

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**14225** *Resolución de 25 de julio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Águilas, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y complementada por otra de subsanación.*

En el recurso interpuesto por don S. M. G. R., en su propio nombre y en el de doña T. R. M. y doña V. G. R., contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Águilas, don José Ángel Cardenal Zubizarreta, por la que suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva terminada y complementada por otra de subsanación.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura pública autorizada por el notario de Albacete, don José Manuel Ramírez López, el día 1 de junio de 2017, con el número 740 de protocolo, se formalizó declaración de obra nueva terminada de una edificación situada en el término municipal de Águilas, la cual es posteriormente objeto de subsanación y complemento mediante otra escritura autorizada por el notario de Albacete, don Francisco Antonio Jiménez Candela, el día 1 de marzo de 2019, con el número 433 de protocolo, en la que se incorporan diversos certificados.

##### II

Presentada el día 14 de marzo de 2019 copia auténtica de las citadas escrituras en el Registro de la Propiedad de Águilas, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Nota de calificación negativa

Documento calificado: Escritura otorgada el día 1 de junio de 2017, ante don José Manuel Ramírez López, Notario de Albacete, número 740 de protocolo, acompañada de escritura de subsanación y complemento autorizada el día 1 de marzo de 2019, por el Notario también de Albacete, don Francisco-Antonio Jiménez Candela, número 433 de protocolo.

Datos de presentación: Asiento número 401 del libro diario de operaciones número 74, de fecha catorce de Marzo del año dos mil diecinueve.

#### Hechos

##### I

Otorgada la escritura de referencia, otorgada en el día 1 de junio de 2017, ante don José Manuel Ramírez López, Notario de Albacete, número 740 de protocolo, acompañada de escritura de subsanación y complemento autorizada el día 1 de marzo de 2019, por el Notario también de Albacete, don Francisco-Antonio Jiménez Candela, número 433 de protocolo, por la que se declara la obra nueva de un edificio destinado a hotel restaurante y en la que consta por certificación del Jefe de la Demarcación de Costas expedida el 23 de junio de 2017 "que la finca donde se ha construido la obra nueva que se pretende construir no invade el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre aprobado por Orden

Ministerial de 11 de agosto de 20045 [sic], referencia DL-47-MU, entre los vértices DP-797 y DP-799. Si bien se halla sometida a las servidumbres de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas".

Se acompañan certificados de defunción y del Registro General de Actos de Última Voluntad del declarante, don S. G. L. y copia simple del testamento relacionado en la citada escritura de subsanación.

## II

Dichas escrituras fueron presentadas al Diario de Operaciones de este Registro con fecha catorce de marzo del año dos mil diecinueve, bajo el número asiento número 401 del libro diario de operaciones número 74; manifestado por parte de este Registro defectos al presentante conforme a lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley Hipotecaria, éste ha solicitado la extensión de nota de calificación formal.

### Fundamentos de Derecho

1. Conforme al párrafo primero del artículo 18 de la Ley Hipotecaria los Registradores calificarán bajo su responsabilidad la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud de solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivo contenidos en las escrituras públicas, por lo que resulte de ellas y de los asientos del Registro.

La calificación de los documentos presentados en el Registro se ha de entender a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales para que los interesados contiendan entre sí sobre la validez o nulidad del título, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento, de conformidad con los artículos 66 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento.

2. Como vino a decir la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 16 de julio de 2011 (BOE-A-2011-15765):

"1. Se discute en el presente recurso la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, autorizada el 6 de julio de 2001, sobre seis parcelas sitas en la Isla de Tabarca. Dichas parcelas se formaron por división material de la registral 48.839, en cuya inscripción primera consta que no invade el dominio público marítimo terrestre, pero que está afecta por la zona de servidumbre de tránsito y la zona de servidumbre de protección establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Resumidamente, el defecto alegado por la registradora en su nota consiste en que no se acompaña la certificación del Servicio Provincial de Costas, a que se refieren los artículos 31 y siguientes en relación con el artículo 35 del Reglamento de Costas, que acredite la no invasión de las servidumbres de tránsito y protección. En caso de estar enclavadas las obras que se declaran en la zona de servidumbre de protección, no se acredita la autorización prevista en los artículos 47 a 50 del citado Reglamento.

Por su parte, el recurrente alega, que la construcción de las seis viviendas se realizó al amparo de licencia concedida por el Ayuntamiento de Alicante de fecha 17 de diciembre de 1996, manifestando que de acuerdo con el informe emitido el 8 de octubre de 2009, por el mismo Ayuntamiento, se certifica la vigencia del Plan Especial de la Isla de Tabarca de 1984, siendo aplicable el apartado 2.3.º de la disposición transitoria novena del Reglamento de Costas.

2. Corresponde a la Administración General del Estado, a través de la Dirección General de Costas, del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, la gestión del dominio público marítimo-terrestre, así como el otorgamiento o denegación de autorizaciones en las zonas de servidumbre de tránsito y de acceso al mar, siendo igualmente competencia del Estado la realización de los deslindes (artículos 11 y 12 de la Ley de Costas).

Las autorizaciones en la zona de servidumbre de protección, atribuidas inicialmente en la Ley de Costas y en el Reglamento de Costas a la Administración General del Estado,

pasaron a las Comunidades Autónomas (Sentencias del Tribunal Constitucional 149/1991, declarando inconstitucional el artículo 110.b) de la Ley de Costas, y Sentencia del Tribunal Constitucional 198/1991, declarando también inconstitucional el apartado 1.b) del artículo 203 del Reglamento de Costas), sin perjuicio de las competencias de los Ayuntamientos para otorgar las licencias urbanísticas, en su caso.

3. El artículo 49.6 del citado Reglamento de Costas, dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite aquella autorización. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona –añade este último artículo– se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre.

4. Es cierto que las autorizaciones que se otorguen deben respetar el planeamiento urbanístico en vigor (artículo 48.3 del citado Reglamento) y que en principio deberían vincular las servidumbres de tránsito y de protección fijadas con participación del Servicio Periférico de Costas en la aprobación del Plan General de Ordenación Urbana o en los Planes Especiales.

5. Pero no es menos cierto que todas estas cuestiones deben ventilarse en su ámbito competencial propio, que es el administrativo o eventualmente ante la jurisdicción contencioso-administrativa. Es decir, deben invocarse estos argumentos por el recurrente ante el propio Servicio Periférico de Costas y ante el órgano competente de la Comunidad Autónoma para expedir la autorización prevista en el artículo 49.6 del Reglamento de Costas y, en su caso, interponer el recurso que corresponda ante la jurisdicción contencioso administrativa.

6. De la documentación obrante resulta que las parcelas a que se refiere este recurso se formaron por división material de la registral 48.839, en cuya inscripción primera consta que no invade el dominio público marítimo terrestre, pero está afecta por la zona de servidumbre de tránsito y la zona de servidumbre de protección establecidas por la Ley 22/1998, de 28 de julio, de Costas.

Y aunque estuvieran exceptuados del régimen protector de la servidumbre de tránsito o de protección, por la eventual aplicación del Plan Especial de la Isla de Tabarca de 1984, con base en el régimen transitorio previsto en el Reglamento de Costas, no por ello estarían exentas de aportar la certificación de Costas acreditativa de que las obras estaban así autorizadas, cuestión que –como queda dicho– debe dirimirse ante el órgano certificador. Todo ello implica que no cabe sino suspender la inscripción hasta que se obtenga la preceptiva autorización de la Comunidad Autónoma, o del servicio Periférico de Costas, exigida por el reiterado artículo 49 del Reglamento de Costas."

3. Posteriormente, y ya en vigor el Reglamento de 2014, la misma Dirección General vino a decir en su Resolución de 29 de junio de 2015 (BOE-A-2015-9010):

"1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, se formaliza determinado pacto sucesorio con transmisión de una finca sobre la que se ha construido una edificación y se declara dicha declaración de obra construida en 1982, según se manifiesta y se acredita con una certificación expedida por técnico competente; asimismo, en la escritura manifiesta el propietario que no le consta la incoación de expediente alguno de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la declaración, ni que se haya practicado anotación preventiva por tal concepto en el Registro de la Propiedad. A dicha escritura se acompaña certificación expedida por el jefe de Demarcación de Costas en Illes Balears, en la que consta que la edificación referida se ubica en zona de servidumbre de protección e invade en parte la servidumbre de tránsito.

El registrador practica la inmatriculación del dominio de la finca referida, pero suspende la inscripción de la obra declarada porque, según expresa en su calificación, es necesario que '...se acredite el título necesario y la autorización de la Comunidad Autónoma de les Illes Balears conforme exigen los artículos 28 y 49 del referido

Reglamento de Costas o, en caso contrario –según proceda–, la autorización excepcional del Consejo de Ministros prevista en el artículo 48 de dicho Reglamento...’.

El recurrente alega que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por lo que no son aplicables las citadas disposiciones restrictivas.

El notario autorizante de la escritura, en su informe, alega que en dicho título ya se le advierte a la otorgante sobre la preceptiva certificación del Servicio de Costas para acreditar que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, por lo que, dado en contenido de la referida certificación, para la legalización de la edificación declarada es necesaria la previa concesión administrativa conforme a la normativa vigente aplicable en Baleares.

2. La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, estableciendo 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 los 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).

Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros –cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas–), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno –de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros– que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si bien en dicha franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 27 de la misma Ley).

Ciertamente, en la zona de servidumbre de protección están prohibidas ‘las edificaciones destinadas a residencia o habitación’ –cfr. artículos 25.1.a) de la Ley de Costas y 46.a) de su Reglamento–, salvo las que excepcionalmente autorice el Consejo de Ministros –cfr. artículos 25.3 de la Ley y 48 del Reglamento General de Costas–. Y en la zona de servidumbre de tránsito sólo caben, también excepcionalmente, las obras antes referidas. No obstante, respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas; además, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor (todo ello, en los términos previstos en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley y décima del Reglamento). Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación. Pero,

según la doctrina de este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 11 de junio de 2013), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no sólo el artículo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, según redacción dada por Real Decreto-ley 8/2011, de 1 de julio (que impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general), sino también y, en particular, los citados artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura.

Por lo demás, de esta circunstancia consta advertido el otorgante de la escritura de declaración de obra nueva, en la que el notario autorizante hace constar expresamente que le advierte sobre la necesidad de acreditar la correspondiente certificación expedida por la Administración competente."

4. También la Dirección General viene manteniendo en diversas Resoluciones (entre ellas, la de 29 de junio de 2017 (BOE-A-2017-8806):

"(...) al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: '(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio –a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento– procede atenderse por analogía –a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa– al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite'."

5. Resultando del propio título que el terreno sobre el que se sitúa la edificación está sometido a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación, deberá aportarse autorización prevista en la legislación de costas (Artículos 46 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y Rs. de la DGRN de 16 de julio de 2011, 11 de junio de 2013, 29 de junio de 2015, 19 de febrero de 2016 y 29 de junio de 2017).

Por otro lado, tal y como advierte el propio notario autorizante de la escritura de subsanación, «deberán acompañar a la copia», «copia autorizada del relacionado testamento» –artículo 3 de la Ley Hipotecaria y Rs. de la DGRN de 3 de abril de 1995 y 2 de octubre de 2012–.

6. Tales defectos se consideran subsanables, por lo que puede hacerse la anotación preventiva de suspensión –artículos 65 de la Ley Hipotecaria y 101 de su Reglamento–, pero tal anotación no se ha solicitado.

Por todo ello, he resuelto:

1.º Calificar el documento presentado en los términos que resultan de los fundamentos Jurídicos antes citados.

2.º Suspender la inscripción por los siguientes defectos subsanables:

– Resultando del propio título que el terreno sobre el que se sitúa la edificación está sometido a la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación, deberá aportarse autorización prevista en la legislación de

costas (Artículos 46 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas y Rs. de la DGRN de 16 de julio de 2011, 11 de junio de 2013, 29 de junio de 2015, 19 de febrero de 2016 y 29 de junio de 2017).

– Tal y como advierte el propio notario autorizante de la escritura de subsanación, «deberán acompañar a la copia», «copia autorizada del relacionado testamento» –artículo 3 de la Ley Hipotecaria y Rs. de la DGRN de 3 de abril de 1995 y 2 de octubre de 2012–.

No se toma anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable, por no haberse solicitado.

3.º Prorrogar el asiento de presentación causado por el título calificado hasta sesenta días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley Hipotecaria, dentro del cual podrán los interesados subsanar las faltas señaladas o solicitarse que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de dicha Ley –artículos 66 y 323 de la misma Ley–.

Águilas a 2 de abril de 2019. El Registrador».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. G. R., en su propio nombre y en el de doña T. R. M. y doña V. G. R., interpuso recurso el día 7 de mayo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Primera. Establece el artículo 326 del [sic] la LH en cuanto al contenido mínimo de los recursos contra calificaciones del registro que:

"El escrito del recurso deberá expresar, al menos:

- a) El órgano al que se dirige el recurso.
- b) El nombre y apellidos del recurrente y, en su caso, cargo y destino del mismo.
- c) La calificación que se recurre, con expresión del documento objeto de la misma y de los hechos y fundamentos de derecho.
- d) Lugar, fecha y firma del recurrente y, en su caso, identificación del medio y del lugar que se señale a efectos de notificaciones.
- e) En el supuesto de presentación en los términos previstos en el artículo 327 párrafo tercero de la presente ley, deberá constar el domicilio del Registro del que se recurre la calificación del Registrador, a los efectos de que sea inmediatamente remitido por el órgano que lo ha recibido a dicho Registrador.

El cómputo de los plazos a los que se refiere el presente capítulo se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común". (...).

Segunda. Como se indica en la resolución y manifestábamos anteriormente en cuanto al documento objeto de la calificación, el asunto trata de la inscripción de la obra nueva existente sobre la finca registral n.º 60521 de dicho registro, cuya antigüedad es de 50 años aproximadamente.

Por ello, y en función de lo establecido en el artículo 28.4 del TRLSRU,

"No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, en el caso de construcciones, edificaciones e instalaciones respecto de las cuales ya no proceda adoptar medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística que impliquen su demolición, por haber transcurrido los plazos de prescripción correspondientes, la constancia registral de la terminación de la obra se regirá por el siguiente procedimiento:

- a) Se inscribirán en el Registro de la Propiedad las escrituras de declaración de obra nueva que se acompañen de certificación expedida por el Ayuntamiento o por técnico competente, acta notarial descriptiva de la finca o certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, en las que conste la terminación de la obra en fecha

determinada y su descripción coincidente con el título. A tales efectos, el Registrador comprobará la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate y que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general".

Así, además de la certificación catastral, y de las correspondientes certificaciones sobre antigüedad y ubicación de la construcción, como de los certificados de Costas sobre no ocupación del dominio público, y de la comunidad autónoma en la que se detalla que no existen expedientes sancionadores sobre la construcción, la declaración de obra nueva ha ido incorporando todos cuantos documentos nos han sido solicitados excepto el que ahora se nos pide, y que entendemos no procede.

Entendemos que no procede, y además se ha realizado la consulta verbal con los servicios jurídicos de la Consejería competente que nos ha manifestado la imposibilidad de otorgar la autorización para una construcción de uso hotelero que está enclavada en la parcela hace más de 50 años.

Por lo tanto, el punto de calificación que entendemos que no se ajusta a la legalidad es precisamente el que nos solicita la autorización prevista en los artículos 46 a 51 del reglamento general de costas, "con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación".

Tercera. No podemos entender que un reglamento ejecutivo, *secundum legem*, pueda impedir el ejercicio pleno de un derecho de propiedad constitucionalmente garantizado, y en resumen, que pueda impedir que una construcción legal quede fuera del Registro por un aspecto formal que no puede ser de aplicación al caso, ya que la autorización prevista en los artículos citados por la calificación como fundamento de su negativa, no está prevista, valga la redundancia, para una construcción de estas características.

Analicemos los artículos indicados del Reglamento.

En primer lugar debemos indicar que los mismos son los previstos para construcciones que se deban realizar en zona de servidumbre a partir de la entrada en vigor de la ley y del propio reglamento.

Por lo tanto, no es en el artículo 49.4 donde se pide la autorización para la declaración de obra nueva en zona de servidumbre a aquellas construcciones en suelo urbano previas a la Ley, sino a aquellas otras que pueden ser legalizables en aplicación de esta normativa, a las que se hayan de realizar.

La fundamentación jurídica de la resolución recurrida pone ejemplos que no tienen que ver con esta cuestión pues se refieren a construcciones que deben hacerse, no que están hechas, básicamente.

Artículo 46. Prohibiciones en la zona de servidumbre de protección.

En la zona de servidumbre de protección estarán prohibidos:

a) Las edificaciones destinadas a residencia o habitación, incluyendo las hoteleras, cualquiera que sea su régimen de explotación. Se excluirán de esta prohibición las acampadas y los campamentos o campings debidamente autorizados con instalaciones desmontables.

Se entenderá por acampada la instalación de tiendas de campaña o de vehículos o remolques habitables. Se entenderá por campamento o camping la acampada organizada dotada de los servicios y suministros establecidos por la normativa vigente.

Como vemos, el tenor de esta norma y sus artículos complementarios impide que de ninguna forma se pueda construir un hotel, –hostal o pensión–, como es el caso, en esta zona, lo que va en contra de lo que la disposición transitoria tercera, punto 3, de la ley de costas establece:

3. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta.

Por ello, ya tenemos una diferencia en el régimen jurídico de la propiedad inmobiliaria y en el carácter estatutario de la misma, que no viene de la dicción del Reglamento sino de la Ley y sus disposiciones transitorias, que son las que legitiman la legalidad y mantenimiento de la construcción que data de 1968.

En la disposición transitoria décima del Reglamento de costas podemos observar aún con más detalle la situación que difiere entre las construcciones existentes y las que deban hacerse por el desarrollo de planeamientos aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la ley de costas del 88, por lo que es lógico solicitar en éstos últimos casos una autorización que está prevista en esta normativa transitoria, pero no lo es solicitarlo para las construcciones de uso residencial u hotelero que ya existían antes de la entrada en vigor de la ley:

Disposición transitoria décima. Desarrollo del apartado 3 de la disposición transitoria tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio.

1. Los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de veinte metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y concordantes de este reglamento. Asimismo, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor, siempre que se garantice la efectividad de la servidumbre y no se perjudique el dominio público marítimo-terrestre, según se establece en los apartados siguientes. El señalamiento de alineaciones y rasantes, la adaptación o reajuste de los existentes, la ordenación de los volúmenes y el desarrollo de la red viaria, se llevará a cabo mediante estudios de detalle y otros instrumentos urbanísticos adecuados, que deberán respetar las disposiciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, y las determinaciones de las normas que se aprueben con arreglo a la misma.

2. (...).

3. Para la autorización de nuevos usos y construcciones, de acuerdo con los instrumentos de ordenación en los términos del apartado anterior, se aplicarán las siguientes reglas:

1.<sup>a</sup> (...)

2.<sup>a</sup> Cuando se trate de edificaciones destinadas a residencia o habitación, o de aquellas otras que, por no cumplir las condiciones establecidas en el artículo 25.2 de la Ley, no puedan ser autorizadas con carácter ordinario, sólo podrán otorgarse autorizaciones de forma excepcional, previa aprobación del Plan General de Ordenación, Normas Subsidiarias u otro instrumento urbanístico específico, en los que se contenga una justificación expresa del cumplimiento de todos y cada uno de los siguientes requisitos indispensables para el citado otorgamiento:

a) Que con las edificaciones propuestas (...)

Finalmente resulta importante lo establecido in fine de esta disposición, referida a los suelos urbanos en el punto 1 de la misma:

3. (sic). A los efectos de la aplicación del apartado 1 anterior, sólo se considerará como suelo urbano el que tenga expresamente establecida esta clasificación en los instrumentos de ordenación vigentes en la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, salvo que se trate de áreas urbanas en que la edificación estuviera consolidada o los terrenos dispusieran de los servicios exigidos en la legislación

urbanística en la citada fecha y la Administración urbanística competente les hubiera reconocido expresamente ese carácter.

Esta circunstancia es la que estamos manifestando desde el principio, puesto que, como puede verse en el certificado de antigüedad de la construcción, y en concreto en los documentos acompañados al mismo, que forman parte de la escritura de subsanación de la declaración de obra nueva, –(...), existe licencia de obra para la construcción de la que es objeto de la declaración para su inscripción.

Por lo tanto no estamos ante una construcción que deba autorizarse, puesto que la construcción está autorizada y construida, y en su consecuencia la autorización solicitada no procede y además no está prevista en el propio reglamento al que se alude en los artículos invocados.

En efecto, el artículo 47.1 del reglamento indica:

Artículo 47. Actuaciones sujetas a autorización.

1. Con carácter ordinario, sólo se permitirán en esta zona las obras, instalaciones y actividades que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación, como los establecimientos de cultivo marino o las salinas marítimas, o aquéllos que presten servicios necesarios o convenientes para el uso del dominio público marítimo-terrestre, así como las instalaciones deportivas descubiertas.

Como vemos no es el caso en modo alguno, y la norma habla en futuro, es decir, "solo se permitirán", con lo que entra nuevamente en colisión con la norma legal de la disposición transitoria tercera punto 3, que dice que "se respetarán".

Pero más aún, en el propio artículo 49 se habla de la autorización solicitada para los usos permitidos, no para los prohibidos, que no podrán ser en modo alguno autorizados, y por ello, esta autorización que se solicita no resulta posible, ni viable, ni está prevista para un supuesto de hecho como el que se nos presenta, ya que el mismo se plantea sobre una construcción ya ejecutada y con una considerable antigüedad.

Artículo 49. Autorizaciones de las comunidades autónomas.

1. Los usos permitidos en la zona de servidumbre de protección estarán sujetos a autorización de la comunidad autónoma correspondiente, que se otorgará con sujeción a lo dispuesto en la Ley 22/1988, de 28 de julio, y en las normas que se dicten, en su caso, de conformidad con lo previsto en los artículos 22 de la citada Ley y 42 y 43 de este reglamento, pudiéndose establecer las condiciones que se estimen necesarias para la protección del dominio público.

2. (...)

3. Las autorizaciones que se otorguen deberán respetar el planeamiento urbanístico en vigor. En defecto de ordenación, podrá condicionarse su otorgamiento a la previa aprobación del planeamiento.

Como vemos, tanto en el punto primero como en el tercero se desarrolla la idea de construcciones que se vayan a realizar, lógico y coherente con el concepto jurídico de autorización, puesto que de lo contrario nos encontramos ante una imposibilidad que finalmente limita derechos constitucionales del que suscribe y su familia, propietarios del inmueble, que por vía de una interpretación forzada de la norma vigente aplicada a una situación transitoria, no pueden, por ejemplo, hipotecar el negocio familiar o venderlo en condiciones de financiación normales en el mercado.

Cuarta. Se plantea como fundamento básico de la denegación de la inscripción por no aportar la autorización solicitada, una resolución de la Dirección General de fecha 29 de junio de 2015, construcción que recae sobre la zona de servidumbre de tránsito en una parte importante.

Se indica que debe contarse con los informes o autorizaciones administrativas previas.

Pero lo que venimos a mantener como ilegalidad en la negativa a la inscripción es que las autorizaciones a que se refiere el artículo 49.4 no son las que pueden emitirse para la inscripción de una obra nueva terminada, y sin embargo sí que se han

acompañado en nuestro caso los certificados de no invasión del DPMT, y de la zona de servidumbre de tránsito, ya que la construcción declarada se encuentra georreferenciada en la zona de servidumbre de protección.

Habla la Resolución de que el propio notario advirtió de la necesidad de incluir la certificación de la administración, lo que está acreditado en este caso, y no negamos. Se acompaña dicha certificación en la escritura de complemento de la declaración.

La servidumbre de protección no es una servidumbre de uso público general, no es utilizable por el público, según se desprende de los artículos 23 y ss de la ley, y además en este caso que es propiedad privada.

Queda igualmente acreditada la licencia que en su día se otorgó para la construcción de la obra, con arreglo al planeamiento, y su antigüedad igualmente.

Entendemos que deba existir un documento administrativo que permita la inscripción, pero ese documento no puede ser un imposible, debe poderse obtener, como así se ha obtenido la certificación de no invasión del dominio público y la certificación de la comunidad de que no hay expedientes sancionadores por construcciones ilegales en la obra que se pretende inscribir en el registro de Águilas. No creemos que todo ello sea independiente del régimen transitorio aplicable a la construcción, puesto que ese régimen legaliza la misma de forma plena, pudiendo no haberlo hecho para las construcciones existentes en zona de servidumbre, como sucedió con las que invadían el DPMT.

Decimos además que contamos con licencia de obras. En fin es un sinsentido que pueda tener acceso al registro una obra ilegal y sin embargo no pueda acceder al mismo una obra legal, puesto que pedir la autorización del artículo 49.4 del reglamento, es un imposible para el que suscribe, según nos ha comunicado verbalmente el servicio de costas de la comunidad de Murcia.

Por aplicación del artículo 28.4 del TRLSRU una construcción ilegal en suelo rústico puede tener acceso con un mero certificado, pero en nuestro caso, una obra legal, construida en suelo urbano previa obtención de licencia hace más de 50 años, antes de la existencia de la primera Ley de Costas, no puede acceder al registro.

Creemos que el criterio invocado está equivocado puesto que plantea serias confrontaciones entre la ley del suelo, la ley de costas y el reglamento.

Quinta. Finalmente la seguridad jurídica se hace necesaria en todos los supuestos, pero en especial en éste, donde la legalidad de la construcción no se ve refrendada por la posibilidad de inscribir la declaración de obra nueva antigua por aplicación de la legislación sobre el suelo.

La motivación para la denegación es absolutamente inexistente, por cuanto la referenciación a casos que en poco tienen que ver con éste, y su alejamiento del mismo, llamando a una autorización imposible de obtener a priori es negar la posibilidad de una defensa adecuada sobre el hecho de que el registro no inscribe obras en zona de servidumbre, punto. Caso contrario ahondaría en la forma de esta autorización, su posibilidad de sustituirse por un certificado, o cualquier otro acto administrativo legitimador del carácter transitorio de una construcción».

#### IV

El registrador de la Propiedad de Águilas emitió informe el día 16 de mayo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132.2 de la Constitución; 20 Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de suelo; 7, 8, 9, 23 a 27 y siguientes y las disposiciones transitorias tercera y cuarta y la disposición adicional tercera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 27, 28, 33

a 36, 44 a 49 y 51.3 y la disposición transitoria décima del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de julio de 2011, 14 de mayo de 2012, 11 de junio de 2013, 29 de junio de 2015 y 29 de junio de 2017.

1. Mediante la escritura objeto de la calificación impugnada, junto con la acompañada para su complemento y subsanación, se formaliza una declaración de obra nueva antigua consistente en un edificio destinado a hotel restaurante compuesto de tres plantas con una superficie total construida de 339 metros cuadrados, que ocupa parte de una parcela de terreno en término municipal de Águilas, que linda por dos de sus vientos con zona marítimo-terrestre. A las citadas escrituras se acompaña la siguiente documentación: certificado técnico de descripción de la edificación, certificado técnico de antigüedad –de la que resulta que la edificación tiene una antigüedad igual o superior a 45 años–, licencia de obras expedida en el año 1968 –en la que no se describe el proyecto autorizado–, licencia de actividad del establecimiento hotelero, certificación de la Consejería de Fomento e Infraestructuras de la Comunidad Autónoma de Murcia en la que se relacionan diversos expedientes administrativos sancionadores por obras realizadas sobre el citado inmueble, cuyas infracciones se encuentran prescritas, así como un certificado expedido por el jefe de la Demarcación de Costas de Murcia, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el día 23 de junio de 2017, del que resulta que si bien la finca sobre la que se ha construido la obra nueva «no invade el dominio público marítimo-terrestre», según el correspondiente deslinde, sin embargo, la misma finca «se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas».

El registrador suspende la inscripción de la obra nueva porque, resultando del propio título que el terreno sobre el que se sitúa la edificación está sometido a la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, y con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación, es necesario aportar la autorización prevista en la legislación de costas (cfr. artículos 46 a 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas).

El recurrente alega en esencia que, según se acredita en el título calificado, la construcción se realizó antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, por lo que no son aplicables las citadas disposiciones.

2. La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, estableciendo 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 los 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).

Para proteger el dominio público marítimo-terrestre, también se establecen una serie de limitaciones a la propiedad de los terrenos colindantes, según la zona de que se trate. Concretamente, por lo que interesa en este recurso, se configura una servidumbre legal de protección del citado dominio (sobre una franja de terreno de cien metros, ampliables hasta un máximo de otros cien metros –cfr. artículos 23 y siguientes de la Ley de Costas–), que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de ese medio natural tan sensible. Asimismo, se establece una servidumbre de tránsito sobre una franja de terreno –de seis metros, ampliables hasta un máximo de veinte metros– que deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento, salvo en espacios especialmente protegidos, si

bien dicha franja de terreno podrá ser ocupada excepcionalmente por obras a realizar en el dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 27 de la misma ley).

Ciertamente, en la zona de servidumbre de protección están prohibidas «las edificaciones destinadas a residencia o habitación» –cfr. artículos 25.1.a) de la Ley de Costas y 46.a) de su Reglamento–, salvo las que excepcionalmente autorice el Consejo de Ministros –cfr. artículos 25.3 de la Ley y 48 del Reglamento General de Costas–. Y en la zona de servidumbre de tránsito sólo caben, también excepcionalmente, las obras antes referidas.

3. No obstante, respecto de los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de dicha Ley se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas; además, se podrán autorizar nuevos usos y construcciones de conformidad con los planes de ordenación en vigor (todo ello, en los términos previstos en las disposiciones transitorias tercera y cuarta de la Ley y décima del Reglamento). Por ello, el artículo 49.4 del citado Reglamento dispone que no podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la correspondiente autorización. Asimismo, este precepto reglamentario añade que para determinar si la finca está o no incluida en dicha zona se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección. Y según el artículo 28 del mismo Reglamento, tratándose de edificaciones o construcciones ubicadas en la servidumbre de tránsito será exigible el informe favorable, previo, emitido por la Administración General del Estado (en el que conste que la servidumbre de tránsito queda garantizada, de acuerdo con lo dispuesto en la disposición transitoria decimocuarta, apartado 5, del mismo Reglamento), salvo que se acredite su obtención por silencio o resulte de la propia licencia de edificación.

Ahora bien, conforme a la doctrina reiterada de este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 11 de junio de 2013 y 29 de junio de 2015), con independencia del régimen legal transitorio al que por razón de su antigüedad pueda acogerse la edificación a que se refiere la declaración de obra nueva formalizada en la escritura cuya calificación ha motivado este recurso, es también cierto que no sólo el artículo 28.4.a) del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (que impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general), sino también y, en particular, los citados artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, abonan la negativa a la inscripción solicitada al imponer el cierre del Registro respecto de las obras realizadas en zona de servidumbre de protección o en zona de servidumbre de tránsito sin los correspondientes informe o autorización administrativos previos, norma plenamente vigente al tiempo del otorgamiento de dicha escritura.

4. Así resulta de la doctrina de este Centro Directivo sobre la determinación del alcance temporal de las normas aplicables en la inscripción registral de la escritura de declaración de obra nueva, a partir de la vigencia de la Ley 8/1990, de 25 de julio (con dos correcciones de errores en sendos boletines oficiales del Estado del mismo año), que fue tratado en varias ocasiones por este Centro Directivo –cfr. Resoluciones de 1 de diciembre de 1998, 9 de octubre de 2000 y 3 de octubre de 2002–. El artículo 25.2 de la citada ley, matizado por sus disposiciones transitorias, estableció que: «Los Notarios y Registradores de la Propiedad exigirán para autorizar o inscribir, respectivamente, escrituras de declaración de obra nueva terminada, que se acredite el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación y la expedición por técnico competente de la certificación de finalización de la obra conforme al proyecto aprobado».

Más recientemente, tras diversas reformas normativas, han sido varias las Resoluciones que han tratado de perfilar una doctrina uniforme en la aplicación temporal de los requisitos de acceso registral de edificaciones –cfr. Resoluciones de 21 de enero

y 1 de marzo de 2012, o 19 de febrero de 2016, entre otras—, declarando de esta forma que: «(...) las sucesivas redacciones legales en la materia (Ley 8/1990, de 25 de julio, de Reforma del Régimen Urbanístico; texto refundido de la Ley sobre Régimen del Suelo y Ordenación Urbana, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/1992, de 26 de junio; Ley 6/1998, de 13 de abril, sobre Régimen del Suelo y Valoraciones; Ley 8/2007, de 28 de mayo, de Suelo, y texto refundido de dicha Ley, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio, hasta el vigente Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana), serán de aplicación a los documentos otorgados durante sus respectivos períodos de vigencia, aunque las correspondientes obras se hayan ejecutado en un momento anterior. Ahora bien tratándose de escrituras autorizadas con anterioridad a la entrada en vigor de una determina norma de protección de legalidad urbanística pero presentadas en el Registro de la Propiedad durante su vigencia, debe exigir el registrador su aplicación, pues el objeto de su calificación se extiende a los requisitos exigidos para la inscripción». En este sentido cabe citar la Resolución de 23 de julio de 2012, reiterada por las Resoluciones de 21 de marzo de 2013 y 2 de abril de 2014, que al diferenciar entre normas de naturaleza material o sustantiva y las de carácter procedimental o adjetivas, declara: «(...) cuando, se plantean problemas de derecho intertemporal o transitorio —a la hora de fijar las reglas y requisitos procedimentales que hay que cumplir para practicar el asiento— procede atenderse por analogía —a falta de norma explícita en las leyes especiales, que disponga otra cosa— al principio que con toda claridad resulta de la disposición transitoria cuarta del Código Civil, en cuya virtud los derechos nacidos y no ejercitados (en este caso, no inscritos) ciertamente subsisten con la extensión y en los términos que les reconoce la legislación precedente; pero han de sujetarse para hacerlos valer (en éste, para inscribirlos) al procedimiento dispuesto en la legislación vigente (que lo regula) en el momento en que el asiento se solicite».

Ello no implica una eventual aplicación retroactiva de normas actuales a hechos pretéritos, pues el curso del procedimiento registral se desarrolla bajo la vigencia de la nueva norma sobre requisitos de inscripción y esta misma se remite a la correspondiente normativa sustantiva que resulte de aplicación conforme a las normas transitorias particulares y principios generales del derecho intertemporal, por tanto, deberá atenderse a cada requisito particular —vgr. licencia, autorizaciones, seguro, certificado de eficiencia energética,...—para comprobar si efectivamente resulta de aplicación, conforme a su régimen normativo específico, aunque a él se refiera la norma registral como requisito de inscripción —cfr. Resoluciones de 2 de abril de 2013 y 19 de febrero de 2016, y la redacción actual del artículo 202 de la Ley Hipotecaria—.

5. En el caso de la inscripción de escrituras de declaración de obra nueva, resulta con claridad la existencia en nuestra legislación de dos vías para su lograr su registración, la ordinaria del apartado primero del artículo 28 de la actual Ley de Suelo y la prevista con carácter excepcional en el apartado cuarto, que trata de adecuarse a la realidad de edificaciones consolidadas de hecho por el transcurso de los plazos legales para reaccionar, por parte de la Administración, en restauración de la legalidad urbanística infringida.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid., por todas, las Resoluciones de 5 de marzo y 5 de agosto de 2013), el acceso al Registro de la Propiedad de edificaciones (o de sus mejoras o ampliaciones: vid. artículos 308 del Reglamento Hipotecario y 45 y 52 del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio) respecto de las que no procede el ejercicio de medidas de restablecimiento de la legalidad urbanística, como consecuencia del transcurso del plazo de prescripción establecido por la ley para la acción de disciplina, se halla sometido, de modo exclusivo, al cumplimiento de los requisitos expresamente establecidos por la ley, entre los que no se encuentra la prueba exhaustiva de la efectiva extinción, por prescripción, de la acción de disciplina urbanística.

Por el contrario, el artículo 20.4, actual artículo 28, apartado 4, del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley

de Suelo y Rehabilitación Urbana, sí exige, junto a la aportación de los documentos que acrediten «la terminación de la obra en fecha determinada y su descripción coincidente con el título» (de los que resulte además, como aclara el artículo 52, apartado b), del Real Decreto 1093/1997, de 4 de julio, que dicha fecha es «anterior al plazo previsto por la legislación aplicable para la prescripción de la infracción en que hubiera podido incurrir el edificante»), la constatación de un doble hecho negativo: por un lado, «la inexistencia de anotación preventiva por incoación de expediente de disciplina urbanística sobre la finca objeto de la construcción, edificación e instalación de que se trate» y, por otro, «que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general».

6. En el presente caso no concurre este último requisito dado que consta incorporada al propio título calificado certificación del órgano administrativo competente (Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar) acreditativo de que la finca a la que se refiere este expediente, si bien «no invade el dominio público marítimo-terrestre», sin embargo, «se halla sometida a las servidumbres legales de tránsito y protección establecidas en el Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas».

Afirma el recurrente que la servidumbre de protección del litoral no constituye una servidumbre de uso público. Con ello obvia por un lado que, según la citada certificación de la Demarcación de Costas de Murcia, la finca está sometida no sólo a la referida servidumbre de protección sino también a la de tránsito, que cabe subsumir sin dificultad en la categoría genérica de las servidumbres de uso público, al tratarse de una zona que «deberá dejarse permanentemente expedita para el paso público peatonal y para los vehículos de vigilancia y salvamento» (cfr. artículo 27 de la Ley de Costas), y por otro que, como ha aclarado este Centro Directivo en Resoluciones de 15 de abril y de 4 de junio de 2013, las servidumbres de uso público a que se refiere el artículo 28.4 del texto refundido de la Ley de Suelo, al regular la inscripción en el Registro de la Propiedad de las obras nuevas «prescritas», deben entenderse como «delimitaciones del contorno ordinario del derecho de dominio de las fincas afectadas más que como gravámenes singulares», de forma que siguen, en su mayoría, «produciendo sus efectos como limitaciones legales del dominio sin necesidad de inscripción separada y especial» (cfr. artículos 26.1 y 37.3 de la Ley Hipotecaria).

Y añaden tales Resoluciones que «en este sentido, y al margen de consideraciones de "lege ferenda", lo cierto es que cuando el artículo 20.4.a) del Real Decreto Legislativo 2/2008, de 20 de junio (actual artículo 28.4 del Texto Refundido de la Ley del Suelo de 2015), impone al registrador, como operación previa a la inscripción de la obra nueva de edificación antigua, que compruebe que el suelo sobre el que se asienta la edificación no está afectado por una servidumbre de uso público general, no puede interpretarse en el sentido de que verifique que dicha servidumbre no conste en los asientos del Registro, pues dicha constancia no está contemplada de forma expresa ni con carácter general y obligatorio, y tampoco que tal afectación no resulte del título, pues una norma que tiene un marcado carácter de control preventivo no puede descansar en su efectividad práctica exclusivamente en la cooperación activa del propio destinatario de la norma como interesado en la inscripción. Por tanto, al margen de la posibilidad de que tales limitaciones legales derivadas de las legislación administrativa sectorial puedan constar en el Registro a través de las bases gráficas registrales a que se refiere el último párrafo del artículo 9.1 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la disposición adicional 28.<sup>a</sup> de la Ley 24/2001, de 27 de diciembre, en la que podrá constar incorporada la calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente a la finca –en la actualidad, a través de las herramientas disponibles a través de la aplicación informática para el tratamiento registral de bases gráficas–, la posible afectación a las correspondientes servidumbres legales podrá ser advertida por el registrador en los casos de colindancia con bienes de dominio público, en que legalmente la propia contigüidad entre el bien demanial y las fincas limítrofes generen la servidumbre por el ministerio de la ley. Y en este sentido la actuación impuesta al registrador de «comprobación» de que el suelo sobre el que se declara la edificación

antigua no está afectado por una servidumbre que limite el uso edificatorio o el "ius aedificandi" del titular de la finca debe traducirse, como ha sucedido en el caso ahora debatido, en una suspensión de la inscripción hasta tanto se acredita la correspondiente autorización administrativa o la innecesariedad de la misma por ubicarse la concreta edificación fuera de la zona afectada por la servidumbre o limitación del dominio».

Conclusión que afirmada en casos en que la existencia de la servidumbre legal se desprende del dato de la mera colindancia de la finca afectada con el dominio público cuya normativa sectorial establezca legalmente dicha restricción legal, con mayor motivo deberá predicarse en un caso como el que es objeto del presente expediente en el que consta documentalmente, por certificación administrativa expedida por el órgano competente, que la finca está afectada doblemente por las servidumbres legales de protección del dominio público marítimo-terrestre y por la servidumbre de tránsito establecidas en la legislación de costas.

Debe advertirse, además, que tales limitaciones al derecho de dominio del titular colindante con el demanio costero tenían sus precedentes en las servidumbres de salvamento, de paso y de vigilancia litoral establecidas en la Ley 28/1969, de 26 de abril, de costas (cfr. artículo 4 y concordantes), y por tanto en fecha anterior a la ejecución del acto edificatorio aquí cuestionado, imponiendo limitaciones y requisitos que son complementarios e independientes de los exigidos por la normativa urbanística y por la legislación registral en orden a conseguir la toma de razón de la obra nueva declarada (lo que tiene presente la vigente Ley de Costas de 1988 en su disposición transitoria cuarta al prever que «las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público»). Requisitos de inscripción cuyo cumplimiento, en cuanto a los ahora vigentes, viene ordenado como condición previa a la inscripción de la declaración de las obras nuevas por el artículo 202 de la Ley Hipotecaria, al disponer, en su nueva redacción dada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, que «en todo caso, habrán de cumplirse todos los requisitos que hayan de ser objeto de calificación registral, según la legislación sectorial aplicable en cada caso», lo que reenvía en este caso concreto a la legislación de costas y, en particular, a los artículos 28 y 49 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que impone la exigencia de la autorización e informe administrativo previo de que se ha hecho mérito «supra», lo que conduce necesariamente a la confirmación de la calificación impugnada.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la calificación recurrida.

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, 25 de julio de 2019.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.