

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

7457 *Resolución de 1 de marzo de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Manacor n.º 2, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva.*

En el recurso interpuesto por don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Manacor número 2, don Juan José Morán Calero, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva, por existir dudas fundadas de que la finca pudiera lindar con el dominio público marítimo-terrestre o, en su caso, estar afectada por las limitaciones establecidas por la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 14 de octubre de 2022 por el notario de Palma de Mallorca, don Jesús María Morote Mendoza, con el número 1.124 protocolo, se formalizaba una declaración de obra nueva sobre la finca registral número 9.146 de Capdepera.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Manacor número 2, fue objeto de nota de calificación de fecha 14 de noviembre de 2022, que, a su vez, rectificaba otra anterior de fecha 26 de octubre de 2022, en los siguientes términos:

«Datos del documento:

Asiento: 1409. Diario: 345. Número de entrada: 3903/2022.

Fecha de presentación: 18/10/2022. Hora: 14:43.

Notario de Palma de Mallorca Don Jesús María Morote Mendoza Fecha del documento: 14/10/2022.

Número de protocolo: 1 124/2.022.

Presentante: Don Jesús María Morote Mendoza.

Rectificación de calificación registral.

Con fecha 8 de noviembre se ha presentado en este registro de la Propiedad por D. Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, escrito de interposición de recurso contra la calificación por mi realizada de la escritura autorizada por el recurrente de fecha 14 de octubre de 2022, n.º 1.124 de protocolo.

Visto el recurso y las alegaciones formuladas, el registrador que suscribe acuerda:

1. Rectificar la calificación realizada de conformidad con el 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria.
2. Solicitar, tal y como indica el notario recurrente, al Servicio Periférico de Costas que certifique, en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud, si la finca sobre la que se declara la edificación invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.
3. Suspender la inscripción solicitada hasta la recepción de la certificación del Servicio Periférico de Costas o el transcurso del plazo indicado, y tomar en su lugar

anotación preventiva de suspensión, por noventa días, de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Costas, al folio 174 del tomo 5.532, libro 507, finca 9146 de Capdepera, anotación letra A, Idufir: 07023000700643.

Derechos Cancelados: De conformidad con el art. 353.3 del Reglamento Hipotecario, se ha procedido a cancelar nota de afección de plus valia [sic] que incurrió en caducidad.

Conforme a lo dispuesto en el artículo 19 Bis de la Ley Hipotecaria, simultáneamente al despacho del documento, se expide nota simple informativa acreditativa del estado de cargas de la finca a que se refiere el derecho inscrito.

Manacor, 14 de noviembre de 2022. El Registrador (firma ilegible) Fdo. Juan José Morán Calero».

III

Contra la anterior nota de calificación, don Jesús María Morote Mendoza, notario de Palma de Mallorca, interpuso recurso el día 7 de diciembre de 2022 mediante escrito en los siguientes términos:

«A) Hechos.

a) Documento calificado. Escritura autorizada por el recurrente el día 14 de octubre de 2022, número 1.124 de protocolo. En ella se procedió a formalizar la declaración de una obra nueva sobre cierta finca registral.

b) Presentación. Copia autorizada de dicha escritura fue presentada telemáticamente mediante copia autorizada electrónica en el Registro de la Propiedad n.º 2 de los de Manacor, número de entrada 3903/2022.

c) Nota de calificación. El documento no fue objeto de inscripción, por haber sido calificado negativamente por el registrador, suspendiendo la inscripción, con fecha 28 de octubre de 2022, por los motivos que más adelante se detallan. La calificación se ha notificado por vía telemática.

El notario aquí recurrente no compartió esa calificación, por lo que se interpuso recurso gubernativo contra la denegación de la inscripción.

d) Presunto allanamiento del Registrador a la vista del recurso presentado. El Registrador, a la vista del recurso presentado, cursó escrito dirigido al notario, conforme al cual:

“acuerda:

1. Rectificar la calificación realizada de conformidad con el 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria.

2. Solicitar, tal y como indica el notario recurrente, al Servicio Periférico de Costas que certifique, en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud, si la finca sobre la que se declara la edificación invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

3. Suspender la inscripción solicitada hasta la recepción de la certificación del Servicio Periférico de Costas o el transcurso del plazo indicado...”

Este acuerdo, a juicio del recurrente no es ajustado a Derecho por lo siguiente:

B) Fundamentos de Derecho.

Primero.

El artículo 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria dispone que “El Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte. en los términos solicitados” (...)

En consecuencia, el allanamiento del Registrador conlleva necesariamente la inscripción. Pero en el presente caso, haciendo caso omiso de los argumentos que contenía el recurso presentado, entre los cuales la innecesariedad de solicitar certificación del Servicio Periférico de Costas, pues el certificado no puede ser solicitado por el Registrador cuando haya únicamente meras presunciones, suposiciones o conjeturas, sino cuando la colindancia resulte del propio Registro.

Segundo.

Para mayor claridad se vuelven a reproducir los argumentos expuestos en el primer recurso presentado, que dio origen al “falso allanamiento” del Registrador, abortando así el curso del recurso cuya pretensión es que la Dirección General ordene la inscripción de la escritura.

La calificación consiste en la suspensión de la inscripción por motivos que, en el texto de la calificación, no aparecen claros.

En efecto, en el apartado hechos de la calificación se dice que “la finca puede lindar con el dominio público marítimo terrestre, o en su caso estar afectada por las limitaciones establecidas por la Ley de Costas”. Por tanto, lo que el Registrador califica de “hecho” no es tal, sino una mera conjetura o posibilidad, pero sin que haya constancia fáctica de dicha conjetura; por tanto, no hay hecho alguno que consigne el Registrador en su calificación.

En cuanto a los Fundamentos de Derecho, no resulta de los mismos nada que el otorgante de la escritura o el notario autorizante de la misma pueda subsanar. No se entiende qué es lo que el Registrador pretende que se subsane.

Solo por vía de mera conjetura parece que el Registrador quiere que se le aporte la certificación a que se refiere el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Costas, y ello porque se cita la regla 3.^a de dicho artículo que se refiere a la certificación expedida por el Servicio Periférico de Costas, a que se refiere la precedente regla 2.^a de dicho artículo.

Pero lo cierto es que tal certificación no es al otorgante a quien corresponde aportarla al Registro, sino que es este el que debe solicitarla al Servicio Periférico de Costas cuando se den las circunstancias previstas en dicha regla 2.^a

Por otro lado, resulta de aplicación en el presente caso la doctrina contenida en la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 2016, especialmente la expuesta en el Fundamento de Derecho 4, a cuyo tenor, no resultando de la descripción de la finca, ni del título, ni en el Registro la colindancia con el dominio público o la afección a las zonas de servidumbre, ni figurar en el historial registral limitación alguna por tal motivo, no cabe suspender la inscripción. Hay que remarcar que tal circunstancia se produce en el presente caso pues en la publicidad registral facilitada al notario y que figura en la escritura como documento unido, nada se menciona al respecto, cuando la regla del Reglamento de Costas impone que “El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar”.

Y concluye la citada Resolución en su FD 4 que “como ha declarado esta Dirección General en reiteradas ocasiones, la calificación hipotecaria no se puede apoyar en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (...) Por todo ello, 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

Mediante escrito, de fecha 13 de diciembre de 2022, el registrador de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198, 258 y 327 de la Ley Hipotecaria; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2018 y 1 de marzo de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 14 de junio de 2021 y 5 de julio de 2022 y las en ellas citadas.

1. En una primera nota de calificación, de fecha 26 de octubre de 2022, el registrador suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva por existir dudas fundadas de que la finca pudiera lindar con el dominio público marítimo-terrestre o, en su caso, estar afectada por las limitaciones establecidas por la Ley de Costas.

El notario autorizante de la escritura recurrió alegando, entre otros extremos, que «no se entiende qué es lo que el Registrador pretende que se subsane. Solo por vía de mera conjetura parece que el Registrador quiere que se le aporte la certificación a que se refiere el artículo 36 del Reglamento de la Ley de Costas (...) Pero lo cierto es que tal certificación no es al otorgante a quien corresponde aportarla al Registro, sino que es este el que debe solicitarla al Servicio Periférico de Costas cuando se den las circunstancias previstas en dicha regla 2.^a».

A la vista de dicho recurso, el registrador dictó una segunda nota de calificación, ésta de fecha 14 de noviembre de 2022, por la que «visto el recurso y las alegaciones formuladas, el registrador que suscribe acuerda:

1. Rectificar la calificación realizada de conformidad con el 327, párrafo sexto, de la Ley Hipotecaria.

2. Solicitar, tal y como indica el notario recurrente, al Servicio Periférico de Costas que certifique, en el plazo de un mes desde la recepción de la solicitud, si la finca sobre la que se declara la edificación invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

3. Suspender la inscripción solicitada hasta la recepción de la certificación del Servicio Periférico de Costas o el transcurso del plazo indicado, y tomar en su lugar anotación preventiva de suspensión, por noventa días, de conformidad con el artículo 36 del Reglamento de Costas (...).

El mismo notario recurre ahora contra esta segunda nota de calificación alegando que «el allanamiento del registrador conlleva necesariamente la inscripción», así como «la innecesariedad de solicitar certificación del Servicio Periférico de Costas, pues el certificado no puede ser solicitado por el registrador cuando haya únicamente meras presunciones, suposiciones o conjeturas, sino cuando la colindancia resulte del propio Registro».

2. Como cuestión procedimental y previa, que es la primera planteada por el notario en su recurso, debe analizarse si es posible que cuando se interpone recurso contra una primera calificación, el registrador puede rectificar dicha calificación y dictar otra diferente, o si por el contrario, como sostiene el notario recurrente, «el allanamiento del registrador conlleva necesariamente la inscripción».

A este respecto, el artículo 327 de la Ley Hipotecaria dispone que «el Registrador que realizó la calificación podrá, a la vista del recurso y, en su caso, de las alegaciones presentadas, rectificar la calificación en los cinco días siguientes a que hayan tenido

entrada en el Registro los citados escritos, accediendo a su inscripción en todo o en parte, en los términos solicitados, debiendo comunicar su decisión al recurrente y, en su caso, al Notario, autoridad judicial o funcionario en los diez días siguientes a contar desde que realizara la inscripción. Si mantuviera la calificación formará expediente conteniendo el título calificado, la calificación efectuada, el recurso, su informe y, en su caso, las alegaciones del Notario, autoridad judicial o funcionario no recurrente, remitiéndolo, bajo su responsabilidad, a la Dirección General en el inexcusable plazo de cinco días contados desde el siguiente al que hubiera concluido el plazo indicado en el número anterior».

Por tanto, sólo ha de emitir informe y remitir el expediente a esta Dirección General «si mantuviera la calificación» recurrida, y no en caso contrario, en que dicha calificación fuera rectificada o revocada, pues el recurso contra una calificación no vigente, sino rectificada o revocada por otra, carecería de objeto.

Lo que el notario ahora recurrente plantea al afirmar que «el allanamiento del Registrador conlleva necesariamente la inscripción» es que en caso de recurso la rectificación de la calificación negativa sólo pueda hacerse sustituyendo dicha calificación negativa por otra positiva, accediendo a la inscripción.

Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 26 de octubre de 2018 «(...) es cierto que conforme al artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global, de modo que el registrador de la propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad. Pero es igualmente cierto que también tiene declarado este Centro Directivo (cfr., por todas, la Resolución de 5 de marzo de 2014) que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente».

Por otra parte, en su Resolución 1 de marzo de 2019 señaló que la resolución de un recurso ha de hacerse «atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida» y que si en un caso concreto hubiera de estimar un recurso y revocar una concreta nota de calificación recurrida ello no significa «pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado».

Asimismo, ha señalado reiteradamente la Dirección General de los Registros y del Notariado que «la exigencia de que la calificación registral sea global y unitaria, de suerte que en ella se pongan de manifiesto la totalidad de los defectos que impiden la inscripción, no obsta a que, en aras del superior principio de legalidad, deba rechazarse la inscripción si se observan nuevos defectos que la impidan, aunque no hubieran sido puestos de manifiesto en una calificación anterior».

Todo ello ha sido confirmado también por la doctrina de este Centro Directivo, por ejemplo, en su Resolución de 5 de julio de 2022 al señalar que «debe desestimarse la alegación (...) sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando ha sido revocada la primera mediante resolución de la Dirección General estimatoria de un recurso contra dicha calificación».

Por ello, con análogo e incluso mayor motivo debe desestimarse la alegación sobre la imposibilidad de dictar nueva nota de calificación cuando la primera nota de calificación ha sido revocada directamente por el registrador que la dictó y sustituida por otra nueva.

A ello debe añadirse que, en el presente caso, la segunda nota de calificación no advierte nuevos defectos no advertidos con anterioridad (lo cual sería perfectamente posible en virtud del superior principio de legalidad), sino que matiza y suaviza la primera calificación estimando la alegación subsidiaria del notario recurrente conforme a la cual el medio para obtener la subsanación del defecto señalado inicialmente (la aportación de

certificación del Servicio Periférico de Costas) debe solicitarla de oficio el propio registrador y no exigir su aportación al interesado.

3. Queda por examinar ahora la alegación principal del notario recurrente conforme a la cual «no resultando de la descripción de la finca, ni del título, ni en el Registro la colindancia con el dominio público o la afección a las zonas de servidumbre, ni figurar en el historial registral limitación alguna por tal motivo, no cabe suspender la inscripción».

Conforme a la Resolución de este Centro Directivo de 14 de junio de 2021:

«(...) 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 de 2008, 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.

(...) Ahora bien, 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, 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 la de costas o de montes, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

En otros casos, como ocurre con la legislación de suelo, también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y 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».

4. En lo que respecta, en particular, a la protección del dominio público marítimo-terrestre, resulta de aplicación el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que establece las siguientes reglas a las segunda y posteriores inscripciones:

«1.^a El registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca interseque con el dominio público marítimo-terrestre a resultas de expediente de deslinde inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada, actuación que será comunicada al Servicio Periférico de Costas, para que proceda a solicitar la rectificación de los asientos contradictorios con el mismo.

2.^a 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.

3.^a Cuando de la certificación resulte que la finca intersecta con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado por orden ministerial, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde.

4.^a Cuando la finca intersecte o colinde, según la certificación, con zonas de dominio público marítimo-terrestre pendientes de deslinde, el registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultas del expediente de deslinde. Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas solicitará del registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente.

5.^a Cuando la finca solo intersecte parcialmente con el dominio público marítimo-terrestre, las anteriores limitaciones solo procederán en la parte que resulte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde, al objeto de proceder a la inscripción o anotación del dominio público marítimo-terrestre en favor del Estado.

6.^a El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar».

Según doctrina de este Centro Directivo, «como ya ha tenido ocasión de señalar la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas 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 en Resolución de este Centro Directivo 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.

Por tanto, 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 con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

Para complementar la interpretación de estos preceptos, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 23 de mayo de 2018 consideraron que, en los casos en los que las 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, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración».

5. En el caso que ahora nos ocupa, el registrador no ha hecho sino aplicar la doctrina referida de este Centro Directivo, por lo que, existiendo dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de las zonas de servidumbre, y ante la falta de información concluyente al respecto en la aplicación gráfica registral homologada, su nota de calificación, solicitando de oficio la certificación pertinente al servicio periférico de costas y aplicando las restantes previsiones normativas, ha de ser confirmada y el recurso contra ella desestimado.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota 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, 1 de marzo de 2023.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.