

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22019 *Resolución de 17 de junio de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de La Unión n.º 2, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don P. A. M. G., abogado, en nombre y representación de don S. S. H. y doña M. D. G. C., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de La Unión número 2, doña Silvia Devora Gutiérrez, por la que se deniega la inscripción de una escritura de compraventa.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 11 de noviembre de 2025 por el notario de Cartagena, don Pedro Eugenio Díaz Trenado, con el número 3.343 de protocolo, don R. F. O. C. vendió y transmitió el pleno dominio de la finca registral número 12.584 del Registro de la Propiedad de La Unión número 2 a favor de los cónyuges don S. S. H. y doña M. D. G. C., quienes la adquirirían con carácter ganancial.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de La Unión número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento, se deniega la inscripción de compraventa que nos ocupa por invadir la finca registral 12.584 CRU: 30009000190880, objeto de venta, la zona de dominio público marítimo terrestre, según resulta de la certificación expedida el día 13/2/2026 por don D. C. Q., Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia del Ministerio para la Transición Ecológica y El Reto Demográfico.

Hechos:

1.º) El precedente documento, consiste en una escritura de compraventa autorizada por la Notario de Cartagena, don Pedro Eugenio Díaz Trenado, el día 11/11/2025, protocolo 3343, por la que don R. F. O. C. con DNI (...) vende y transmite el pleno dominio de la finca registral 12.584 (...) a los cónyuges don S. S. H. con DNI (...) y esposa doña M. D. G. C. con DNI (...), que compran y reciben con carácter ganancial, y que ha sido presentada en este Registro, el día 10/2/2026 causando el asiento 506 del diario 2026.

2.º) En la escritura que nos ocupa, se insertó como documento unido, información registral en línea, que se solicitó para el día de la firma por el Notario autorizante de la que nos ocupa, donde se hizo constar y se advirtió tanto en la descripción como en el apartado "Titularidad" lo siguiente: "Téngase en cuenta las limitaciones de la Ley de Costas".

3.º) Se acompaña a la escritura que nos ocupa, certificación con C.S.V. expedida el día 13/2/2026 por don D. C. Q., Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia del Ministerio para la Transición Ecológica y El Reto Demográfico, por la que se certifica que:

“1. Que la situación de la finca aparece marcada por el interesado en el plano a los efectos facilitado por esta Demarcación de Costas, firmado y con indicación de linderos, cuya copia, diligenciada y firmada figura al dorso del presente.

2. Que la finca registral 12.584 invade el dominio público marítimo-terrestre según deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre (DPMT), aprobado por O.M. de 25/06/1999, de referencia DL-26-MU, entre los hitos DP-03 y DP-05. No obstante, la misma no se encuentra afectada por las servidumbres de tránsito (ST) y de Protección (SP), establecidas en el sección [sic] 1.ª, Capítulo II del título II de la vigente Ley de Costas.

3. Que la urbanización (...) donde se ubica la finca y en cuyos elementos comunes tiene un coeficiente de participación, invade el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre aprobado por O.M. de 25/06/1999, referencia DL-26-MU, entre los vértices DP-3 y DP-5. Asimismo, se encuentra afectada por las servidumbres de Tránsito (ST) y de Protección (SP), establecidas en la Sección 1.ª, Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas.”

Fundamentos de Derecho:

1) Art. 15.1 Ley de Costas: “Cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, en la descripción de aquéllas se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la Inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público”.

2) Art. 36. párrafos 3 y 5 del Reglamento General de Costas, publicado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.

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:

“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.

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.”

“En el caso que nos ocupa, resulta del certificado emitido por Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas en Murcia del Ministerio para la Transición Ecológica y El Reto Demográfico, que la finca objeto de venta invade el dominio público, nos encontramos, por tanto, ante un caso de cierre registral en que, por Imperativo legal, ha de rechazarse la inscripción de títulos pretendidamente traslativos del dominio privado.

3) Resoluciones de la D.G.R.N de fechas: 27 de octubre de 2011, 23 de enero de 2014, 6 de mayo de 2021, 17 de abril de 2023 y 11 de septiembre de 2024.

4) El Tribunal Supremo (vid. Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009) excluye el juego de los principios de legitimación y fe pública registral en relación con el dominio público, pues el carácter de limitación legal que el carácter Inalienable del demanio supone, hace oponible dicha limitación al titular registral, de forma que la titularidad de éste no puede oponerse a una

titularidad de dominio público, pues éste, como señaló la Sentencia citada de 26 de abril de 1986, es “Inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada”. Como ha señalado la doctrina más autorizada, la propia legislación hipotecaria evita que por la inscripción registral pueda convertirse en “res intra commercium” lo que tenía naturaleza de “res extra commercium”, pues por la aplicación conjunta de los artículos 33 y 34 de la Ley Hipotecaria resulta imposible la aparición respecto de un bien de dominio público de una adquisición “a non domino” a favor de un particular, cuya posición jurídica genere una irreivindicabilidad a su favor frente a la Administración, pues el artículo 34 mantiene las adquisiciones de derechos reales inmobiliarios que en virtud de negocio jurídico realice el tercero que cumpla los requisitos del citado artículo, pero sin amparar ni cubrir el negocio jurídico en el sentido de convalidarlo o sanarlo, en caso de ser inválido o claudicante como tal, siendo así que uno de los requisitos relativos al objeto del contrato es su licitud, la cual exige que se trate de cosas o bienes que estén en el comercio de los hombres (artículo 1271, número 1, del Código Civil), circunstancia que no concurre en los bienes de dominio público que son indisponibles, tanto más en el caso del demanio costero en que es la propia Constitución la que impone a la ley que regule el régimen jurídico del mismo “inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad” (artículo 132.1 de la Constitución.)

Por los referidos hechos y fundamentos de Derecho, se deniega la inscripción de la compraventa por el motivo señalado al principio de esta nota de calificación de calificación.

Prórroga. Se entiende prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde que el interesado tenga noticia de esta calificación, en aplicación del Artículo 323 de la Ley Hipotecaria.

Ante la precedente nota de calificación, pueden los interesados: (...)

La Unión. La registradora. Fdo: Silvia Devora Gutiérrez. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Silvia Dévora Gutiérrez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de la Unión n.º 2 a día diecinueve de febrero del dos mil veintiséis.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don P. A. M. G., abogado, en nombre y representación de don S. S. H. y doña M. D. G. C., interpuso recurso el día 20 de marzo de 2026 mediante escrito en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Primera. Antecedentes y contenido de la nota recurrida.

La nota recurrida deniega la inscripción de una compraventa válidamente otorgada en escritura pública respecto de la finca registral 12.584, descrita por el propio Registro como piso (...), con referencia catastral 1493507YG0619S0158ET, transmitida a favor de mis mandantes con carácter ganancial.

La escritura fue presentada en el Registro el día 10 de febrero de 2026, causando el asiento 506 del Diario 2026.

La denegación se apoya en certificación expedida el día 13 de febrero de 2026 por la Demarcación de Costas en Murcia, en la que se afirma, de un lado, que la finca registral 12.584 invade el dominio público marítimo terrestre según deslinde aprobado por Orden Ministerial de 25 de junio de 1999, referencia DL-26-MU, entre los hitos DP-03 y DP-05, y, de otro, que la urbanización donde se ubica la finca también invade el dominio público y además se halla afectada por las servidumbres de tránsito y

protección. Sobre esa base, la Registradora aplica el artículo 36 del Reglamento General de Costas y concluye que estamos ante un supuesto de cierre registral.

Segunda. La nota parte de una premisa incorrectamente aplicada.

Esta parte no desconoce la especial protección que el ordenamiento dispensa al dominio público marítimo terrestre, ni pretende cuestionar en abstracto la vigencia del régimen previsto en la normativa de Costas.

Lo que se combate en este recurso no es la protección del dominio público, sino la forma en que dicha protección se ha proyectado en este caso concreto, con una motivación insuficiente, una individualización deficiente y una confusión evidente entre realidades jurídicas y físicas distintas.

Porque una cosa es la tutela del dominio público, y otra muy distinta convertir esa tutela en un automatismo que permita cerrar el Registro frente a una transmisión dominical válidamente otorgada sin precisar, con el rigor exigible, cuál es la concreta incidencia del deslinde sobre el elemento privativo transmitido.

Tercera. Exigencia de comprobación individualizada.

La finca objeto de transmisión no es una parcela autónoma o una superficie independiente de fácil delimitación, sino un elemento privativo integrado en un régimen de propiedad horizontal. La propia nota así lo reconoce al describir el bien como un piso concreto, integrado en un bloque determinado y con participación en elementos comunes.

No es jurídicamente equivalente afirmar que la urbanización invade el dominio público, que lo hace el bloque, que resulta afectada la parcela soporte del edificio o que la concreta vivienda transmitida, esto es, el piso (...), invade por sí misma, total o parcialmente, el dominio público marítimo terrestre.

Cada una de esas hipótesis tiene un alcance distinto, una traducción jurídica distinta y una respuesta registral potencialmente distinta. Sin embargo, la nota recurrida las aproxima, las superpone y, en la práctica, las confunde.

No puede aceptarse que la eventual afección del conjunto urbanístico, del edificio o de elementos comunes se proyecte de manera automática e indiferenciada sobre todos los departamentos privativos con idéntico efecto impeditivo. Menos aun cuando la consecuencia pretendida es la más grave posible en sede registral: la denegación de acceso al Registro de una adquisición formalizada en escritura pública.

A ello se añade como circunstancia fáctica particularmente relevante que dentro de la propia comunidad o conjunto inmobiliario existen viviendas o elementos privativos cuya situación respecto de la eventual afección por la normativa de Costas no es uniforme. Esa realidad impide proyectar de forma automática sobre todos los departamentos privativos una misma consecuencia registral impeditiva. Precisamente porque no todas las viviendas se hallan en idéntica posición física y jurídica respecto del deslinde, la respuesta registral exige una comprobación singular, concreta e individualizada del elemento transmitido, y no una extensión genérica derivada de la situación global del bloque, de la urbanización o de sus elementos comunes.

Cuarta. Falta de justificación técnica suficiente de la denegación.

La certificación administrativa recogida en la nota afirma que la situación de la finca aparece marcada en un plano facilitado por la Demarcación de Costas y que la copia diligenciada figura al dorso del documento. Afirma también que la finca registral 12.584 invade el dominio público marítimo terrestre. Y añade que la urbanización (...), donde se ubica la finca y en cuyos elementos comunes participa, invade igualmente el dominio público y se encuentra afectada por las servidumbres de tránsito y protección.

Sin embargo, la nota no exterioriza de forma autosuficiente, clara y comprensible la concreta base geométrica o planimétrica que permita entender cómo se proyecta la línea de deslinde sobre el concreto elemento privativo transmitido.

No se explica si la supuesta invasión se refiere al apoyo en suelo, a la parcela matriz, al perímetro del bloque, a elementos comunes, a vuelos o al propio departamento privativo. No se aclara si la afección es total o parcial. No se precisa cuál es la traducción exacta de esa supuesta intersección sobre la concreta vivienda adquirida por mis mandantes. Y esta omisión no es de detalle. Es el núcleo mismo del problema.

Cuando la decisión administrativa y registral consiste en impedir el acceso al Registro de un título dominical, la motivación no puede descansar en una remisión genérica a una certificación, sino que debe permitir al interesado conocer, comprender y discutir eficazmente la razón específica por la que su concreta finca queda excluida del tráfico registral.

Aquí, por el contrario, la nota se limita a afirmar una conclusión extraordinariamente gravosa sin desplegar con la claridad necesaria la base técnica concreta que la sustenta respecto del piso objeto de transmisión.

Quinta. Deficiente la información registral previa. Indefensión.

La propia nota reconoce un extremo de singular importancia como es que en la escritura de compraventa se incorporó la información registral en línea solicitada por el notario para el día del otorgamiento, y en dicha información se hizo constar únicamente la fórmula genérica “Téngase en cuenta las limitaciones de la Ley de Costas”.

Esa referencia, estandarizada e inespecífica, no podía razonablemente ser entendida por los adquirentes ni por la notaría autorizante como anuncio de una futura denegación absoluta de la inscripción por invasión del dominio público marítimo terrestre. Una advertencia genérica sobre “las limitaciones de la Ley de Costas” no equivale a una comunicación concreta de que el Registro aprecia una situación de cierre registral terminal. Entre una y otra cosa existe una diferencia sustancial, tanto desde el punto de vista jurídico como desde la perspectiva de la confianza que merece la publicidad formal registral.

Si el Registro facilita información apta para el otorgamiento de la escritura y en esa información omite toda advertencia específica sobre la verdadera entidad del obstáculo que posteriormente opone, genera en el adquirente una apariencia objetiva de normalidad jurídica que resulta incompatible con una posterior negativa radical.

No se sostiene aquí que la nota simple vincule definitivamente la calificación registral. El funcionamiento de la publicidad registral no puede desentenderse de las exigencias mínimas de claridad, seguridad jurídica y lealtad institucional cuando el ciudadano contrata confiando precisamente en la información suministrada por el propio Registro.

Debe añadirse, además, que en la información registral existente no figuraba respecto de la vivienda transmitida carga, gravamen ni afección concreta alguna que permitiera conocer o siquiera sospechar la existencia de un obstáculo registral de la entidad del ahora invocado. Si el Registro, en la inscripción de la finca, no reflejaba una carga o gravamen específico de esa trascendencia, no resulta admisible que tal omisión se proyecte después en perjuicio del adquirente. La responsabilidad por la suficiencia y claridad de la publicidad formal corresponde al propio Registro, y las consecuencias derivadas de una inscripción incompleta o inespecífica no pueden ser soportadas por quien contrató confiando legítimamente en ella.

La secuencia producida en este caso, primero una información registral genérica e inespecífica, después una denegación absoluta por una causa concreta, intensa y no advertida en sus verdaderos términos, ha generado una situación de indefensión material que no puede ser ignorada.

Sexta. La colisión de intereses no puede resolverse automáticamente contra el adquirente.

La nota recurrida tampoco resuelve adecuadamente la colisión de intereses y posiciones jurídicas concurrentes. De un lado, la protección del dominio público marítimo terrestre. De otro, la posición de quien adquiere una vivienda integrada en el tráfico

jurídico, con identificación registral y catastral, con publicidad formal emitida por el propio Registro y sin haber recibido una advertencia específica y comprensible del obstáculo concreto que después se le opone. Es un conflicto de intereses y de normas aplicables que requiere de un juicio de ponderación.

En una situación así, la respuesta administrativa y registral no puede construirse automáticamente en el sentido más perjudicial para el administrado sin una motivación singularmente reforzada. La prevalencia del dominio público no exime de razonar con precisión, no autoriza la confusión de conceptos y no dispensa de individualizar con rigor el objeto realmente afectado.

Cuando la solución adoptada implica una restricción extrema para el ciudadano, no basta la mera invocación abstracta del interés público. Es imprescindible acreditar, con certeza y con claridad, que la concreta finca cuya inscripción se deniega se encuentra realmente en la situación impeditiva que se afirma. Y cuando esa certeza no se exterioriza de manera suficiente, la colisión no puede resolverse automáticamente en perjuicio del administrado. La Administración y el Registro están obligados a optar por una respuesta motivada, proporcionada y respetuosa con la seguridad jurídica, no por la vía más gravosa apoyada en formulaciones globales o imprecisas.

Séptima. La afección exige delimitación concreta y no automática.

La propia nota invoca asimismo el apartado 5 del artículo 36 del Reglamento General de Costas, según el cual, cuando la finca solo intersecte parcialmente con el dominio público marítimo terrestre, las limitaciones solo procederán en la parte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde para proceder a la inscripción o anotación correspondiente.

Esta previsión revela que el sistema legal no responde a una lógica automática de “todo o nada”, sino que exige depurar con precisión el alcance real de la afección. Y si esa exigencia resulta predicable incluso respecto de fincas con intersección parcial, con mayor razón ha de proyectarse sobre un supuesto como el presente, en el que lo que se transmite no es una extensión de terreno indiferenciada, sino un piso concreto integrado en un edificio sometido al régimen de propiedad horizontal.

Por ello, aun admitiendo la vigencia del régimen reforzado de protección del dominio público, la calificación no puede mantenerse en sus actuales términos sin precisar previamente si la eventual afección recae verdaderamente sobre el departamento transmitido, si su alcance es total o parcial, o si, por el contrario, se está proyectando sobre él una afección referida a otras realidades físicas o jurídicas distintas.

Octava. Insuficiencia de motivación.

La nota recurrida incurre, en definitiva, en una insuficiencia de motivación que impide confirmar una decisión tan gravosa. Confunde la situación de la vivienda con la del conjunto inmobiliario en que se integra. No exterioriza con claridad bastante la base técnica de la supuesta invasión respecto del concreto elemento privativo transmitido. Genera indefensión material al no advertirse específicamente en la información registral suministrada al tiempo del otorgamiento del verdadero alcance impeditivo que después se hace valer. Y resuelve la colisión de intereses concurrentes de la forma más lesiva para el administrado sin la imprescindible justificación reforzada que una decisión de esta entidad exige.

No se cuestiona aquí la protección del dominio público. Lo que se cuestiona es que se pretenda excluir del Registro una transmisión dominical válidamente otorgada sobre la base de afirmaciones genéricas, planos no explicados, conceptos superpuestos y una motivación insuficiente, cuando lo exigible era precisamente lo contrario, máxima precisión, máxima claridad y máxima justificación.

Por lo expuesto,

Solicito al Registro de la Propiedad de La Unión número 2 para ante la DGSJFP: Que tenga por presentado este escrito con sus documentos y copias, lo admita, tenga por

interpuesto en tiempo y forma recurso gubernativo contra la nota de calificación negativa de fecha 19 de febrero de 2026 y, previos los trámites legales oportunos, lo eleve, junto con el expediente y su preceptivo informe, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, para que dicte resolución por la que:

- Estime el presente recurso.
- Revoque la nota de calificación impugnada.
- Declare que la denegación de la inscripción no puede mantenerse en los términos en que ha sido formulada y acuerde su inscripción.
- Subsidiariamente, para el caso de no estimarse procedente la revocación directa, acuerde la retroacción del expediente a fin de que se complete y exteriorice de manera suficiente la delimitación gráfica e individualizada del concreto elemento privativo transmitido y su exacta relación con la línea de deslinde, con nueva calificación debidamente motivada.»

IV

Mediante escrito, de fecha 8 de abril de 2026, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo. En el informe constaba que, dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no había formulado alegaciones.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; la disposición adicional séptima y Anexo de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; el artículo 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 23 de agosto de 2016 y 6 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio y 11 de diciembre de 2020, 6 de mayo de 2021, 17 de abril de 2023 y 11 y 25 de septiembre y 3 de octubre de 2024.

1. La controversia principal estriba en determinar si resulta jurídicamente posible practicar la inscripción de una escritura de compraventa de un piso o departamento privativo (finca registral 12.584) sometido al régimen de propiedad horizontal, cuando la registradora la deniega tras examinar una certificación de la Demarcación de Costas que acompaña a dicha escritura en la que consta que tanto dicha finca privativa como la urbanización de la que forma parte invaden el dominio público marítimo-terrestre.

El recurrente alega en esencia que la nota de calificación «confunde la situación de la vivienda con la del conjunto inmobiliario en que se integra. No exterioriza con claridad bastante la base técnica de la supuesta invasión respecto del concreto elemento privativo transmitido. Genera indefensión material al no advertirse específicamente en la información registral suministrada al tiempo del otorgamiento del verdadero alcance impeditivo que después se hace valer. Y resuelve la colisión de intereses concurrentes de la forma más lesiva para el administrado sin la imprescindible justificación reforzada que una decisión de esta entidad exige».

Por su parte, la registradora defiende su calificación negativa basándose estrictamente en el contenido de la certificación de la Demarcación de Costas y la aplicación de la normativa vigente.

2. Como señaló la Resolución de 3 de octubre de 2024 «la necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo (cfr. Resoluciones de 18 de abril y 27 de junio de 2017).

Es cierto, no obstante, que la Resolución de 16 de julio de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa -artículos 9.3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley del Gobierno- por ir en contra de los mismos principios que inspiran la ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos.

En este sentido la presunción, a todos los efectos legales, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1, párrafo tercero, de la misma ley, cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde.

Por ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado entendió en la citada Resolución de 16 de julio de 1998 que el legislador no había puesto trabas a la inscripción de ulteriores transmisiones de las fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue se consideraba conveniente que esas inscripciones se produzcan, facilitando con ello que se pueda seguir el expediente de deslinde con quienes como titulares registrales están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales, y cuya presunción podrá quedar desvirtuada por el deslinde aprobado y firme. Criterio que siguió la Resolución de 14 de enero de 2000.

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

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

En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica.

Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998.

A la vista de la citada doctrina legal, la Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia,

con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia.

Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que dispone lo siguiente:

“Artículo 36. Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones.

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 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.

2.^a 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.

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 intersekte 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."

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse junto con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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 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.

(...) En el presente expediente [se dijo en esa Resolución], consta en la nota de calificación, que se ha recibido en el Registro de la Propiedad una certificación de la demarcación de costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de 12 de noviembre de 2008, por lo 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».

3. En el presente caso el certificado del ingeniero jefe de la Demarcación de Costas, que acompaña la escritura notarial de compraventa calificada, tiene el siguiente tenor literal (extracto):

«Certifica:

1. Que la situación de la finca aparece marcada por el interesado en el plano a los efectos facilitado por esta Demarcación de Costas, firmado y con indicación de linderos, cuya copia, diligenciada y firmada figura al dorso del presente.

2. Que la finca registral 12584 invade el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre aprobado por O.M. de 25/06/1999, referencia DL-26-MU, entre los vértices DP-3 y DP-5. No obstante, la misma no se encuentra afectada por las servidumbres de Tránsito (ST) y de Protección (SP), establecidas en la Sección 1.^a, Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas.

3. Que la urbanización (...) donde se ubica la finca y en cuyos elementos comunes tiene un coeficiente de participación, invade el dominio público marítimo-terrestre, según deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre aprobado por O.M. de 25/06/1999, referencia DL-26-MU, entre los vértices DP-2 y DP-5. Asimismo, se encuentra afectada por las servidumbres de Tránsito (ST) y de Protección (SP), establecidas en la Sección 1.^a, Capítulo II del Título II de la vigente Ley de Costas.

Se expide el presente Certificado, en Murcia, a solicitud de D. S. S. H., a los efectos previstos en los arts. 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, sobre Costas y en los arts. 33 a 36 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre.»

Y al dorso incluye este plano: (...)

En concreto, la finca del interesado aparece marcada manualmente (en trama casi inapreciable) en el centro de esta imagen (que es ampliación de la anterior), y por lo tanto, resulta íntegramente incluida dentro de la delimitación del dominio público marítimo-terrestre deslindado (...)

Ciertamente, como dice el recurrente «es imprescindible acreditar, con certeza y con claridad, que la concreta finca cuya inscripción se deniega se encuentra realmente en la situación impeditiva que se afirma». Pero en este caso no cabe acoger aquí su argumentación, base esencial de su recurso, conforme a la cual la calificación registral negativa «no exterioriza con claridad bastante la base técnica de la supuesta invasión respecto del concreto elemento privativo transmitido», pues dicha claridad resulta de la propia certificación de la demarcación de costas que el interesado acompañó a la escritura presentada.

Tampoco cabe acoger su argumento acerca de la supuesta «indefensión material al no advertirse específicamente en la información registral suministrada al tiempo del otorgamiento del verdadero alcance impeditivo que después se hace valer», ya que, por una parte, la información registral facilitada ya advertía, siquiera de modo genérico, «téngase en cuenta las limitaciones de la Ley de Costas». Y por otra, la concreción acerca de dónde se ubica exactamente la finca o elemento privativo objeto de la transmisión no constaba registralmente, y no se produce hasta que los interesados la marcan en el plano correspondiente que se incorpora en el certificado de la demarcación de costas (que finalmente acompañan al presentar registralmente la escritura), y es entonces, y no antes, cuando del contraste gráfico entre dicha ubicación y la línea del deslinde del dominio público marítimo terrestre, resulta patente la invasión de éste último que certifica el ingeniero jefe de la Demarcación de Costas.

A este respecto, cabe destacar que la escritura de compraventa se otorgó el día 11 de noviembre de 2025, y en ella, tras la descripción de la finca, se hace constar lo siguiente: «Se encuentra gravada con las limitaciones de Ley de Costas, lo que yo el Notario advierto; estando la parte compradora enterada de dicha limitación y aceptando no obstante la compra de dicha vivienda». Y, además, como se ha dicho, la información

registral incorporada ya advertía que debían tenerse en cuenta las limitaciones de la Ley de Costas. Sin embargo, el certificado de la Demarcación de Costas que concretara el alcance de tales limitaciones, pudiendo haberse solicitado o exigido a los vendedores con anterioridad al otorgamiento de la compraventa, no se solicitó por la parte compradora hasta mucho tiempo después, obteniéndose con fecha 13 de febrero de 2026, y acompañándolo a la escritura de compraventa en su presentación al Registro de la Propiedad. Por tanto, también procede desestimar, por improcedentes, las alegaciones del recurrente acerca de que «el Registro (...) genera en el adquirente una apariencia objetiva de normalidad jurídica que resulta incompatible con una posterior negativa radical» u otras similares.

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

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