

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

10953 *Resolución de 17 de abril de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Palafrugell, por la que se suspende la inscripción de la compraventa de varias fincas por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don X. C. B., en nombre y representación y en su condición de administrador único de «Mar de Taliano, SLU», y don J. C. B. R., en nombre y representación y en su condición de consejero delegado de «Impact Finance Investments Iberia, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Palafrugell, don David Jesús Melgar García, por la que se suspende la inscripción de la compraventa de varias fincas por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el día 21 de octubre de 2022 por el notario de Barcelona don Luis Jou Mirabent, con el número 2.120 de protocolo, se formalizó la compraventa de las fincas registrales números 4.568, 4.569, 4.570 y 4.836/P25, todas del término municipal de Begur.

II

Presentada dicha escritura 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 Asesomer, SL, el día 21/10/2022, bajo el asiento número 1544, del tomo 72 del Libro Diario y número de entrada 5468, que corresponde al documento otorgado por el notario de Barcelona Luis Jou Mirabent, con el número 2120/2022 de su protocolo, de fecha 21/10/2022, ha resuelto no practicar los asientos solicitados en base a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos:

Único:

Se ha presentado en este Registro escritura de compra de la que resultan determinadas operaciones registrales a practicar en el folio de las fincas 4.568, 4.570, 4.836/P25 y 4.569, todas de Begur, perteneciente a este distrito hipotecario, las cuales se describen en los términos que resultan de la inscripción registral.

Se aporta certificación catastral descriptiva y gráfica relativa a una parcela sita en Begur, C/ (...) con 34.975 m² de superficie. Parece existir coincidencia espacial entre las fincas descritas en el Registro y la parcela objeto de la certificación aportada.

En dicha certificación puede apreciarse sin dificultad la proximidad de la parcela a la línea de costa. Asimismo, la imagen obtenida mediante la superposición de la capa «Dominio Público Marítimo Terrestre», esto es, de la representación gráfica suministrada

por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, sobre la cartografía catastral a través de la aplicación auxiliar «Geoportal» homologada por la DGRN pone de manifiesto que la citada parcela catastral intersecta con la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre. Se acompaña la citada imagen impresa.

Fundamentos jurídicos.

Único.

Artículo 132.1 de la Constitución Española, en relación con los artículos 3, 4, 5, 7, 20, 21 y concordantes de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y artículos 12.1, 17.1, 18,1 y siguientes, 33 y siguientes, 40, 41 y concordantes del Reglamento General de Costas aprobado por RD Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Para poder realizar la inscripción que se solicita de las fincas n.º 4.568, 4.570, 4.836/P25 y 4.569, todas de Begur, es necesario aportar previamente certificación expedida por el Servicio de Costas de Girona (Ministerio de Fomento), relativa a la invasión o no del dominio público marítimo-terrestre por parte de dicha finca, así como su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

A tal efecto deberá remitir a dicho Servicio de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (...) un plano en planta del edificio a que pertenece el piso o local objeto de la escritura, superpuesto a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre. En dicho plano deberá apreciarse la ubicación del piso o local, de forma que pueda determinarse si el mismo, en todo o en parte, queda dentro de la zona de dominio público.

A la vista de la certificación que emita el Servicio de Costas sobre tal extremo, se procederá, en su caso, a inscribir la transmisión.

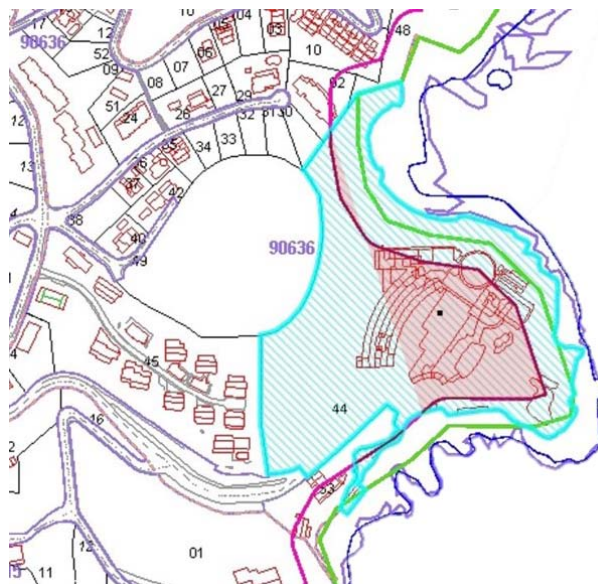
El defecto se considera subsanable mediante la aportación de la expresada certificación.

Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión de los asientos solicitados del documento mencionado.

No se toma anotación preventiva por defectos subsanables por no haberse solicitado.

Se hace constar que la vigencia del asiento de presentación quedará automáticamente prorrogada por sesenta días a partir del momento en que conste acreditada en este Registro de la Propiedad la recepción de la última comunicación correspondiente.

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



Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por David Melgar García registrador/a de Registro Propiedad de Palafrugell a día dos de diciembre del dos mil veintidós».

III

Contra la anterior nota de calificación, don X. C. B., en nombre y representación y en su condición de administrador único de «Mar de Taliano, SLU», y don J. C. B. R., en nombre y representación y en su condición de consejero delegado de «Impact Finance Investments Iberia, SL», interpusieron recurso el día 18 de enero de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«Hechos.

I. (...)

III. Que, mediante el presente escrito se interpone recurso contra la anterior calificación, en base a que, a juicio de esta parte y con el debido respeto, en la mencionada calificación se ha inobservado el procedimiento establecido en la legislación de costas, en orden a la obtención de la certificación de no invasión del dominio público marítimo terrestre, según lo dispuesto en el apartado segundo del artículo 36 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, al exigir la nota de calificación que sean los interesados quienes aporten la certificación expedida por el Servicio de Costas de Girona (Ministerio de Fomento), relativa a la invasión o no del dominio público marítimo-terrestre por parte de las fincas objeto de inscripción, así como su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

A los anteriores hechos, le son de aplicación los siguientes,

Fundamentos de Derecho

I. (...)

IV. En lo que respecta a la cuestión de fondo del presente recurso, cabe señalar en primer lugar que, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público (como lo es en el presente caso) viene regulada en el apartado segundo del artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, el cual, regula el modo de proceder para poder proceder a la inscripción de aquellas fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre:

«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.»

Según el citado precepto, en el supuesto de que el Registrador aprecie, a la vista de las representaciones gráficas, que resulta una invasión o intersección de las fincas con el dominio público y las servidumbres legales (como así sucede en el supuesto que nos ocupa, tal y como se desprende de la propia nota de calificación), es el Registrador quien ha de solicitar un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas sin que,

en ningún momento, la normativa aplicable exija que, en tales circunstancias, sea el interesado quien deba de solicitar y aportar la referida certificación.

Y es que, con la vigente regulación, lo que se pretende es 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 de tal forma que, en el caso de que de tal comprobación resulte invasión o intersección, el registrador proceda a solicitar un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

Solo en aquellos casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispusieran de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en normativa aplicable, es cuando procede que el Registrador requiera al interesado que aporte la correspondiente certificación al Servicio Periférico de Costas.

En este sentido, cabe citar las resoluciones de fecha 23 de agosto de 2016 y de fecha 19 de junio de 2018, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (anterior Dirección General de Registros y Notariado):

«De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, ya sean las existentes conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, o ya sean las previstas en dicha Ley en fase de pilotaje o una vez homologadas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en las normas expuestas en el punto anterior.

En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla 2.^a del artículo 36 del Reglamento de Costas al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y las servidumbres legales.

Por ello, la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración.» (...)

Habida cuenta de todo lo anterior y de que, en el caso concreto que nos ocupa, tal y como se desprende de la nota de calificación objeto del presente recurso, el Registrador sí ha tenido acceso a la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección en la que se pone de manifiesto que la parcela catastral objeto de inscripción parece colindar con la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, esta parte considera que, es el Registrador, y no los interesados, quien ha de solicitar un pronunciamiento respecto de la invasión o no de la zona de dominio público al Servicio Periférico de Costas, en los términos previstos en el apartado segundo del artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Por todo lo expuesto,

Solicitamos, que se revoque la calificación recurrida y se acuerde que, en aplicación del apartado segundo del artículo 36 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, el Registrador suspenda la inscripción solicitada y tome anotación preventiva por noventa (90) días, notificando al Servicio Periférico de Costas que, la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar pone de manifiesto que la parcela catastral objeto de inscripción registral interseca con la zona de Dominio Público Marítimo Terrestre para que, en el plazo de un (1) mes desde la recepción de la petición el Servicio Periférico de Costas certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito y que, transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el Registrador convierta la anotación de suspensión en inscripción de dominio, efectuando la oportuna notificación al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

IV

Mediante escrito, de fecha 20 de enero de 2023, el registrador de la Propiedad emitió informe, ratificándose en su calificación, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

En dicho informe hacía constar, entre otros extremos, que «la nota de calificación no se limita a indicar a la recurrente que solicite ella la certificación al Servicio Periférico de Costas. Lo que se le dice, literalmente, es lo siguiente: «A tal efecto deberá remitir a dicho Servicio de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (...) un plano en planta del edificio a que pertenece el piso o local objeto de la escritura, superpuesto a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre. En dicho plano deberá apreciarse la ubicación del piso o local, de forma que pueda determinarse si el mismo, en todo o en parte, queda dentro de la zona de dominio público.» (...) Por ello, lo que se hace en la nota es indicar a la recurrente la documentación que ha de aportar para que el Servicio de Costas pueda emitir la certificación del artículo 36 regla 2.ª del RGC. No habría sin embargo obstáculo en proceder estrictamente como sugiere la recurrente si, junto con el título, aportase al Registro la documentación que se le ha indicado en la nota de calificación».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2018, y las en ella citadas.

1. El registrador, tras superponer la georreferenciación catastral correspondiente al edificio del que forman parte las fincas objeto de compraventa, con la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, a través de la aplicación auxiliar Geoportal homologada por la Dirección General de los Registros y del Notariado, pone de manifiesto que la citada parcela catastral interseca con la zona de dominio público marítimo-terrestre.

Y suspende la inscripción de la compraventa de dichas fincas señalando que «es necesario aportar previamente certificación expedida por el Servicio de Costas de Girona (Ministerio de Fomento), relativa a la invasión o no del dominio público marítimo-terrestre por parte de dicha finca, así como su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. A tal efecto deberá remitir a dicho Servicio de Costas del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (...) un plano en planta del edificio a que pertenece el piso o local objeto de la escritura, superpuesto a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre. En dicho plano deberá apreciarse la ubicación del piso o local, de forma que pueda determinarse si el mismo, en todo o en parte, queda

dentro de la zona de dominio público. A la vista de la certificación que emita el Servicio de Costas sobre tal extremo, se procederá, en su caso, a inscribir la transmisión».

Las sociedades compradoras de las fincas recurren alegando que «en la mencionada calificación se ha inobservado el procedimiento establecido en la legislación de costas (...) al exigir la nota de calificación que sean los interesados quienes aporten la certificación expedida por el Servicio de Costas» ya que «es el Registrador quien ha de solicitar un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas».

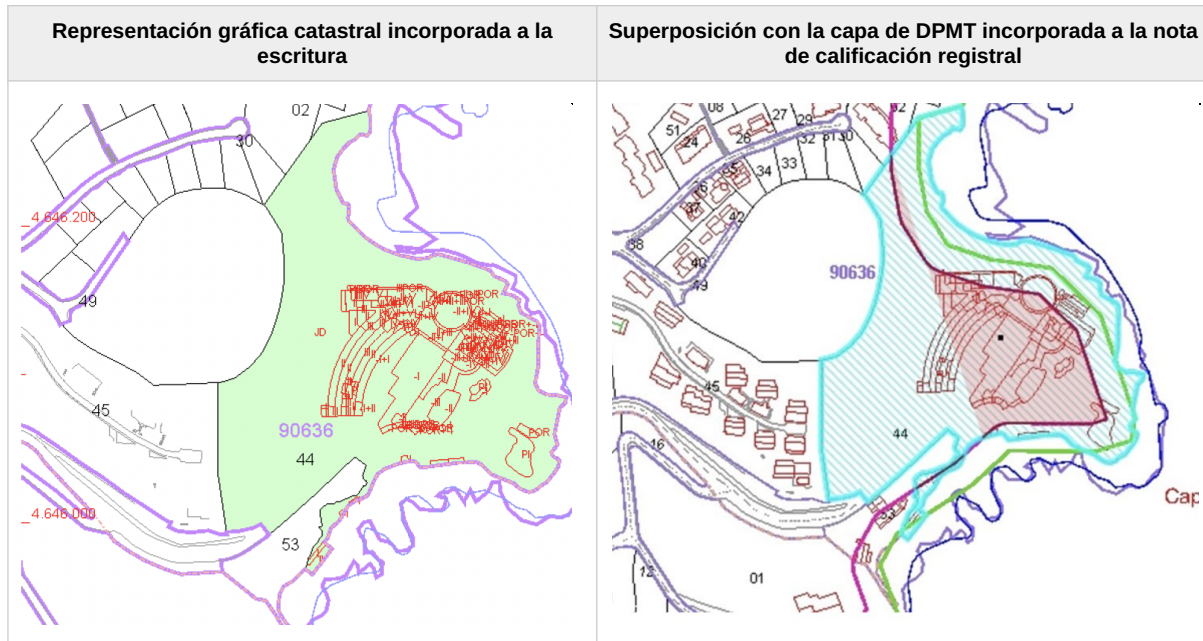
El registrador en su informe expresa que previamente es necesario, como señaló en su nota de calificación, que los interesados aporten «un plano en planta del edificio a que pertenece el piso o local objeto de la escritura, superpuesto a la línea de delimitación del dominio público marítimo terrestre. En dicho plano deberá apreciarse la ubicación del piso o local, de forma que pueda determinarse si el mismo, en todo o en parte, queda dentro de la zona de dominio público».

2. Como señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de junio de 2018, invocada por los recurrentes, «la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas 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, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad: «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».

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente 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 esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas».

3. En el presente caso, resulta la siguiente información gráfica relevante:



Pero ocurre que el objeto de la transmisión cuya inscripción se pretende no es la totalidad del suelo representado, sino tres concretos apartamentos y una plaza de parking incluidas en el edificio al que corresponde la citada representación gráfica catastral, la cual, por tanto, no especifica la concreta ubicación ni delimitación de las concretas fincas objeto de la transmisión.

Por ello, se hace necesario que los interesados aporten, como dice el registrador en su nota de calificación, un plano en el que «deberá apreciarse la ubicación del piso o local, de forma que pueda determinarse si el mismo, en todo o en parte, queda dentro de la zona de dominio público».

A tal efecto, resulta aplicable por analogía la previsión contenida en el artículo 35 del Reglamento de Costas conforme a la cual «cuando según la documentación aportada al Registro de la Propiedad no sea posible la identificación gráfica de la finca en la cartografía catastral o existan dudas razonadas sobre su ubicación real, que deberá ser debidamente motivado por el registrador, éste suspenderá la inscripción y notificará tal circunstancia al titular para que pueda comparecer en el procedimiento registral durante los diez días siguientes a la recepción de la notificación, y hacer las manifestaciones y aportación de documentos que procedan en relación con la identificación gráfica de la finca».

Por tanto, de la interpretación conjunta de los párrafos transcritos de los artículos 35 y 36 lo que se deduce no es que los interesados aporten dicho plano junto con su solicitud de certificación al Servicio Periférico de Costas (que es lo que exige la nota de calificación recurrida), sino que aporten el plano al registrador, previo requerimiento por éste, para que a la vista del mismo, sea el registrador, y no los interesados, quien haya de solicitar de oficio la correspondiente certificación al Servicio Periférico de Costas y proceder como ordena el artículo 36.2 del Reglamento de Costas.

Y así lo reconoce el propio registrador en su informe, cuando señala que «no habría (...) obstáculo en proceder estrictamente como sugiere la recurrente si, junto con el título, aportase al Registro la documentación que se le ha indicado en la nota de calificación».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador, tal como consta redactada, en los términos que resultan de los anteriores fundamentos de Derecho.

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 abril de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.