

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

15524 *Resolución de 13 de abril de 2026, 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 Palafrugell, por la que se deniega la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración por invadir dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don G. H. G., en nombre y representación de la mercantil «Begur Alta House, S.L.», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell, doña David Jesús Melgar García, por la que se deniega la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración por invadir dominio público marítimo-terrestre.

Hechos

I

Mediante instancia privada suscrita por don G. H. G., en representación acreditada de la mercantil «Begur Alta House, S.L.», de fecha 3 de diciembre de 2025, se solicitaba la asignación de un número de registro único de alquiler de corta duración.

II

Presentada el día 3 de diciembre de 2025 dicha instancia en el Registro de la Propiedad de Palafrugell, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria (reformado por Ley 24/2001 de 27 de diciembre) y 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario:

El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación del documento presentado por Begur Alta House SL, el día 03/12/2025, bajo el asiento número 5591, del tomo 2025 del Libro Diario y número de entrada 11267, 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 laa [sic] 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.

Fundamentos de Derecho:

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 intersece con el dominio público marítimo-terrestre a resultados 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.”

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.

La representación gráfica de la finca que en este último caso se aportase, deberá constar en formato GML, con los requisitos técnicos establecidos en la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad.

El defecto se considera subsanable mediante la aportación de la expresada representación gráfica.

No se extiende anotación preventiva por no haberse solicitado.

Conforme al artículo 10.2 del citado Real Decreto:

“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 a 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 dieciséis de diciembre del dos mil veinticinco.»

III

Contra la anterior calificación don G. H. G., en nombre y representación de la mercantil «Begur Alta House, S.L.», interpuso recurso día 13 de enero de 2026 mediante escrito con base en los siguientes motivos:

«Primero.—El día 03/12/2025, Begur Alta House SL presentó la documentación pertinente en solicitud de Asignación de Número de Registro de alquiler, motivando el asiento n.º 5.591, del tomo 2025 del libro Diario y número de entrada 11.267 (...)

El Registrado [sic] de la Propiedad emitió calificación desfavorable, denegando la práctica de la inscripción del Número de Registro de alquiler en base a un único motivo o defecto, detectado al superponer la cartografía catastral de la finca matriz a la información correspondiente al DPMT, de lo que, según parece deducirse, aprecia que la finca para la que se interesa la actuación en el Registro (concretamente, la inscripción del registro de alquiler) intersecta con el DPMT a resultas del expediente de deslinde inscrito o anotado en el R.P. sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada (...)

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, y tras citar los artículos 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, reproduce este último para razonar el sentido desfavorable de la calificación.

A tenor del mismo:

“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.”

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.

No podemos por más que mostrar nuestro más absoluto desacuerdo con la decisión del Sr Registrador, sea dicho con los máximos respetos y a efectos de defensa, y ello por los motivos y fundamentos jurídicos que se exponen en el presente escrito.

Motivos:

Primero.—En primer lugar.—El Sr. Registrador ha denegado la inscripción en base al apartado 1.º del art. 36 del Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre), que aplica indebidamente, cuando lo que procedía no era denegarla

directamente sino, y 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 certificara el Servicio Periférico de Costas a respecto. Y ello por así establecerlo 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, debiéndose tomar anotación preventiva y notificar de tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas a fin de 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.

En cualquier caso, no podemos perder de vista la escasa superficie que intersecta con el DPMT, lo que determina la aplicación al caso de lo que dispone el apartado 5.º del mismo precepto, con arreglo al 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. Aquí se ha omitido el trámite, concluyendo el Registrador en la concurrencia de dicha invasión con denegación de la inscripción.

Otra cosa será que cuando, hecho lo anterior, el Registro reciba una certificación de la Demarcación de Costas, si en esta se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial..., se concluya que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la Demarcación de Costas (como se dice en la sentencia), y ello sin perjuicio de la demanda ante los Tribunales que pueda interponerse ante dicha calificación.

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.

Segundo.—En segundo lugar, entendemos que el Sr. Registrador podría haber dado lugar a lo solicitado (asignación del número de registro de alquiler, etc.) sin contravenir en modo alguno la normativa de aplicación, no sólo por el tipo de inscripción o negocio jurídico del que se trata sino, principalmente, porque no nos hallamos ante una invasión o intersección del Dominio público marítimo-terrestre en los términos ante los que exige la mayor reacción el legislador sino que, como es de ver en los planos incorporados a la comunicación de la calificación desfavorable, como anejo, bajo el título “Análisis de la afectación Espacial: Dominio Público Marítimo Terrestre”, “Especificaciones del Análisis entre la geometría y la figura Medioambiental”, la intersección de la finca con el dominio público Marítimo terrestre es mínima en el presente caso, casi testimonial, lo que, en unión a la morfología del ámbito y la sinuosidad del trazado, revela que la intención del Órgano estatal correspondiente, cuando formuló dicha delimitación del DPMT fue la de excluir, de dicho ámbito medioambiental, las edificaciones preexistentes, sitas en suelo clasificado como urbano consolidado, en el núcleo urbano y antiguo de la playa de (...), y no la de afectarlas en modo alguno, y menos de forma tan arbitraria (ya que quiere seguir el contorno del edificio pero parece errar 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).

Por otra parte, y esto es lo más relevante, no se ha tenido en cuenta por el Registrador que si bien la delimitación del DPMT está georeferenciada [sic], 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 dos entidades registrales, (...) (que entendemos es la n.º 2103), y (...) (la n.º 593, s.e.u.o), 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 (y más aún cuando se pide menos, como no es la de la finca propiamente sino de los derechos de arriendo sobre ella).

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 añadir, a mayor abundamiento, que aún en el caso de que realmente se confirmara que se da la intersección de la finca con el dominio público Marítimo terrestre, e insistiendo en que sería mínima y testimonial 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”), aparecería como totalmente errónea o arbitraria en tanto que carente de motivación real para el interés público-medioambiental, dado que 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 de evitarla y no afectarla en modo alguno, excluyéndola de dicho ámbito medioambiental en tanto que edificación preexistente implantada en suelo clasificado como urbano consolidado, del núcleo urbano de la playa de (...), lo que no solo es compatible sino 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”; y, además, y así las cosas, en cualquier caso 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 hasta este momento en el presente recurso, y tal 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 que edificio (según su representación catastral [sic] y planimétrica) realmente intersecciona con el DPMT lo haría tan solo en 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 (edificación que para el Catastro, que incluye [...] y [...], tendría una superficie de 163 m2, constando en el Registro la de 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 (...)

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”.

Pero es que, a mayor abundamiento, y como antes se ha avanzado, 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 (y, 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, que según consulta efectuada parece de abril del año 2020, sería de fecha muy posterior (lo sería en todo caso, 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 ha venido eniando [sic] y que debe seguir predicándose en tanto que 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 se referiría a penas a tres metros cuadrados del total construido, evidenciando un error toda vez que la escasa superficie afectada de la casa preexistente, y la morfología de la delimitación del DPMT, revelan la inanidad para el interés público de tal caprichosa delimitación en este punto, que 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 propiedad de su causante por adquisición mortis causa) que según parece intersecta con el DPMT no reunía motivo alguno (características físicas contempladas en la Ley) para ser señalado como tal DPMT, o, dicho de otro modo, debía tratarse como el resto de la edificación, quedando 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.

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 03/12/2025, bajo el asiento n.º 5591 del tomo 2025 del libro Diario y número de entrada 11267, 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 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

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de enero de 2026 ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a la Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 9, 18 y 199 de la Ley Hipotecaria; los artículos 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; 9 y 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; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 2016, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 2 y 23 de septiembre de 2025.

1. En el presente caso, el recurrente solicita la asignación de un número de alquiler único para una finca, para poder utilizar las plataformas en línea de servicios de alojamiento.

2. El registrador acuerda suspender la asignación porque la georreferenciación catastral de la parcela que se corresponde con la identidad de la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, una vez consultada la aplicación informática homologada, donde consta superpuesta la línea de dominio público marítimo terrestre suministrada por la Dirección General de Costas, por aplicación del artículo 36 del Reglamento General de Costas.

3. El recurrente alega en primer lugar que debería haberse tomado anotación preventiva por 90 días, por aplicación del citado precepto, para que la Dirección General de Costas declare si la finca invade o no dominio público. En segundo lugar, que la finca no tiene georreferenciación inscrita, dado que siquiera existe coordinación entre los conceptos de finca y parcela, pues la parcela catastral con referencia: 9055501EG1495N0001WD se corresponde con la identidad de dos fincas registrales: 2.103 y 593 del término de Palafrugell. Además, que la existencia de la construcción es previa a la delimitación del deslinde del dominio público, sin que se pretenda inscribir transmisión alguna de la finca.

4. Entrando en el fondo del asunto, procede determinar, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones, como la de 23 de septiembre de 2025 (vid., por todas), si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. Para ello, hay que partir de lo que se solicita en la instancia calificada, que es la asignación de un número de alquiler turístico para una determinada finca registral. El procedimiento para su asignación se regula en los artículos 9 del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, que exige que, en relación con la unidad de alojamiento se exprese como mínimo: la dirección específica de la unidad inmobiliaria, con su código registral único y su referencia catastral, el tipo de unidad, expresando si se trata de finca completa, habitación o parte de finca; si la unidad se ofrece como parte o totalidad de la residencia principal o secundaria de la persona arrendadora, o para otros fines; el número máximo de personas arrendatarias que se pueden alojar en la unidad; y si esta está sujeta a régimen de título habilitante como la autorización, licencia, visado o equivalente según la normativa aplicable, el documento que acredite el título habilitante necesario, conforme a la ordenación autonómica o local aplicable, salvo que la legislación aplicable. sujetase tales actuaciones a un régimen de comunicación previa o declaración responsable, sin que del Registro de la Propiedad resulte la existencia de

resolución obstativa alguna, incluyendo, en su caso, la autorización, prohibición o limitación para tal uso conforme a la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal. Cumplidos estos requisitos relativos a la unidad y los demás exigidos por el artículo 9, a cuyo incumplimiento no hace referencia el registrador en su nota de calificación, por lo que deben entenderse cumplidos, la consecuencia se determina en el artículo 9.3, cuando dispone: «Con la presentación de la solicitud y documentación señalada en los apartados anteriores, el Registrador o Registradora de la Propiedad o de Bienes Muebles, según la naturaleza de la unidad, procederá a la asignación automática e inmediata de un número de registro, que recogerá la identificación de la categoría y tipo designado por la persona interesada. A estos efectos, en su caso, podrá ser de aplicación el régimen de recursos aplicable a las resoluciones de los Registradores conforme a la normativa hipotecaria». Por tanto, el precepto dispone que no podrá suspenderse la asignación si se cumplen los citados requisitos.

5. Aunque el Real Decreto no lo contemple expresamente, es necesario que la unidad cumpla todos los requisitos legales para que pueda entrar en el tráfico jurídico inmobiliario. Así se desprende de la Exposición de Motivos del Real Decreto 1312/2024, de 23 de diciembre, cuando declara: «Además, 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». Por ello, el registrador mediante su calificación registral ha de controlar el cumplimiento de todos los requisitos legales que determinen la regularidad de la unidad. Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 2 de septiembre de 2025 declaró que «la asignación del número de registro de alquiler de corta duración exige la previa constancia registral de la declaración de la obra nueva terminada». Y ello porque el registrador ha de controlar el cumplimiento de todos los requisitos legales de la unidad, no solo desde el punto de vista de la legislación sectorial turística o de arrendamientos de corta duración, sino también de la legislación civil y administrativa. Por ello, se considera ajustado a derecho que el registrador exija la previa depuración de la situación física de la finca, cuando tenga dudas de su identidad por posible invasión del dominio público, a pesar de que no estamos ante uno de los supuestos de georreferenciación como circunstancia necesaria de la inscripción del artículo 9 b) primer párrafo de la Ley Hipotecaria.

6. Sin embargo, en el presente caso, invoca el registrador en su nota de calificación la aplicación de la Regla primera del artículo 36 del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que lleva por rúbrica «Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones». Ciertamente, la regla primera impide 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.

7. Pero, de la documentación aportada al expediente o de la nota de calificación no se deduce que exista constancia registral del inicio del expediente de deslinde, resultando que la intersección «deriva 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». Por ello, tiene razón el recurrente cuando entiende que es aplicable la regla segunda del artículo 36 del citado Reglamento, cuando dispone: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación

preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

8. Por tanto, 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, salvo que el titular presente georreferenciación alternativa, alegando inexactitud catastral que respete el deslinde de la línea de dominio público marítimo-terrestre.

Ciertamente, como dice la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de julio de 2016, la falta de georreferenciación de la finca impide afirmar con rotundidad la invasión del dominio público. Sin embargo, existe un indicio objetivo de duda de identidad que precisa del informe previo de la Administración competente, o que se inste un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria aportando georreferenciación alternativa que respete la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, que en el presente caso no parece trámite complicado, para asegurar la regularidad jurídica de la finca objeto del expediente, que garantice la regularidad y goce pacífico de quien establezca sobre ella un contrato de alquiler de corta duración, dado que el dominio público es inalienable, imprescriptible, inembargable y no susceptible de tráfico jurídico, conforme al artículo 132 de la Constitución Española y el artículo 6 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso, pues no procede asignar inicialmente el número de registro único de alquiler de corta duración, sin perjuicio de la posibilidad del recurrente de presentar georreferenciación alternativa que respete dicha delimitación, solicitando la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

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, 13 de abril de 2026.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.