

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**17075** *Resolución de 11 de diciembre de 2020, 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 Sueca, por la que se deniega la inscripción de una compraventa tras recibir certificación acreditativa de la invasión parcial del dominio público marítimo terrestre.*

En el recurso interpuesto por don M. G. C. contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Sueca, doña María del Carmen Gómez Durá, por la que se deniega la inscripción de una compraventa tras recibir certificación acreditativa de la invasión parcial del dominio público marítimo terrestre.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Juan Bover Belenguer, en fecha 21 de febrero de 2020, con número 501/2020 de su protocolo, se formaliza compraventa de la finca registral 38.877 de Sueca, expresando la referencia catastral correspondiente a dicha finca.

##### II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Sueca, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 14 de septiembre de 2020 los siguientes términos:

(...)

A los efectos de los artículos 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria, le notifico que, tras el examen y calificación del documento de referencia y del contenido de los asientos del Registro, conforme con los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria, se han observado los defectos referidos en la nota que a continuación se transcribe:

«Registro de la Propiedad de Sueca

Hechos

Primero. En virtud de escritura autorizada por el notario de Valencia, Don Juan Bover Belenguer, en fecha 21 de febrero de 2020, con número 501/2020 de su protocolo, se formaliza compraventa de la finca registral 38.877 de Sueca.

Segundo. Copia autorizada de la citada escritura fue presentada en este Registro de Sueca, por vía telemática, en fecha 21 de Febrero de 2020, causando el asiento 570 del Diario 268; posteriormente, fue aportada por vía telemática acreditación de presentación del documento a liquidación del impuesto TPAJD así como acreditación de presentación del mismo a plusvalía, al que le corresponde la entrada número 1557, el día 12 de marzo de 2020 y posteriormente, aportada copia autorizada en soporte en papel, el día 13 de Marzo de 2020.

Tercero. En base a la Referencia Catastral que ahora constaba en el documento presentado, se realizó la pertinente búsqueda en la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, así como para la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, regulada en el artículo 9 de la Ley

Hipotecaria, y que fue homologada en Resolución dictada por la Dirección General de los Registro y del Notariado de fecha 2 de agosto de 2016 -BOE 1-9-2016-. También fue objeto de examen los distintos servicios en línea a que Registro de la Propiedad tiene acceso (magrama, visores de gva, catastro, etc.).

Cuarto. De la consulta a que se hace referencia en el apartado anterior, se observó que parte de la citada finca registral 38.877 Sueca –Código Registral Único: 46047000561782–, pudiera intersectar con zona de dominio público marítimo-terrestre, motivo por el cual, se suspendió la inscripción del referido documento y, en su lugar, se tomó anotación preventiva por 90 días con fecha 21 de Julio de 2017, de conformidad con lo previsto en la regla 2.º del artículo 36, del R.D. 876/2014 de 10 de Octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, bajo la letra A, del referido número de finca, al folio 165, del tomo 2529, libro 809 de Sueca.

Tal circunstancia fue notificada al Servicio Periférico de Costas, para que certificase si la finca que nos ocupa invadía el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

Cuarto. Con fecha 3 de Septiembre de 2020, se recibe comunicación del Jefe de la Demarcación de Costas de Valencia P.A., Don E. C. M., de fecha 10 de Agosto de 2020, "N/REF. V-11 Cert 16/20 EC/MJT", a la que se acompaña certificación expedida por el mismo señor, con plano incorporado, con fecha el día 5 de Agosto de 2020, de las que resulta que la parcela con referencia catastral 7466005YJ3476N0001ML -uso residencial- y la parcela en la que se encuentra, ubicados en la calle (...), en el término municipal de Sueca, están afectados por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-54-Valencia aprobado por Orden Ministerial de fecha 09-10-2007, según se indica a continuación y se refleja en la ortofotografía adjunta a esta certificación, de la que forma parte inseparable. Parcela: -Invade el dominio público marítimo-terrestre en una superficie aproximada de 53,18 metros cuadrados. - Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito. - Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de protección. Inmueble: Considerando el principio de unidad predial: -No invade el dominio público marítimo-terrestre. - No está afectado por la zona de servidumbre de tránsito. - Está afectada por la zona de servidumbre de protección.

#### Fundamentos de Derecho

Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, el siguiente defecto:

Único. Según la comunicación y certificación relacionadas en el Hecho 4.º, resulta que la finca ubicada en la calle (...), en el término municipal de Sueca, que es la finca registral 38.877 –Código Registral Único: 46047000561782–, invade el dominio público marítimo-terrestre en cuanto a la parcela en 53,18 metros cuadrados, estando además afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y también afectada parcialmente por la zona de servidumbre de protección.

Es de aplicación la regla 3, del artículo 36 del R.D. 876/2014 de 10 de octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas.

#### Acuerdo

En virtud de todo lo expuesto y de los antecedentes obrantes en este Registro en relación a las limitaciones al dominio que pudieran derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, se acuerda denegar la inscripción del precedente documento, de conformidad con la regla 3.ª, del artículo 36 del R.D. 876/2014 de 10 de Octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación y se cancela la anotación de suspensión a que se refiere la precedente nota de este Registro:

– Finca: N.º 38877 del municipio de Sueca. Tomo: 2.529, Libro: 809, Folio: 166, Cancelación B. CRU: 46047000561782.

Contra la expresada calificación puede...

Sueca a 14 de septiembre de 2020.–La registradora. Firmado. La registradora. Fdo. María del Carmen Gómez Durá.»

### III

Don M. G. C. interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 14 de octubre de 2020, en el que, en esencia, alega, que a la fecha en que tuvo entrada en el registro de la propiedad la certificación de costas ya había pasado en exceso el plazo de un mes que prevé el artículo 34 del Reglamento de Costas, y que por tanto, lo procedente era que la anotación de suspensión se hubiera convertido ya en inscripción.

Y mediante escrito de fecha 27 de octubre de 2020, complementario a su escrito de recurso inicial, invoca en su favor el criterio aplicado por la resolución de este Centro Directivo de 17 de junio de 2020.

### IV

Mediante escrito de fecha 29 de octubre de 2020, la registradora se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar como datos de hecho adicionalmente relevantes, entre otros, los siguientes:

Que el día 17 de agosto de 2020 se recibió oficio «Tasa por Expedición de Certificado», de fecha 6 de agosto de 2020, firmado electrónicamente por Don E. C. M., Jefe de Servicio de Gestión de Dominio Público, por P.A. del Jefe de la Demarcación, al que se adjuntaba la liquidación de la Tasa 066, correspondiente a la solicitud de certificado de fecha 31 de marzo de 2020 (finca registral 38.877. Referencia V-11 CERT 16-20). En el propio oficio se ha constar: «Les informamos de que queda en suspenso el plazo exigido para la emisión del certificado solicitado, contemplado en la Ley 22/1988, de 28 de junio, de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Esto, hasta que opere en nuestro poder el justificante original del ingreso de la tasa, o bien recibamos a través del correo electrónico el justificante de pago telemático, contemplado en el art. 22.1 a) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.» - Que el día 1 de septiembre de 2020 se realizó el pago telemático de la tasa relacionada en el apartado anterior. - Y que tras ello, el día 3 de septiembre de 2020 –entrada 4114– se recibió certificación firmada de forma electrónica por Don E. C. M., Jefe del Servicio de Gestión del Dominio Público, en ausencia del Jefe de la Demarcación de Costas e Valencia, en fecha 5 de agosto de 2020, que es la que motivó la nota de calificación denegatoria ahora recurrida.

### Fundamentos de Derecho

Vistos: el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19; el artículo 9 y la disposición derogatoria única del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo; y la resolución de este Centro Directivo de 17 de junio de 2020.

1. En base a la referencia catastral que consta en una escritura de compraventa, la registradora realizó la pertinente búsqueda en la aplicación informática registral y

observó que una parte pudiera intersectar con zona de dominio público marítimo-terrestre, motivo por el cual, suspendió la inscripción del referido documento y, en su lugar, se tomó anotación preventiva por 90 días con fecha 31 de marzo de 2020, de conformidad con lo previsto en la regla 2.º del artículo 36, del R.D. 876/2014 y tal circunstancia fue notificada al Servicio Periférico de Costas.

Con fecha 3 de Septiembre de 2020, se recibió en el Registro comunicación del Jefe de la Demarcación de Costas de Valencia fechada el 5 de agosto de 2020 haciendo costar que la citada parcela catastral invade el dominio público marítimo-terrestre en una superficie aproximada de 53'18 metros cuadrados, por lo que la registradora acordó denegar la inscripción de la compraventa de conformidad con la regla 3.ª, del artículo 36 del R.D. 876/2014 de 10 de Octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, y cancelar la anotación de suspensión que había tomado.

El recurrente alega que a la fecha en que tuvo entrada en el Registro de la propiedad la referida certificación de la Demarcación de Costas ya había pasado en exceso el plazo de un mes que prevé el Reglamento de Costas, y que por tanto, lo procedente era que la anotación de suspensión se hubiera convertido ya en inscripción.

Se da la circunstancia, puesta de manifiesto en el informe de la registradora, de que el día 17 de agosto de 2020 se recibió en el Registro oficio al que se adjuntaba la liquidación de la Tasa 066, correspondiente a la solicitud de certificado de fecha 31 de marzo de 2020 (finca registral 38.877. Referencia V-11 CERT 16-20), en el que se informa «que queda en suspenso el plazo exigido para la emisión del certificado solicitado, contemplado en la Ley 22/1988, de 28 de junio, de Costas y en el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, hasta que les conste el ingreso de la tasa. Dicho ingreso se realizó el día 1 de septiembre de 2020.

2. El artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas establece en sus apartados 2.º, 3.º lo siguiente:

«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.»

3. A este respecto, como ya señaló este Centro Directivo en su resolución de 17 de junio de 2020, «es indudable, ... que, de acuerdo con la normativa reglamentaria, en el caso de que el registrador haya procedido a la práctica de la anotación, debe convertir aquella en inscripción una vez transcurrido el plazo previsto sin recibir respuesta del servicio periférico de costas, hecho que deberá poner en su conocimiento inmediatamente a continuación, dejando constancia en el folio de la finca.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta (a pesar de alguna imprecisión en el texto reglamentario, como cuando habla de «petición») que la actuación del registrador no es de «solicitud» de certificación, sino de notificación («notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique»).

Y como consecuencia de esa notificación que el registrador realiza, el servicio periférico de costas está obligado a tramitar el expediente y a expedir y remitir el certificado sobre la invasión. No es por tanto una solicitud ordinaria sujeta al pago de una tasa ni el registrador es el beneficiario del informe, sino que es un imperativo legal donde el beneficiario es el sistema registral y la protección demanial pública.»

Por lo tanto, ni la expedición de la referida y preceptiva certificación está sujeta al pago de tasa alguna, ni, en ningún caso, cabe dejar en suspenso el plazo reglamentario para su expedición y remisión al registro hasta el pago de dicha tasa impropcedente.

Dicho esto, procede analizar ahora:

- Cuál es el plazo reglamentario aplicable de modo que transcurrido el mismo sin recibir la certificación habrá de convertirse la anotación preventiva en inscripción.
- Cómo se computa dicho plazo, a la vista de la normativa excepcional motivada por la declaración del estado de alarma derivado de la emergencia sanitaria.
- Cuáles son las fechas relevantes a tales efectos en el supuesto que motiva este recurso.

4. En cuanto al plazo aplicable, de modo que transcurrido el mismo sin recibir la certificación habrá de convertirse la anotación preventiva en inscripción, es cierto que la citada resolución de 17 de junio de 2020 puede inducir a duda o error, pues dijo incidentalmente y entre paréntesis que «(debe entenderse el de noventa días de vigencia de la anotación)», cuando lo cierto es que de la correcta interpretación del artículo 36.2.<sup>a</sup> del Reglamento de Costas se deduce con claridad que el plazo aplicable a estos efectos es de tan sólo 1 mes. Y ello por lo siguiente:

a) Por la interpretación gramatical: el precepto enuncia en la misma oración, y por este orden, dos plazos, a saber, el de noventa días de vigencia de la anotación de suspensión, y el 1 mes para que se emita la certificación por el servicio de costas.

Por tanto, cuando inmediatamente después la misma oración alude al transcurso de «dicho plazo sin recibir la referida certificación», resulta claro que se está refiriendo al plazo «dicho» en último lugar y de modo más inmediato en la misma oración, referido al plazo para la emisión y remisión de la propia certificación, que es de 1 mes.

b) Por la interpretación lógica y sistemática: interpretar que «dicho» plazo se refiere al plazo de vigencia de la anotación de suspensión que es de 90 días, conduciría al absurdo y a la imposibilidad de aplicar la previsión normativa, porque si hubiera que esperar no 1 mes, sino 90 días, que es el plazo de vigencia de la anotación preventiva, dicha anotación habría ya caducado de pleno derecho y procedería su cancelación por caducidad, con lo que ya sería imposible «convertir la anotación de suspensión en inscripción de dominio».

c) Además, no se trata tanto de rectificar ahora el criterio motivado de la citada resolución de 17 de junio de 2020, sino sólo de subsanar un error puntual de la misma, pues tras haber dicho incidental y erróneamente que por el dicho plazo «debe entenderse el de noventa días de vigencia de la anotación», más adelante, a modo de conclusión que fundamenta la resolución misma, sí que afirma correctamente que el plazo es de 1 mes, al proclamar que «cuando la citada certificación del Servicio de Costas se recibe en el Registro de la Propiedad, ya había pasado el plazo de un mes que prevé el señalado artículo».

5. Sentado por tanto que el plazo a considerar es de 1 mes, y que en el caso que nos ocupa debería en principio empezar a computarse el 31 de marzo de 2020, hemos de tener en cuenta en dicha fecha ya estaba en vigor el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. (entrada en vigor el mismo día 14 de marzo de 2020).

En su Disposición adicional tercera, titulada «Suspensión de plazos administrativos» dispuso que «1. Se suspenden términos y se interrumpen los plazos para la tramitación

de los procedimientos de las entidades del sector público. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo. 2. La suspensión de términos y la interrupción de plazos se aplicará a todo el sector público definido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.»

Posteriormente, el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, estableció en su artículo 9. Titulado «Plazos administrativos suspendidos en virtud del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo» que «Con efectos desde el 1 de junio de 2020, el cómputo de los plazos administrativos que hubieran sido suspendidos se reanudará, o se reiniciará, si así se hubiera previsto en una norma con rango de ley aprobada durante la vigencia del estado de alarma y sus prórrogas.»

Y consecuentemente con ello, en su Disposición derogatoria única. Derogación normativa, estableció que «con efectos desde el 1 de junio de 2020, queda derogada la disposición adicional tercera del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo.»

6. En el caso concreto que motiva el presente recurso, las fechas más relevantes son las siguientes:

- 31-3-2020: Notificación registral al Servicio de Costas solicitando certificación sobre invasión o no del dominio público.
- 5-8-2020 Se emite dicha certificación expresiva de la invasión parcial, pero no se remite al registro de la propiedad.
- 17-8-2020 En el registro se recibe, no la citada certificación, sino oficio informando de que el plazo para la emisión del certificado queda en suspenso hasta el pago de determinada tasa.
- 1-9-2020 Se paga telemáticamente dicha tasa.
- 3-9-2020 Se recibe en el Registro la certificación de costas expresiva de la invasión parcial del dominio público.

Por tanto, en el caso que nos ocupa, el cómputo del plazo reglamentario de 1 mes no se inició el 31 de marzo de 2020, sino, por virtud de la aplicación combinada de los Reales Decretos citados, el 1 de junio de 2020.

Y, por tanto, el plazo reglamentario de 1 mes en el que se debía haber recibido en el Registro de la Propiedad la certificación del servicio de costas ya había expirado en exceso cuando se firma dicha certificación el 5 de agosto de 2020, y, más todavía, cuando tras retrasar su remisión al Registro de la Propiedad so pretexto de la previa exigencia del pago de una tasa improcedente, se recibe en el Registro de la Propiedad dicha certificación el día 3 de septiembre de 2020.

En consecuencia, no procede sino aplicar la previsión contenida en el apartado 2.<sup>a</sup> del artículo 36 del vigente Reglamento de Costas que ordena que «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»

Así lo contempló también la citada resolución de 17 de junio de 2020, en un caso análogo, cuando dijo que «por tanto, cuando la citada certificación del Servicio de Costas se recibe en el Registro de la Propiedad, ya había pasado el plazo de un mes que prevé el señalado artículo. En consecuencia, el registrador debió proceder en los términos en que dicho precepto le marca, es decir, convertir la anotación de suspensión en inscripción de dominio, notificándolo al servicio periférico de costas, y dejando constancia en el folio de la finca. Todo ello sin perjuicio de que la Administración pueda proceder al deslinde administrativo.»

7. Asimismo procede reiterar la repetida resolución de 17 de junio de 2020 en el sentido de que «en todo caso la actuación del registrador será distinta en segundas transmisiones que en materia de inmatriculaciones donde la georreferenciación de la finca es obligatoria, así como en relación a la solicitud de tal georreferenciación como

operación aislada, pues en tales casos conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte ... con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

El Reglamento de Costas ha querido mantener un alto grado de protección del dominio público, y es por ello por lo que ha impuesto al registrador que detecte la colindancia de la finca transmitida con la zona demanial la obligación de requerir una certificación del Servicio de Costas.

Pero también ha visto necesario tutelar el derecho a acceder a la protección registral de los titulares de derechos reales, sin que dicho derecho pueda quedar supeditado por tiempo indefinido a la falta de diligencia de la Administración que ha de emitir la certificación pertinente.

Y la manera de conseguir un adecuado equilibrio entre esos dos intereses protegibles, ha sido establecer un plazo máximo de un mes para emitir la certificación administrativa, previendo que dicho plazo funcione bajo el parámetro del silencio positivo.

Así, si transcurre un mes desde que la Administración recibió la comunicación del registrador para emitir la preceptiva certificación sin que esta se haya recibido en el Registro, ha de practicarse la inscripción. A partir de ahí, la Administración tendrá la posibilidad de ejercitar todas las acciones que la legislación de costas le atribuye para defender la integridad del dominio público marítimo terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública (artículo 132 de la Constitución Española).

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 11 de diciembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.