

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6855 *Resolución de 23 de diciembre de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la calificación negativa del registrador de la propiedad de Palafrugell de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler para una finca registral.*

En el recurso interpuesto por don G. H. G., en representación de la mercantil «Begur Alta House, SL», contra la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Melgar García, de la solicitud de asignación de número de registro de alquiler para la finca registral número 2.103 de Begur.

Hechos

I

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Palafrugell el 6 de junio de 2025, la mercantil «Begur Alta House, SL», solicitó la asignación de número de registro de alquiler para la finca registral número 2.103 de Begur.

II

La solicitud fue calificada, el 23 de agosto de 2025, en estos términos:

«El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Don/Doña Begur Alta House SL, el día 09/06/2025, bajo el asiento número 2292, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 496, que corresponde a la solicitud de Asignación de Número de Registro de Alquiler, no se ha practicado la Inscripción del Número de Registro de Alquiler, por existir los siguientes defectos subsanables.

Hechos:

Único.—De la imagen obtenida a través del análisis de contraste realizado mediante la superposición de la cartografía catastral de la finca matriz y la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través de la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, prevista en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, homologada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, se desprende que dicha matriz invade el dominio público marítimo-terrestre en una franja de terreno de su lindero noreste.

Fundamentos jurídicos:

Único.—Artículo 132.1 de la Constitución Española; artículo 10.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y artículo 36.1.^a del Reglamento General de Costas aprobado por RD Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

A tenor de este último:

“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.”

Dado que la ocupación se refiere a una parte del edificio, únicamente si se aportase título habilitante para la ocupación del dominio público marítimo terrestre, cabría extender la nota marginal interesada.

Cabría no obstante aportar una representación gráfica alternativa que podría inscribirse si el Servicio de Costas certifica que no invade el citado dominio público.

“2. Si existieran defectos en la solicitud o en la documentación aportada y la persona interesada no procediera a subsanarlos dentro de los siete días hábiles siguientes a la notificación de la resolución negativa, el Registrador o Registradora suspenderá la validez del número de registro afectado y remitirá una comunicación a la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos, para que la Dirección General de Planificación y Evaluación dicte resolución ordenando a todas las plataformas en línea de alquiler de corta duración que tengan publicados anuncios relativos a ese número de registro, para que los eliminen o inhabiliten el acceso o ellos sin demora, Así mismo conforme el artículo 19 bis de la vigente Ley Hipotecaria según su última redacción - Ley 24/2001 de 27 de diciembre de 2001 de Medidas Fiscales, Administrativas y de Orden Social asiste al interesado la posibilidad de solicitar calificación sustitutoria de la calificación negativa en la forma y los plazos establecidos en el RD 1039/2003 de 1 de agosto.”

Conforme al artículo 10.7:

“7. El régimen aplicable a las resoluciones de los Registradores y Registradoras y sus recursos será el correspondiente a la normativa hipotecaria.”

Contra la presente calificación negativa cabe: (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Melgar García, registrador/a titular de Registre de la Propietat de Palafrugell a día veintitrés de agosto del dos mil veinticinco».

III

Don G. H. G., en representación de la mercantil «Begur Alta House, SL», interpuso recurso contra la anterior calificación del siguiente tenor:

«Que, de conformidad con los arts. 66, 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, del art. 111 y concordantes del Reglamento de Ejecución de la Ley Hipotecaria, y dentro del plazo al efecto establecido en el art. 326 de la primera, interpongo recurso gubernativo ante esta Dirección General de Seguridad y Fe Pública frente a la calificación desfavorable del Sr. Registrador de la Propiedad de Palafrugell del documento presentado por esta mercantil, Begur Alta House SL, el día 09/06/2025, bajo el asiento n.º 2292 del libro Diario de 2025 y número de entrada 4961, que corresponde a la Asignación de Número de Registro de alquiler.

La citada calificación desfavorable, por la que el Registrador deniega la práctica de la inscripción del Número de Registro de alquiler, fue notificada a esta parte el día 24 de agosto del año en curso.

El presente recurso se fundamenta en los siguientes hechos y motivos o fundamentos jurídicos.

Hechos

Único.—El día 09/06/2025, Begur Alta House SL presentó la documentación pertinente en solicitud de Asignación de Número de Registro de alquiler, motivando el asiento n.º 2292, del libro Diario 2025 y número de entrada 4961 (...)

El Registrado de la Propiedad emitió calificación desfavorable por la que deniega la práctica de la inscripción solicitada, correspondiente a la Asignación de Número de Registro de alquiler, en base a un único motivo o defecto, detectado mediante la superposición de la cartografía catastral de la finca matriz a la información correspondiente al DPMT, lo que, unido a lo que se interesaba del Registro (inscripción registro de alquiler), determina en este caso de forma particular lo que deba entenderse por título objeto de calificación (como ocurría respecto de la calificación desfavorable de idéntica petición para la finca de [...] también recurrida en un anterior escrito) (...)

En el Hecho único de dicha calificación se expone, por parte del Registrador de la Propiedad, que “De la imagen obtenida a través del análisis de contraste realizado mediante la superposición de la cartografía catastral de la finca matriz y la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través de la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, prevista en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, homologada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, se desprende que dicha matriz invade el dominio público marítimo-terrestre en una franja de terreno de su lindero nor-este”.

Y, en el Fundamento Jurídico Único, con cita del artículo 132.1 de la Constitución Española, el art 10.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (que consagra el derecho y el deber de la administración del Estado de investigar la situación de los bienes y derechos que se presumen pertenecientes al DPMT, a cuyo efecto puede recabar los datos e informes que considere pertinentes), y 36 1.ª del Reglamento General de Costas aprobado por RD Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, se apoya en este último para razonar el sentido desfavorable de la calificación.

A tenor de dicho precepto:

“1.ª El Registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersecte con el dominio público marítimo-terrestre a results 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.”

Añade la nota de calificación que “Únicamente si se aportase una geometría de la finca respetuosa con la línea de delimitación del dominio público marítimo-terrestre o título habilitante para la ocupación de éste en la franja de terreno afectada, cabría inscribir la transmisión”, exponiéndose a continuación las exigencias técnicas de dicha representación gráfica.

Disentimos de la decisión del Sr Registrador, sea dicho con el máximo respeto, y ello por los motivos fundados en derecho que se exponen a continuación en el presente escrito.

Motivos:

Primero.—En primer lugar.—Porque entendemos que no procedía denegar la inscripción, sino practicarla por lo que exponemos en los motivos Segundo, Tercero, y siguientes.

Pero, en cualquier caso, lo que en modo alguno procedía era denegarla directamente, habiéndose aplicado indebidamente por el Sr. Registrador el apartado 1.º del art. 36 del Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre)

cuando lo que procedía era, como máximo (y a salvo de lo que se dirá al final del motivo), suspenderla y tomar anotación preventiva por 90 días, estándose a lo que finalmente, y en el oportuno trámite, certificara el Servicio Periférico de Costas a respecto. Y ello por establecerlo así el apartado 2.º del mismo precepto, con arreglo al cual: “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”.

Véase que en la propia nota de calificación se reconoce que la superposición de la cartografía catastral se ha llevado a cabo sobre “la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través de la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas..”, por lo que nos hallamos claramente en el supuesto del apartado 2.º del art. 36 del Reglamento, por lo que debía recabarse la certificación.

Pero es que lo más relevante es que en el presente caso la finca sólo intersecta parcialmente y en una ínfima superficie con el DPMT, por lo que debería aplicarse el apartado 5.º del referido art. 36, según el cual: “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.

Constituye ya doctrina de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, (por todas: Resolución de 8 de enero de 2025, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se califica negativamente una escritura de herencia, por intersectar parcialmente la finca con dominio público marítimo-terrestre; BOE 37/2025, de 12 de Febrero de 2025 Ref Boletín: A-2025-2640): que “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 con el 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.

De lo actuado resulta con total claridad que en este caso se ha omitido el trámite de recabar el pronunciamiento al respecto de dicho Servicio Periférico de Costas, para actuar en consecuencia, habiéndose limitado el Registrador a denegar de plano la inscripción.

Si en la certificación de la Demarcación de Costas que se remita al Registro reza que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre según el deslinde aprobado por Orden Ministerial, el Registrador calificará en el sentido de que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción, adaptándose al deslinde administrativo, o bien se impugne, en su caso, la certificación expedida por la Demarcación de Costas (como, según la resolución referida debe procederse), y ello sin perjuicio de la demanda ante los Tribunales que pueda interponerse ante dicha calificación por esta parte..

El recurso debería por ello ser estimado como mínimo en este punto, aunque entendemos que nos asisten razones de fondo suficientes para estimarlo en el sentido de dar lugar a la inscripción, como a continuación se expone.

Segundo.—En segundo lugar, entendemos que el Sr. Registrador podría haber dado lugar a la inscripción solicitada (de asignación del número de registro de alquiler), sin contradecir el espíritu y contenido de la Ley, no sólo por el tipo de inscripción de que se trata sino, principalmente, porque no nos hallamos ante una intersección o invasión del DPMT en los términos que inspiran al legislador, sino que en el presente caso la intersección de la finca con el dominio público Marítimo terrestre (caso de confirmarse que realmente se produce) es mínima, prácticamente testimonial-. (como se aprecia en los propios planos anexos a la resolución, apartado “Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura Medioambiental”).—y se revela como casual o desafortunada cuando en realidad se buscaba reseguir un contorno o trazado sinuoso de la línea de delimitación del DPMT marcado hasta el borde las edificaciones, lo que revela que, precisamente, la intención del Órgano estatal correspondiente, cuando formuló dicha delimitación del DPMT fue la de excluir las mismas de dicho ámbito medioambiental, al tratarse de edificaciones preexistentes sitas en suelo clasificado como urbano consolidado, en el núcleo urbano y antiguo de la playa de (...), sin intención de afectarlas en modo alguno (ya que quiere seguir el contorno del edificio), y menos de forma tan arbitraria (desviándose por pocos centímetros), provocando una situación de resultados desproporcionados y carente de efectos prácticos para el interés público -.que en modo alguno se beneficia de una afectación lineal perpendicular a la rompiente del mar de apenas unos centímetros, que sigue torpemente el contorno del edificio, más otra horizontal de milímetros, como se refiere en el plano mencionado y se mide en el plano al que nos referiremos en el motivo siguiente, como es de ver en los planos incorporados a la comunicación de la calificación desfavorable.—.

Por otra parte, y esto es lo más relevante, no se ha tenido en cuenta por parte del Sr. Registrador que si bien la delimitación del DPMT está geo-referenciada, ello no es así por lo que respecta a la representación de las edificaciones a la que se superpone, que no es otra que la cartografía catastral, como se reconoce, que en el caso de la edificación que nos ocupa no se halla geo- referenciada. Ello podría motivar la caprichosa, mínima, e inexplicable intersección de la finca con la línea del DPMT, como también la podría haber motivado un simple error planimétrico o de cálculo, al no haberse planteado físicamente el cordón del límite del trazado del DPMT, sino desde los despachos a partir de la documentación entonces disponible, en base a cartografía más imprecisa y por entonces no referenciada geográficamente en cuanto a las edificaciones se refiere.

En cualquier caso, y al no hallarse geo-referenciada la finca de (...) (Referencia catastral: 9055501EG1495N0001WD -. compartiéndose bajo una sola referencia o de finca catastral las dos entidades, (...), y (...), no hallándose individualizadas catastralmente), y si el Dominio Público Marítimo Terrestre, se genera una duda que, según doctrina de la DG de los Registros y de Notariado (y ahora de la DG de Seguridad y Fe Pública), y de la jurisprudencia en la materia, en el presente caso debe ser resuelta a favor de la inscripción.

Así, y a título de ejemplo:

– La Resolución de la DGRN de 12 de marzo de 2015: permite la inscripción cuando la invasión del DPMT no está acreditada de forma indubitada y la finca no está georreferenciada, mientras que la delimitación del dominio público sí lo está.

– Más relevante resulta la Resolución de la DGRN de 22 de julio de 2016, dado que se resuelve que la falta de georreferenciación de la finca impide afirmar con rotundidad la invasión del dominio público, por lo que procede la inscripción.

– Resolución de la DGRN, de fecha 10 de enero de 2020, que se pronuncia a favor de permitir la inscripción cuando la delimitación del DPMT es posterior y no se ha modificado la descripción registral, salvo prueba clara de la invasión, que en este caso no existe.

– La Sentencia del TSJ de Andalucía de 20 de septiembre de 2017 se pronuncia a favor de admitir la inscripción cuando la parte afectada es ínfima y no existe certeza absoluta de la invasión, primando la protección registral.

Tercero.—En tercer lugar, a lo expuesto en el motivo anterior hemos de insistir, a mayor abundamiento, que aún en el caso de que realmente se confirmara la existencia real de la intersección de la finca con el dominio público Marítimo terrestre, y reiterando que sería mínima y testimonial incluso en el peor de los casos (planos incorporados a la calificación desfavorable, bajo el título “Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura Medioambiental”), carecería de motivación real para el interés público-medioambiental, lo que evidenciaría un error en la delimitación que facultaría a esta parte a impugnarla en su caso, por lo que cobra mayor fuerza lo expuesto en el primer motivo para el caso en que esta DG no acogiera el Segundo.

Como se ha apuntado, la morfología de la limitación y la sinuosidad del trazado denotan no sólo la preexistencia de la edificación al momento de delimitar el DPMT sino la voluntad del Ministerio de O.P. de evitarla y no afectarla en modo alguno, excluyéndola de dicho ámbito medioambiental en tanto que edificación preexistente implantada legalmente en suelo clasificado como urbano consolidado, núcleo urbano de la playa de (...), lo que resulta coherente con uno de los fines que, según el art. 2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, debe perseguir la actuación administrativa sobre el dominio público marítimo-terrestre, como es (c) la de “regular la utilización de estos bienes en términos acordes con su naturaleza, sus fines, y con el respecto al paisaje, al medio ambiente y al patrimonio histórico”. Además, y así las cosas, se revela como ilógico y carente de razón, que tan pequeña superficie afectante a la casa previamente implantada quedara sometida al DPMT, y con esta caprichosa configuración, al no garantizar propiamente ninguno de los fines previstos en el art. 2 de la Ley de Costas, ni tener que incluirse en dicho dominio este “fragmento” por imperativos de lo dispuesto en los arts.3 al 5 inclusiva de dicha Ley.

Para abonar cuanto se ha expuesto en éste y en los anteriores motivos del presente recurso, y como es de ver en el plano de levantamiento planimétrico que obra en el informe suscrito por el arquitecto técnico D. C. P. D., colegiado (...) en el Colegio de la Arquitectura Técnica de Girona en fecha 17/09/2025 (...) en el peor de los casos, y de confirmarse, la intersección entre el edificio (según su representación catastral y planimétrica) y el DPMT afectaría una superficie de tan sólo 2,91 m² por su extremo más al norte (N.O), y de tan solo 0,70 m² en el lado Este (N.E.), totalizando 3,70 m² de toda la superficie de la edificación (que para el Catastro, que incluye [...] y [...], sería de 163 m², constando en el Registro 132,18 m² de planta,) inscrita como mínimo desde principios de los años 50 del siglo pasado (1952), y afectando en puridad dicha delimitación tan sólo la finca denominada Can Bona (...)

Así las cosas, y por lo expuesto, la interpretación del Registrador reviste a nuestro criterio una excesiva rigurosidad, sea ello dicho con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, también por sus consecuencias y, en mayor medida, atendiendo a lo que se pretende inscribir, y más aún cuando la subsanación del defecto exige a su criterio la necesidad de aportar (por lo tanto, ahora) una geometría de la finca respetuosa con la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre” o un “título habilitante para la ocupación de éste en la franja de terreno afectada”. Sólo en estos casos, según se expone “cabría inscribir la transmisión”.

Y es que, entrando en mayor detalle, no es una transmisión lo que se pretende inscribir, sino la simple inscripción del número de registro de alquiler, por lo que, por lo hasta aquí expuesto, y con arreglo a una interpretación de las normas (en concreto, del citado art. 36 1.ª del Reglamento General de Costas) con arreglo al tiempo en que deben aplicarse, y atendiendo al espíritu y finalidad de aquellas, según preceptúa el art. 3 del Código civil, cabría reconsiderar la calificación y, reponiéndola, acceder a la solicitud de asignación de número de registro de alquiler.

Cuarto.—Además, cuanto se ha expuesto queda reforzado por el hecho de que, como se desprende del informe pericial aportado (...) (en el que se superponen los ortofotomapas desde 1956 hasta la actualidad con el levantamiento planimétrico), la edificación ha permanecido ocupando la misma superficie a lo largo del tiempo, por lo que la delimitación del DPMT en cualquier caso sería muy posterior, no sólo si, como

parece, la delimitación modificada fuera del año 2000 acaso revisada el 2020, sino incluso considerando que la primera delimitación es anterior a la Ley de 1988, de Costas (por lo que en este caso los derechos propios de la finca de la que se trata deberán respetarse), y ello dada la antigüedad de la edificación que resulta incluso del Catastro, donde consta de 1952, siendo muy anterior también a dicha delimitación la antigüedad de la inscripción del dominio de la arrendadora, que a su vez proviene de su causante vía herencia), y no puede afectar retroactivamente derechos inscritos ni, partes no afectadas del inmueble, ni por tanto, el uso como vivienda que debe seguir predicándose cuando el uso turístico, cuya asignación de número e inscripción se ha solicitado del Registro, no implica una intensificación prohibida ni la conversión en establecimiento hotelero (Sentencia del T.S.J. Asturias, Contencioso-administrativo, de 14 de marzo de 2022, n.º 223/2022, rec. 326/2020)

En el orden civil, ya desde antiguo el Tribunal Supremo (por todas, la Sentencia de fecha 24-07-2003, n.º 783/2003) reconoce la prevalencia de la titularidad dominical inscrita cuando la finca no estaba afectada por el deslinde al momento de su adquisición, concluyendo que la declaración de dominio público posterior no afecta retroactivamente la propiedad inscrita, permitiendo ejercer derechos reconocidos.

La Resolución de la DGRN de 10 de enero de 2020, en el sentido apuntado, permite la inscripción cuando la delimitación del DPMT es posterior y no se ha modificado la descripción registral, salvo prueba clara de invasión.

Con mayor razón debe todo ello aplicarse cuando, como sucede en el caso, dicha afectación al DPMT no es clara siquiera en el caso de que se confirme, ya que la escasa superficie afectada de la casa preexistente (de poco más de tres metros cuadrados del total construido) y la morfología de la delimitación del DPMT revelan la inanidad para el interés público que tal delimitación intersecte en este punto con la casa, ya que ello no responde a ninguna razón de mejor protección y público acceso al medio. Y es que, como recuerda también el T.S. en su Sentencia de fecha 22-3-2002, “El deslinde, tanto en la vigente normativa como en la anterior, supone un acto o actividad de señalamiento de bienes de dominio público en atención a las características físicas que determina la Ley”, -esto es, de lo definido en los arts 3,4, y 5 de la Ley de Costas vigente, de 1988, por citar la última en vigor, de aplicación al caso.-, y de lo que no hay duda es que este pequeña porción del inmueble preexistente (y de titularidad dominical anterior al deslinde, trayendo causa la propietaria de su causante por adquisición mortis causa, como consta en el Registro), si intersecta con el DPMT lo hace sin reunir ningún motivo (ninguna de las características contempladas en la Ley) para ser señalado como tal DPMT o incluido en el mismo. Dicho de otro modo: debía tratarse como el resto de la edificación y quedar excluido.

Se confirma un motivo de duda que debe comportar, como se ha dicho, que se dé lugar a la inscripción, sin perjuicio de lo que deba instar la propiedad en su caso para corregir el error en la delimitación, de ser ello necesario o confirmarse la intersección de estos poco más de 3 m2 del total.

Quinto.-El presente recurso se encuentra regulado en el art. 66, así como en los 322 y ss. de la Ley Hipotecaria, estando el compareciente legitimado, de conformidad con lo que dispone el art. 325 de dicho texto legal, y habiéndose interpuesto el recurso gubernativo en el plazo que contempla el art. 326 de la Ley Hipotecaria y con los requisitos exigidos en el referido precepto, interesando se siga su tramitación conforme dispone el art. 327 de dicho texto legal, y se dé en su caso plazo de subsanación de cualquier defecto, y en particular si se ha omitido la aportación de algún documento o no ha llegado correctamente.

Son de aplicación además, los siguientes

Fundamentos de Derecho

I. El art. 324 de la Ley Hipotecaria permite interponer recurso gubernativo ante las calificaciones negativas del Registrador: “...podrán recurrirse potestativamente ante la

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en la forma y según los trámites que prevén los artículos siguientes”.

II. Legitimación.—Como se ha expuesto, ostenta legitimación el compareciente en su condición de “administrador o representante” de la mercantil cesionaria del derecho de alquiler de uso turístico cuya asignación de número e inscripción se interesa, y ello al amparo de lo dispuesto en el art. 325, apartado a), de la Ley Hipotecaria.

III. Requisitos.—El presente recurso se ha interpuesto dentro del plazo de un mes a contar desde la fecha de notificación de la calificación, y contempla los requisitos que a tal fin exige el art. 326 de la Ley Hipotecaria (...)

IV. En cuanto al Fondo, resultan de aplicación los Fundamentos jurídicos expuestos en los Motivos del presente recurso, que damos por reproducidos.

En su virtud, a la Dirección General de Seguridad y Fe Pública solicito: Que, habiendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo junto con los documentos que se acompañan, y tenga por interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo frente a la calificación negativa o desfavorable del Registrador de la Propiedad de Palafrugell del documento presentado por Begur Alta House SL, el día 09/06/2025, bajo el asiento n.º 2292, del tomo 2025 del libro Diario y número de entrada 4961, que corresponde a la Asignación de Número de Registro de alquiler, y que se acompaña a este escrito, llevando a cabo la tramitación del presente recurso gubernativo, con prórroga del asiento de presentación por el máximo plazo legal, y dictando en su día resolución revocando la calificación negativa del Registrador de la Propiedad y ordenando la práctica de la inscripción correspondiente de conformidad con lo que dispone el art. 327 de la Ley Hipotecaria».

IV

Presentado el escrito, el registrador mantuvo su calificación y, en unión de su preceptivo informe, remitió el expediente al Centro Directivo para su resolución.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132.1 de la Constitución; 9.b), 18, 32, 34, 38 y 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria; 10.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, sobre la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración y por el que se modifica el Reglamento (UE) 2018/1724; los artículos 10 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración; 36.1.^a del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 6 y 7 de febrero de 1989, 24 de julio de 1992, 31 de mayo de 1996, 21 de abril de 1997, 29 de febrero de 2000, 20 de octubre de 2008, 30 de diciembre de 2010, 24 de octubre de 2011, 5 de octubre de 2013, 3 de diciembre de 2014, 5 de mayo de 2015, 27 de junio de 2017, 27 y 29 de noviembre de 2023 y 30 de enero de 2024, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 y 22 de julio, 2 y 14 de agosto, 31 de octubre y 28 de noviembre de 2024 y 13 de febrero, 14 y 21 de abril, 9 de mayo, 13, 18, 19 y 25 de junio, 2, 10, 11, 16, 17, 24 y 30 de julio y 4 y 11 de septiembre de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del recurso los siguientes:

Mediante instancia presentada en el Registro de la Propiedad de Palafrugell el 6 de junio de 2025, la mercantil «Begur Alta House, SL», solicitó la asignación de número de registro de alquiler para la finca registral número 2.103 de Begur.

Se deniega la asignación solicitada, en estos términos: «(...) No se ha practicado la Inscripción del Número de Registro de Alquiler, por existir los siguientes defectos subsanables. Hechos: Único: De la imagen obtenida a través del análisis de contraste realizado mediante la superposición de la cartografía catastral de la finca matriz y la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través de la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, prevista en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, homologada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, se desprende que dicha matriz invade el dominio público marítimo-terrestre en una franja de terreno de su lindero noreste (...)».

Se recurre la calificación en un extenso recurso, pudiéndose resumir su motivación así: «(...) Primero.—En primer lugar.—Porque entendemos que no procedía denegar la inscripción, sino practicarla por lo que exponemos en los motivos Segundo, Tercero, y siguientes.

Pero, en cualquier caso, lo que en modo alguno procedía era denegarla directamente, habiéndose aplicado indebidamente por el Sr. Registrador el apartado 1.º del art. 36 del Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre) cuando lo que procedía era, como máximo (y a salvo de lo que se dirá al final del motivo), suspenderla y tomar anotación preventiva por 90 días, estándose a lo que finalmente, y en el oportuno trámite, certificara el Servicio Periférico de Costas a respecto (...)

Segundo.—En segundo lugar, entendemos que el Sr. Registrador podría haber dado lugar a la inscripción solicitada (de asignación del número de registro de alquiler), sin contradecir el espíritu y contenido de la Ley, no sólo por el tipo de inscripción de que se trata sino, principalmente, porque no nos hallamos ante una intersección o invasión del DPMT en los términos que inspiran al legislador, sino que en el presente caso la intersección de la finca con el dominio público Marítimo terrestre (caso de confirmarse que realmente se produce) es mínima, prácticamente testimonial (...)

Tercero.—En tercer lugar, a lo expuesto en el motivo anterior hemos de insistir, a mayor abundamiento, que aún en el caso de que realmente se confirmara la existencia real de la intersección de la finca con el dominio público Marítimo terrestre, y reiterando que sería mínima y testimonial incluso en el peor de los casos (planos incorporados a la calificación desfavorable, bajo el título "Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura Medioambiental"), carecería de motivación real para el interés público-medioambiental, lo que evidenciaría un error en la delimitación que facultaría a esta parte a impugnarla en su caso, por lo que cobra mayor fuerza lo expuesto en el primer motivo para el caso en que esta DG no acogiera el Segundo (...)

Cuarto.—Además, cuanto se ha expuesto queda reforzado por el hecho de que, como se desprende del informe pericial aportado (...) (en el que se superponen los ortofotomapas desde 1956 hasta la actualidad con el levantamiento planimétrico), la edificación ha permanecido ocupando la misma superficie a lo largo del tiempo, por lo que la delimitación del DPMT en cualquier caso sería muy posterior, no sólo si, como parece, la delimitación modificada fuera del año 2000 acaso revisada el 2020, sino incluso considerando que la primera delimitación es anterior a la Ley de 1988, de Costas (por lo que en este caso los derechos propios de la finca de la que se trata deberán respetarse), y ello dada la antigüedad de la edificación que resulta incluso del Catastro, donde consta de 1952, siendo muy anterior también a dicha delimitación la antigüedad de la inscripción del dominio de la arrendadora, que a su vez proviene de su causante vía herencia), y no puede afectar retroactivamente derechos inscritos ni, partes no afectadas del inmueble, ni por tanto, el uso como vivienda que debe seguir predicándose cuando el uso turístico, cuya asignación de número e inscripción se ha solicitado del Registro, no implica una intensificación prohibida ni la conversión en establecimiento

hotelero (Sentencia del T.S.J. Asturias, Contencioso-administrativo, de 14 de marzo de 2022, n.º 223/2022, rec. 326/2020) (...)».

2. Así las cosas y antes de analizar el fondo del recurso, ha de destacarse que el grueso de las alegaciones del recurrente se basan en un certificado técnico que no fue aportado a la solicitud de asignación que ha motivado la nota contra la que se recurre, lo que impide tenerlo en cuenta en este trámite, dado el tenor literal del artículo 326, párrafo primero, de la Ley Hipotecaria: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Por consiguiente el recurso únicamente puede basarse en lo estrictamente recogido en la nota de calificación y respecto de la solicitud de asignación presentada al Registro.

3. Aclarado lo anterior y en cuanto a la asignación del código de registro de alquiler de corta duración, la competencia de los registradores de la Propiedad y de Bienes Muebles se fundamenta en el Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, por el que se regula el procedimiento de Registro Único de Arrendamientos y se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos para la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. Con esta norma se adapta el ordenamiento jurídico español al Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024. Tal y como señala el Preámbulo del citado Real Decreto, «esta fórmula de registro garantiza la comprobación formal de los elementos necesarios recogidos, cuando corresponda, en la normativa de ámbito estatal y del resto de administraciones territoriales, así como el cumplimiento de los estatutos que las diferentes comunidades de propietarios hayan podido aprobar». Y añade que la presente norma supone «una regulación fundamental para incrementar la seguridad jurídica y confianza en el marco de las relaciones civiles inter privados a la hora de suscribir contratos de arrendamiento». Esta finalidad justifica plenamente la atribución competencial al Registro de la Propiedad y al Registro de Bienes Muebles, pues el Real Decreto se limita al establecimiento de disposiciones vinculadas a la labor de tales instituciones «y a la legislación hipotecaria, así como las vinculadas a la normativa de carácter civil asociada a la legislación de arrendamientos urbanos, todo ello competencias de carácter estatal». De los párrafos transcritos, en armonía con los considerandos 12 y 13 y los artículos 6, 10 y 15 del Reglamento (UE) 2024/1028, se deduce que el legislador español ha atribuido la competencia de asignación del número de alquiler de corta duración a los registros de la Propiedad y de Bienes Muebles en aras a que, mediante dicha institución, se realice un control de determinados requisitos urbanísticos, administrativos y aun civiles que deben cumplir los alojamientos de corta duración. De este modo, sin el número de registro único, el inmueble o unidad parcial del mismo no podrá ofertarse en las plataformas en línea de alquiler de corta duración, y dicha asignación ha de suponer tanto un control exhaustivo de los requisitos debidos como una depuración de aquellos alojamientos que no cumplen los requerimientos exigibles, ya sean estos de naturaleza administrativa, urbanística o civil. Como señala el referido Real Decreto, «a través de esta medida, se evitará que puedan ser ofertadas viviendas en unas condiciones contrarias a las dispuestas por la normativa de las diferentes administraciones territoriales, permitiendo a todas ellas llevar a cabo sus labores de inspección y control de forma más eficaz. Se facilitará la lucha contra la utilización de la figura de los arrendamientos de corta duración que no cumplan con la causalidad que exige la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, así como contra las viviendas de uso turístico contrarias a las normas vigentes. Es previsible que gracias a esta regulación salgan del mercado viviendas actualmente ofertadas de manera irregular, lo que permitirá una mayor oferta de otras fórmulas de arrendamiento como son las de larga duración».

4. Aun cuando la obtención de dicho número de registro único no se refiere a un acto traslativo o modificativo del dominio, lo que ha creado el Real Decreto 1312/2024 es un «procedimiento de registro» que se enmarca, según el objeto, bien en el Registro de

la Propiedad o en el Registro de Bienes Muebles en la Sección de Buques y Aeronaves para aquellos casos en los que el alojamiento esté sobre una embarcación o artefacto flotante. En este sentido se expresa el artículo 2.f) de dicho Real Decreto, al regular en sus definiciones: «f) Procedimiento de Registro Único de Arrendamientos: es el procedimiento a través del cual se da cumplimiento en España a las obligaciones de registro recogidas en el Reglamento (UE) 2024/1028 del Parlamento Europeo y del Consejo, de 11 de abril de 2024, que se tramitará por el Registro de la Propiedad competente, donde se halla inscrito el inmueble objeto de arrendamiento y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo; o en el Registro de Bienes Muebles competente donde se halla inscrito el buque, la embarcación o artefacto naval objeto de alquiler y donde se hará constar el número de registro asignado al mismo». En el mismo sentido se manifiesta el artículo 8 del Real Decreto y el propio Reglamento (UE) 2024/1028, cuyo considerando 9 señala que: «Los procedimientos de registro permiten a las autoridades competentes recoger información sobre los anfitriones y las unidades en relación con los servicios de alquiler de alojamientos de corta duración. El número de registro, que es un identificador único de una unidad alquilada, debe poder garantizar que los datos recogidos e intercambiados por las plataformas en línea de alquiler de corta duración se atribuyan adecuadamente a los anfitriones y unidades». Y conforme al considerando 14: «Conviene permitir a los anfitriones, en un plazo razonable que han de especificar las autoridades competentes, rectificar la información y la documentación presentadas que una autoridad competente considere incompleta o inexacta. La autoridad competente debe estar facultada para suspender la validez del número de registro en los casos en que considere que existen dudas manifiestas y serias en cuanto a la autenticidad y validez de la información o documentación facilitada por el anfitrión. En tales casos, las autoridades competentes deben informar a los anfitriones de su intención de suspender la validez del número de registro, así como de las razones que justifican dicha suspensión».

5. En el presente caso el obstáculo consignado en la calificación deriva de una normativa de obligado cumplimiento para el registrador, perfectamente explicitada en la calificación: «De la imagen obtenida a través del análisis de contraste realizado mediante la superposición de la cartografía catastral de la finca matriz y la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a través de la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, prevista en el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio, homologada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, se desprende que dicha matriz invade el dominio público marítimo-terrestre en una franja de terreno de su lindero noreste. Fundamentos jurídicos Único Artículo 132.1 de la Constitución Española; artículo 10.1 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas y artículo 36 1.^a del Reglamento General de Costas aprobado por RD Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. A tenor de este último: 1.^a— El Registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersecte 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 (...)).».

Calificación —no lo olvidemos— que, a tenor del artículo 10.1 del citado Real Decreto 1312/2024 «(...) comprobará toda la documentación presentada de acuerdo con el artículo anterior, asegurando la no existencia de elementos obstativos para ella, de acuerdo con la normativa aplicable en cada caso (...)).».

6. El artículo 36.1.^a del Reglamento General de Costas, base de la calificación recurrida, regula clemente el modo de proceder del registrador: «En relación con las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que intersecten o colinden con el

dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas: 1.^a El registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersekte 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».

Y 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 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 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.

Aclarado lo anterior, la propia calificación está indicando la forma de salvar la objeción planteada en términos meridianamente claros: «(...) Dado que la ocupación se refiere a una parte del edificio, únicamente si se aportase título habilitante para la ocupación del dominio público marítimo terrestre, cabría extender la nota marginal interesada. Cabría no obstante aportar una representación gráfica alternativa que podría inscribirse si el Servicio de Costas certifica que no invade el citado dominio público (...)».

En suma, se le está indicando que adecúe la descripción del título al deslinde ya aprobado y vigente, y que modifique, si es posible, la geometría de su finca de forma que no invada el dominio público marítimo terrestre. Como tampoco ha de olvidarse lo que dispone el artículo 8 de la vigente Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas: «A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la presente Ley, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad».

Como quiera que por las razones expuestas («el registrador denegará la práctica de cualquier asiento»), la calificación recurrida no ha emitido un expreso y formal pronunciamiento sobre el fondo de la solicitud de asignación, y si ésta se ajusta a las previsiones del Real Decreto 1312/2024, procede su íntegra confirmación. Ello a salvo, obviamente, de que una vez aportado el título habilitante para la ocupación del dominio

público marítimo terrestre, o bien una representación gráfica alternativa, acompañada de la expresada certificación del Servicio de Costas, pudiera accederse a la asignación, pues como indica la nota y para el caso de darse cumplimiento a lo indicado: «(...) cabría extender la nota marginal interesada».

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la calificación impugnada.

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, 23 de diciembre de 2025.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.