción cuando sospeche una posible invasión del demanio marítimo; etc.), declara a continuación que «esta serie de medidas de garantía, que tienen por finalidad impedir que terrenos que son de dominio público marítimo terrestre tengan acceso al Registro, como si fueran de propiedad privada, son perfectamente aplicables, y con el mismo fundamento, a las segundas y posteriores inscripciones, pues, en definitiva, están amparadas por el artículo 10 de la Ley de Costas, con arreglo a la cual la Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde». En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica. Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998.

A la vista de la citada doctrina legal, este Centro Directivo, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el

Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Con ello este Centro Directivo ha venido entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y posteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, en contra de lo sostenido por el recurrente, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fechas 6 de octubre de 2008 antes citada.

5. Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad: «Si la finca interseca o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

6. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases

gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección.

En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla segunda del artículo 36 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y de las servidumbres legales.

Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 23 de mayo de 2018 señalaron que la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración.

No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

7. En el caso de este expediente, el registrador justifica la exigencia de aportación previa del certificado del Servicio de Costas en la sospecha de la posible colindancia de la finca con el dominio público marítimo-terrestre, al hallarse situada en «en zona muy próxima al mar».

Es cierto, como pone de manifiesto el recurrente, que no resulta de la descripción de la finca ni en los títulos ni en el Registro la colindancia con el dominio público o la afección a las zonas de servidumbre, ni figura en el historial registral limitación alguna por tal motivo, y es asimismo cierto que es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la calificación registral no puede apoyarse en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (Resoluciones de 17 de marzo de 1999, 19 de octubre de 2010, 23 de mayo de 2012, 11 de julio de 2013, 4 de junio de 2014 y 17 de marzo de 2016, entre otras), además de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, por colindancia del dominio público), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Por tanto, la formulación por el registrador de la sospecha de colindancia o invasión debe estar fundada sobre datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro, o de otros datos a que tenga acceso el registrador por razón de su cargo. Y esto es precisamente lo que sucede en el presente caso en el que el dato de que la finca parece lindar con el dominio público marítimo-terrestre resulta de la certificación catastral de la parcela correspondiente con la finca registral objeto de debate incorporada a las escrituras calificadas. En efecto, si bien la descripción literaria de la reiterada finca registral (número 60.892) que consta tanto en el Registro (en el previo asiento inmatriculador practicado en 2006) como en las referidas escrituras de adición y de aceptación y adjudicación de herencia omite toda referencia a su posible colindancia con la zona marítimo-terrestre, sin embargo es lo cierto que las circunstancias descriptivas de la finca se complementan en los propios títulos con la referencia catastral del inmueble -número 2485101XG5528N0001FR- (cfr. artículo 9 a) de la Ley Hipotecaria), según resulta de la correspondiente certificación descriptiva y gráfica, dando fe el notario en el propio título de adición de herencia de que el soporte papel que el mismo incorpora a la escritura de dicha certificación «es traslado fehaciente del electrónico obtenido por medio telemático de la Oficina Virtual del Catastro», resultando de dicho documento que uno de los linderos de la mencionada parcela

catastral es la «zona marítima, Mazarrón (Murcia)», figurando como indicación de su titular catastral el «Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente», dato que destaca el registrador en su preceptivo informe y que resulta igualmente del citado documento incorporado al presente expediente.

Y si bien es cierto que hubiera sido deseable una mayor precisión en la redacción de las notas de calificación, especificando esta misma circunstancia como fundamento de la sospecha expresada sobre colindancia con el dominio público marítimo-terrestre, no cabe que los recurrentes invoquen el desconocimiento de tal circunstancia, pues son los propios recurrentes, como otorgantes del título, los que manifestaron en el acto de su otorgamiento que «la descripción contenida en la certificación catastral incorporada se corresponde con la realidad de la parcela».

Los anteriores datos y manifestaciones si bien no constituyen per se prueba plena de la invocada colindancia, sí dan fundamento y base suficiente a las sospechas del registrador, en presencia de las cuales, y en aplicación de la doctrina anteriormente expuesta de este Centro Directivo, es correcto y aún obligado para el registrador proceder en la forma en que lo ha hecho, requiriendo a los interesados la aportación de una certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de la no invasión del dominio público por la reiterada finca registral como requisito previo necesario para la inscripción de los títulos en el Registro.

8. Las conclusiones anteriores no pueden entenderse enervadas por las alegaciones de los recurrentes. El hecho de que la inmatriculación de la finca, practicada en el año 2006, tuviese lugar bajo la vigencia del artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, sin objeción alguna derivada de una posible invasión del dominio público, y siendo la descripción de la finca contenida en la escritura ahora calificada igual que la contenida en el folio registral, no permite en este caso obviar el obstáculo señalado por el registrador en su calificación.

Por un lado, porque la exigencia de aportación de la certificación acreditativa de la no invasión no es privativa ni exclusiva de la inmatriculación de la finca, sino que la legislación la extiende igualmente a la segunda y posteriores inscripciones, en los concretos términos que resultan del examen de esta cuestión realizado «supra». Y por otro lado, porque, como destaca el registrador en su informe, la información sobre la concreta delimitación perimetral de la finca contenida en el título cuya calificación provoca la presente es mayor y más precisa que la obrante en la inscripción y títulos previos. Y ello por cuanto que la certificación catastral incorporada ahora al título aporta la información complementaria de la identificación de los linderos de la parcela (uno de los cuales es la zona marítima de Mazarrón), descripción catastral que los propios otorgantes manifiestan que se corresponde con la realidad física de la parcela.

Por ello dista mucho este supuesto de los que dieron lugar a las Resoluciones de este Centro Directivo citadas por los recurrentes, de 6 de septiembre de 2012, en que constaba en el Registro por nota marginal la previa expedición de una certificación administrativa que declaraba de forma expresa que la finca, cuya descripción no se alteraba, no invadía el dominio público, y de 23 de agosto de 2016 en cuyo caso las sospechas del registrador de invasión demanial no sólo no estaban fundadas en datos objetivos que resultasen de los documentos presentados o de los asientos del Registro, sino que, además, aparecían desvirtuadas por el hecho de que la escritura identificaba gráficamente la finca, incluyendo certificación catastral e incorporando un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el que se informaba que la finca no aparecía en la planimetría del planeamiento vigente afectada por el dominio público marítimo-terrestre o la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, incluyéndose también plano identificativo de la finca acreditativo de tales extremos desde el punto de vista urbanístico. Y aunque este certificado no es el documento idóneo para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Costas para la tutela del dominio público, en el citado caso se consideró como un elemento de juicio del que disponía el registrador a la hora de formular sus dudas sobre la invasión del dominio público, que lejos de apoyarlas las disipaban.

9. Finalmente en cuanto al hecho de que no haya tenido acceso al Registro el deslinde administrativo aprobado por Orden ministerial de 27 de junio de 1960, ni conste incoación de procedimiento administrativo alguno para su actualización o modificación que haya sido objeto de reflejo registral por medio de anotación preventiva o nota marginal, hay que recordar, conforme a la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009), que el carácter de limitación legal de la cualidad de inalienable del demanio hace oponible dicha limitación al titular registral, de forma que su titularidad no puede oponerse a una titularidad de dominio público, pues éste, como señala la Sentencia citada de 26 de abril de 1986, es «inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada».

En el mismo sentido se pronunciaron las Sentencias de 22 de julio de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009 al afirmar que «los bienes integrados en la zona marítimo terrestre, administrativamente deslindada, corresponde al dominio público y son inalienables, imprescriptibles y ajenos a las garantías del Registro de la Propiedad, que no necesitan precisamente por su condición demanial, y por tanto la inscripción que tenga un particular no puede afectar al Estado y no opera consiguientemente el principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sino la realidad extrarregistral autenticada por el deslinde administrativo hecho».

Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio. Debe recordarse que, como afirmó esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril y 23 de mayo de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la Propiedad tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

Con estas previsiones legales es evidente que cuando la Administración Pública haya cumplido debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo posteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

Pero la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (como es el caso del presente expediente), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como en el caso concreto de la de costas, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205).

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente» (vid. también la disposición adicional primera).

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar los recursos y confirmar las notas de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 19 de junio de 2018.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.