

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**9921** *Resolución de 6 de junio de 2019, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Mazarrón, por la que suspendía la inscripción de una herencia respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don F. A. A. V. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Mazarrón, don Eduardo Cotillas Sánchez, por la que suspendía la inscripción de una herencia respecto de una finca por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura otorgada el día 20 de octubre de 2009 ante el notario de Murcia, don Francisco Javier Madrid Conesa, con el número 2.208 de protocolo, don F. A., doña M. I. y doña M. L. A. V. formalizaron la aceptación, partición y adjudicación de los bienes de las herencias causadas por el fallecimiento de sus progenitores, adjudicándose, entre otras, la finca registral número 16.211 del Registro de la Propiedad de Mazarrón.

##### II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Registro de la Propiedad de Mazarrón.

Calificado el precedente documento, escritura autorizada en San Javier, el día 20 de octubre de 2009, por el Notario don Francisco Javier Madrid Conesa, número 2208 de protocolo, presentado bajo el asiento 1088 del Diario 79, tras examinar los antecedentes del Registro, en unión de instancia suscrita por los herederos doña M. L., don F. A., y doña M. I. A. V., el día 29 de agosto de 2017, cuyas firmas vienen legitimadas por el Notario de San Javier don Alfredo Gómez Hita, el día 31 de agosto de 2017, dejando constancia en el libro indicador, sección segunda, asiento número 660, el Registrador de la Propiedad que suscribe, ha calificado negativamente la inscripción solicitada con esta fecha, pero solo en cuanto a la finca de la que se solicita operación registral, señaladas como A-9, en base al/los siguiente/s hechos/ s y fundamento/s de Derecho:

Hecho/s:

1.º En cuanto a la finca señalada como número A-9, registral 16211, única de la que se solicita operación registral, resulta del precedente documento que la misma se encuentra en zona contigua al mar, concretamente en (...); y según la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores, dentro de Dominio Público Marítimo Terrestre, por lo que no es posible practicar la inscripción solicitada sin que se acompañe la Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre. Téngase en cuenta que de las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, resulta ajustado a la ley el artículo 35 del Reglamento de Costas en su anterior redacción, por lo que la exigencia de acreditar que no se invade el dominio público marítimo-terrestre, mediante el correspondiente

Certificado de Costas, es aplicable a las segundas y posteriores transmisiones de fincas inmatriculadas, que no únicamente a las fincas cuya inmatriculación se solicita. Y que, según Registro, sobre dicha finca aparece anotada y vigente una anotación de demanda enjuicio declarativo a favor del Estado por la que se solicita, precisamente, que se declare la nulidad y en su consecuencia la cancelación de la inscripción de dominio a favor de los causantes. Por lo que en tanto no se acompañe dicha Certificación de Costas acreditativa de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo-Terrestre, no es posible practicarla inscripción solicitada.

Y es que, si bien la Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de fecha de 14 de Enero de 2000, declaró inscribible la transmisión formalizada de la finca registral 16212 de este Registro, elemento independiente de la misma propiedad horizontal de la que también es elemento independiente la finca registral 16211 ahora transmitida; y ello, muy en esencia, en lo que ahora interesa, porque a diferencia de lo que ocurre con los supuestos de inmatriculación, o excesos de cabida, de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre (arts. 15 y 161.C), ninguna previsión establece la Ley para la práctica de asientos posteriores -que no sean de excesos de cabida- respecto de fincas ya inmatriculadas. Siendo el Reglamento el que lo hace en su art. 35. pero esta norma, además de carecer de cobertura legal (quebrantando con ello el principio constitucional de jerarquía normativa), va en contra de los principios que inspiran la propia Ley que desarrolla. Concluyendo que el legislador no sólo no ha puesto trabas a la inscripción de las transmisiones afectantes a fincas ya inmatriculadas que pudieran invadir el dominio público, sino, que, antes al contrario, estima conveniente que dicha inscripción se produzca, pues sólo así podrá seguirse el procedimiento con quienes legalmente estén legitimados para ello.

Posteriormente, la Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de fecha de 6 de Octubre de 2008, y reiterado por otras muchas hasta la actualidad, cambia de criterio; y a lo vista de la doctrina que sobre esta materia ha sentado el Tribunal Supremo (al declarar ajustado a la Ley el art. 35 RC, en sentencias de 16-10-1996 y 27-5-1998), resuelve que la exigencia que impone dicho precepto (necesidad de aportar certificado de Costas que acredite la no invasión del dominio público marítimo-terrestre) es aplicable a las segundas y posteriores transmisiones de fincas ya inmatriculadas.

Desde entonces este es el criterio mantenido por la Dirección General de los Registros y del Notariado en esta materia. Habiendo declarado que la protección del dominio público marítimo no depende de que esté inscrito en el Registro, teniendo el registrador que procurar su protección cuando tenga indicios suficientes de que está siendo invadido. Y eso es lo que ahora sucede, tanto por la consulta de la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores de la que resulta claramente la invasión del dominio público marítimo terrestre, como del propio Registro, ya que aparece sobre la finca objeto de este expediente una anotación de demanda a favor del Estado por la que se solicita precisamente que se declare la nulidad y se cancele la inscripción de dominio a favor de los causantes.

A tal/es hecho/s es/son de aplicación el/los siguiente/s fundamento/s de Derecho:

1.º Artículos 7, 15,16 y concordantes de 1a Ley de Costas, artículos 33 a 36 y 44 a 51 y concordantes del Reglamento de la Ley de Costas, y Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de fechas 6 de octubre de 2008, reiterada por las de fechas 18 de agosto de 2010, 8 de agosto de 2011, 27 de octubre de 2011, 6 de septiembre de 2012, 23 de enero de 2014, 26 de febrero de 2015, 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016, 23 de mayo de 2018 y 19 de junio de 2018.

Dicho/s defecto/s se considera/n subsanable/s por lo que se suspende la inscripción solicitada en cuanto al/los mismo/s.

Contra la presente calificación (...).

Mazarrón, a 12 de febrero de 2019 El Registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador).»

## III

Contra la anterior nota de calificación, don F. A. A. V. interpuso recurso el día 12 de marzo de 2019 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Alegaciones.

Primera. Antecedentes de la finca registral 16211 en los Registro de la Propiedad de Totana y Mazarrón.

La finca registral 16.211, a la que se refiere este recurso gubernativo, en la actualidad figura inscrita en el registro de la propiedad de Mazarrón Tomo 1.065, Libro 230, Folio 109, a nombre de los padres fallecidos del recurrente D. F. A. A. y D.<sup>a</sup> s. V. P.

Treinta y seis centésimas indivisas les pertenecían en virtud de escritura de Obra Nueva y División Horizontal, otorgada en Mazarrón el día 29 de septiembre de 1967, ante el Notario, Don Enrique Joaquín Ros Cánovas, número 448 de su Protocolo, Inscripción 1.<sup>a</sup>, y las restantes sesenta y cuatro centésimas indivisas por compra constante matrimonio a Doña J. y Doña M. I. V. P., en virtud de escritura otorgada en Mazarrón, el día 24 de agosto de 1974, ante el Notario, Don Rafael Bonete Bertolín, Inscripción 2.<sup>a</sup>

La finca 16.211, junto a las registrales 16.212, 16.213 y 16.214 son las resultantes de la división horizontal de un edificio formado por una planta baja y tres plantas alzadas, inscrito en el registro de la propiedad de Mazarrón, como obra nueva, en el Tomo 734, Libro 154, Folio 35, Finca n.º 7.224, Inscripción 7.<sup>a</sup>, a nombre de D.<sup>a</sup> J., D.<sup>a</sup> S. y D.<sup>a</sup> M. I. V. P., por terceras partes indivisas.

Ese edificio fue construido sobre el solar resultante del derribo de una casa donada a D.<sup>a</sup> J., D.<sup>a</sup> S. y D.<sup>a</sup> M. I. V. P., por su madre D.<sup>a</sup> M. I. P. G., en virtud de escritura otorgada en Mazarrón el día 9 de Septiembre de 1.966, ante el Notario, Don Enrique Joaquín Ros, inscrita en el registro de la propiedad de Mazarrón, en el Tomo 734, Libro 154, Folio 34, Finca n.º 7.224, Inscripción 6.<sup>a</sup>

D.<sup>a</sup> M. I. P. G. había adquirido la casa, donada a sus tres hijas, en pago de su herencia, en parte de pago y para pago de gastos al fallecimiento de los cónyuges D. M. L. G. y D.<sup>a</sup> M. A. P. R. mediante partición de bienes aprobada en escritura otorgada en Totana el 15 de agosto de 1928, por el notario D. Luis Verdú Verdú, subsanada por otra ante el notario, de la misma ciudad, D. Luis Hernández González con fecha el 19 de agosto de 1928., inscrita en el registro de la propiedad de Totana, hoy Mazarrón, en el libro 119, folio 53, finca 7.224 Inscripción 5.<sup>a</sup>

D. M. L. G. había adquirido la mitad indivisa de la casa por compra a D. P. B. L., en virtud de escritura otorgada en Cartagena, el día 29 de julio de 1.901, ante el Notario, Don Antonio Gutiérrez Soto, Inscripción 2.<sup>a</sup> y la otra mitad indivisa por compra a D.<sup>a</sup> T. P. R., en virtud de escritura otorgada en Mazarrón, el día 12 de julio de 1.911, ante el Notario, D. José María Moreno García, inscripción 4.<sup>a</sup>

La descripción registral de la finca 7.224, en su inscripción 2.<sup>a</sup>, es del siguiente tenor literal:

Urbana: una casa que tiene cuatro crugías de colañas con la superficie de diez metros en su fachada del lado o viento sur y ocho metros al norte medidos desde el linde de la casa de D. A. Z., ocupa toda la finca una superficie de doscientos cuarenta y un metros cuadrados, no tiene número, tiene su facha al sur en la calle nombrada hoy (...), antes de (...), linda por su derecha otra casa del vendedor, por su izquierda otra de D. A. Z.

El (...), posteriormente fue llamado (...), y en la actualidad (...).

El historial jurídico de la finca registral 7.224 de la que es resultante, por división horizontal de la misma, la 16.211, demuestra que la adquisición de la finca por D. M. L.

G., antecesor de quien trae causa el recurrente, goza de la protección del artículo 34 de la Ley Hipotecaria y que además según resulta de la descripción de la misma inscrita en el registro, en la fecha de su adquisición, 29 de julio de 2001, la casa no invadía la zona marítimo terrestre, en la definición dada por el artículo 1.º, apartado 1.º, de la Ley de Puertos de 1880, vigente en esa fecha, dado que entre la línea de fachada de la casa y el borde interior de la ribera del mar se encontraba interpuesta la calle (...) y la carretera (...) en su tramo de travesía (...), por lo que no reunía las características físicas descritas en ese artículo.

Segunda. En el párrafo 1.º del hecho 1.º de la nota de calificación, se dice que según resulta de la escritura presentada bajo el asiento 1088, del Diario 79, la finca registral 16211 se encuentra en zona contigua al mar concretamente en (...).

Ese hecho no puede tenerse por cierto, ya que la definición de contiguo del Diccionario de la Real Academia Española es la siguiente:

“Contiguo/a que está tocando a otra cosa”.

Y la descripción registral de la finca 16.211 lo que exactamente dice es que la finca linda con (...), en la actualidad (...), y la realidad física, que puede apreciarse en la cartografía digital que sirve de base al catastro, muestra que entre la línea de fachada del edificio, del que la vivienda forma parte y el borde interior de la ribera del mar, se encuentra interpuesta la calle (...), siendo la línea fachada del edificio sensiblemente paralela a la línea que delimita el borde interior de la ribera del mar, a una distancia de 17 metros.

La finca registral cuya inscripción se ha solicitado no invade la ribera del mar, y no ocupa bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal, en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, por no reunir las características físicas descritas en el artículo 3 de la vigente Ley de Costas.

Tercera. En la nota de calificación del Sr. Registrador se cita una sentencia del Tribunal Supremo de fecha 16 de octubre de 1996, lo que sin duda debe resultar un error ya que en la fecha indicada el Tribunal Supremo no ha dictado sentencia alguna relacionada con el Reglamento de Costas.

También se cita la sentencia del Tribunal Supremo de fecha 27 de mayo de 1998, pero hay que puntualizar, que se trata de una sentencia de la Sala del Contencioso Administrativo, cuyos pronunciamientos no han sido confirmados por la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo.

El artículo 328 de la Ley Hipotecaria atribuye, el conocimiento de los recursos contra las calificaciones negativas del registrador y, en su caso, las resoluciones expresas y presuntas de la Dirección General de los Registros y del Notariado en materia del recurso contra la calificación de los registradores, a los órganos del orden jurisdiccional civil, por lo que no puede fundamentarse la calificación negativa de la inscripción, que ha sido solicitada por el recurrente, en la presunción de que el orden jurisdiccional contencioso administrativo prejuzga el fallo que ha de dictar el orden jurisdiccional civil.

Cuarta. Que en el expediente sobre deslinde de la zona marítimo terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la lonja de pescado, fue dictada, con fecha 16 de octubre de 1.970, Orden Ministerial cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

Esta Dirección General por Delegación del Excmo. Sr. Ministro ha resuelto:

Primero. Aprobar el Acta y Plano del deslinde documentos fechado en 13 de junio de 1969 y 20 de junio de 1969, respectivamente.

Segundo. Aceptar la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria respecto a las viviendas atribuidas a los reclamantes referidos en los considerandos IV) y V) de la resolución, sin perjuicio que la Administración pueda ejecutar las acciones que estime procedentes.

Tercero. ....

Cuarto. Notificar esta Resolución, una vez sea firme, a la Dirección General de lo Contencioso del Estado, por si estimase procedente interponer acciones reivindicatorias y de cancelación de las inscripciones registrales.

El Considerando IV de la resolución es, a su vez, del siguiente tenor literal:

“IV) Entrando en el examen de los títulos aportados, se deduce que les alcanza la presunción del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, por lo que hay que mantenerle en la posesión, sin perjuicio de que la Administración pueda acudir a los Tribunales Ordinarios, en ejercicio de acciones reivindicatorias y de cancelación de las inscripciones registrales. En efecto aunque parece que traen origen en concesiones administrativas el hecho es que en la actualidad se hayan inscritas las fincas urbanas a favor de los reclamantes, y no como meros concesionarios. Tal es el caso de D.<sup>a</sup> J., D.<sup>a</sup> S. y D.<sup>a</sup> M. I. V. P.”

En el acta de deslinde y amojonamiento se hace constar que los mojones correspondientes al deslinde realizado se sitúan teniendo en cuenta la configuración del terreno y los datos de expedientes antiguos que obran en el Grupo de Puertos de Murcia.

En concreto los mojones (...) y (...), que delimita el dominio público en la confrontación con la finca registral 7.224, fueron situados en el plano del deslinde, en base a los datos de una presunta concesión otorgada, por Real Orden de 22 de septiembre de 1884, a favor de D. F. R. R. para la construcción de un grupo de trece viviendas.

En el acto del deslinde el padre del recurrente D. F. A. A., se opuso al amojonamiento realizado manifestando que desconocía los antecedentes de la concesión a D. F. R. R. y reservándose las acciones para proteger su titularidad y los antecedentes de su propiedad y de su representado, el abuelo del recurrente D. D. V. V.

No obtuvo respuesta, en ese acto, del Ingeniero Director del deslinde.

Tampoco en fecha posterior la Administración del Estado ha acreditado documentalmente, que el amojonamiento aprobado es coincidente con los datos obrantes en el expediente de la concesión otorgada, por la Real Orden de 22 de septiembre de 1884, ni siquiera, a nivel indiciario, ha podido probar la existencia de esa Real Orden, habiendo sistemáticamente obviado dar respuesta a esa cuestión, al considerar que la resolución administrativa de aprobación del deslinde sería respetuosa con las inscripciones registrales, sometiendo a la jurisdicción civil en los términos del artículo 6.º 3) de la Ley 28/1969, en esa fecha vigente, la cuestión de propiedad.

Quinta. Sr. Abogado del Estado, en la representación que por su cargo ostenta, interpuso demanda de acción declarativa de dominio de terreno de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre situado en el tramo de costa deslindado en el Puerto de Mazarrón, tramo que va desde el monte del Faro hasta 1.500 metros al Norte de la Lonja de Pescado, y simultáneamente la acción de nulidad y consiguiente cancelación de las inscripciones que de los indicados terrenos existen en el Registro de la Propiedad de Totana a favor de los particulares demandados, procedimiento seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número Dos de Murcia, bajo el número 550/78, de la que trae causa la anotación preventiva a la que se refiere el Sr. Registrador de la Propiedad en su nota de calificación negativa.

Con fecha 29 de junio de 2001, le fue notificado, a los padres del recurrente, D. F. A. A. y D.<sup>a</sup> S. V. P., en la actualidad titulares registrales de la finca 16.211, mediante Cédula de Notificación publicada en el Boletín Oficial de la Región de Murcia, en la fecha indicada, el Auto del Juzgado de Primera Instancia número Dos de Murcia, recaído en el procedimiento: Mayor Cuantía 550/1978, cuya parte dispositiva es del siguiente tenor literal:

Se tiene por desistida del presente juicio a la parte actora, imponiéndole las costas causadas en el mismo. Firme este auto, archívense las actuaciones.

Por lo que en virtud de lo dispuesto por el artículo 86 de la Ley Hipotecaria, la anotación citada por el Sr. Registrador se encuentra caducada habiendo solicitado el



recurrente su cancelación al Registro al amparo del artículo 199 y siguientes del Reglamento Hipotecario.

Sexta. Con fecha 16 de febrero de 2000, fue publicada en el BOE la Resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de 14 de enero de 2000, por la que se estima la apelación formulada por Doña M. C. R. V. contra la desestimación, por el Presidente del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Autónoma de Murcia, del recurso gubernativo interpuesto frente a la calificación negativa, del Registrador de la Propiedad de Mazarrón, Don Eduardo Cotillas Sánchez, de la solicitud de inscripción de una vivienda presentada por D.<sup>a</sup> M. C. R. V.

La vivienda cuya inscripción habla sido suspendida es la finca registral 16212, que junto a la vivienda a la que se refiere el presente recurso, registral 16211 y las registrales 16213 y 16214, son las resultantes de la división horizontal de la finca n.º 7.224.

Por aplicación del principio de igualdad y de equidad en la aplicación de las normas, y en virtud de lo dispuesto por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria la Resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de 14 de enero de 2000, debe ser vinculante a la solicitud de inscripción de la registral 16.211, al no haber sido anulada por los Tribunales por haber fracasado, por desestimiento de la propia Administración del Estado, la acción declarativa de dominio de terreno de dominio público perteneciente a la zona marítimo-terrestre y la acción de nulidad y consiguiente cancelación de las inscripciones existentes en el Registro de la Propiedad.

Séptima. El carácter vinculante de la Resolución de la Dirección General de los Registro y del Notariado de 14 de enero de 2000, fue aplicado por el propio Sr. Registrador de la Propiedad de Mazarrón, Don Eduardo Cotillas Sánchez, en relación a la finca registral 16214, finca, así mismo, resultante de la división horizontal de la finca n.º 7.224, que solicitada, por D.<sup>a</sup> M. I. A. V., la inscripción de la escritura de compraventa otorgada en Murcia, ante el que fue su Notario D. Salvador Montesinos Busutil, el día 22 de enero de 1996, fue denegada la inscripción, con fecha 4 de marzo de 1996, por entre otras faltas, no acreditar haber obtenido la autorización de la Jefatura de Costas para la inscripción prevenida en la vigente Ley de Costas y su Reglamento.

Subsanada la anterior escritura de compraventa en otra de subsanación otorgada en Murcia, ante el mismo notario, el día 27 de marzo de 1996, fue inscrita, en el Tomo 1.756, Libro 626, Folio 189, Inscripción 2.<sup>a</sup>, con fecha 16 de octubre de 2001.».

#### IV

El registrador emitió informe el día 22 de marzo de 2019, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 26, 31, 33, 34, 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y Sala de lo Civil, de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016, 18 de abril y 27 de junio de 2017 y 23 de abril, 23 de mayo y 19 de junio de 2018.

1. En el presente recurso se discute acerca si es o no requisito previo necesario para la inscripción de una escritura de aceptación y adjudicación de herencia, respecto de una finca registral, aportar certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa

de que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, habiendo manifestado el registrador la necesidad de presentación de dicha certificación al estimar que la referida finca «se encuentra en zona contigua al mar, concretamente en (...)»; y que según la aplicación gráfica auxiliar del Registro la finca está «dentro del dominio público marítimo terrestre».

Consta en el Registro extendida sobre el folio registral de la referida finca anotación preventiva de la demanda promovida por el Estado en solicitud de que se declare que la misma es de dominio público según deslinde aprobado con anterioridad a la vigente Ley de Costas.

Junto con el escrito del recurso, en el que el recurrente formula las alegaciones que por extenso constan en los Hechos de la presente, se acompaña, además de la documentación preceptiva conforme al artículo 327 de la Ley Hipotecaria y de copia de la Resolución de este Centro Directivo de 14 de enero de 2000, publicada en el «Boletín Oficial del Estado», los siguientes documentos: a) copia del acta del deslinde de la zona marítimo-terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la Lonja de Pescado; b) copia de la Orden Ministerial de 16 de octubre de 1970 de aprobación del deslinde de la zona marítimo terrestre, en el tramo de costa del Puerto de Mazarrón, desde el monte del faro hasta 1.500 metros al norte de la Lonja de Pescado; y c) copia cédula de notificación publicada en el «Boletín Oficial de la Región de Murcia», en la fecha indicada, el auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia, recaído en el procedimiento de mayor cuantía número 550/1978.

2. En primer lugar, como cuestión previa debe hacerse referencia al hecho de que, junto al escrito de interposición de recurso, se aporte como documentación complementaria la de reciente reseña en el fundamento jurídico anterior de la presente.

Debe tenerse en cuenta que, conforme a lo establecido en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, el recurso deber recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del registrador, por lo que del mismo modo que esta Dirección General no puede entrar en otros defectos que no hayan sido aducidos en la nota de calificación impugnada, ya que ello produciría indefensión en el recurrente (vid., por todas, Resolución de 14 de diciembre de 2010), únicamente puede tener en cuenta para la resolución del recurso los documentos presentados en tiempo y forma en el Registro para su calificación, debiendo rechazarse cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma, lo que impide tomar en consideración en la resolución del presente recurso el conjunto de documentos que se acompañan al recurso interpuesto antes citados (vid., entre otras muchas, Resoluciones de 21 de junio y 28 de agosto de 2013, o entre las más recientes la de 25 de enero de 2019).

3. La cuestión suscitada en el presente expediente ha sido objeto de una dilatada doctrina por parte de este Centro Directivo, con arreglo a la cual ha de resolverse. 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 este Centro Directivo 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 1.3.º 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 este Centro Directivo 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 invocada por el ahora recurrente.

4. 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 (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.), 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, este Centro Directivo, 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 este Centro Directivo ha venido 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, en contra de lo sostenido por el recurrente, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

5. 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 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 y 19 de junio 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.

6. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, remitida en soporte electrónico por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (cuya fuente u origen no consta en el presente expediente).

En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla segunda 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 de las servidumbres legales con arreglo a la información sobre la delimitación de la costa proporcionada por la citada Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 23 de mayo de 2018 señalaron que 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 la determinación de 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.

No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), o que se desprendan del propio título inscribible, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

7. En el caso de este expediente, el registrador justifica la exigencia de aportación previa del certificado del Servicio de Costas en la sospecha de la posible colindancia y/o invasión de la finca del dominio público marítimo-terrestre, en base a los siguientes motivos: a) hallarse situada la finca en «zona contigua al mar»; b) en el dato de que conforme a la aplicación informática auxiliar de representaciones gráficas del Colegio de Registradores la finca invadiría el dominio público; y c) el hecho de que sobre dicha finca aparece anotada y vigente una anotación de demanda en juicio declarativo a favor del Estado por la que se solicita, precisamente, que se declare la nulidad y en su consecuencia la cancelación de la inscripción de dominio a favor de los causantes.

Ciertamente es doctrina reiterada de este Centro Directivo que la calificación registral no puede apoyarse en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (Resoluciones de 17 de marzo de 1999, 19 de octubre de 2010, 23 de mayo de 2012, 11 de julio de 2013, 4 de junio de 2014 y 17 de marzo de 2016, entre otras), además de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, por colindancia del dominio público), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

Por tanto, la formulación por el registrador de la sospecha de colindancia o invasión debe estar fundada sobre datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro. Y esto es precisamente lo que sucede en el presente caso en el que el dato de que la finca colinda y puede invadir el dominio público marítimo-terrestre resulta de las tres circunstancias destacadas por el registrador en su nota de calificación. En cuanto a su ubicación en «zona contigua al mar», resulta de la propia descripción registral de la finca matriz en que se ubica el edificio dividido horizontalmente uno de cuyos elementos privativos es el que constituye objeto del presente expediente (finca registral número 7.224), cuyo lindero sur es el (...) (actualmente [...]), antes de (...), y originariamente «(...)».

Respecto de la posible invasión resultante de la información gráfica de la aplicación auxiliar del Colegio de Registradores prevista en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y la disposición adicional primera de la Ley 13/2015, de 24 de marzo, constituye elemento relevante a estos efectos, aun no existiendo constancia de la concreta fuente de la información a ella incorporada, dada su función legal de realizar «análisis de contraste, con la cartografía elaborada por la Dirección General del Catastro y con aquellas otras cartografías o planimetrías, debidamente georreferenciadas y aprobadas oficialmente» y su finalidad de constituir elemento auxiliar en la calificación registral, conforme a las citadas disposiciones legales.

Finalmente, en cuanto a la existencia de una anotación preventiva de la demanda por la que se solicita la declaración de la finca como de dominio público, con base en un deslinde practicado antes de entrar en vigor la actual Ley de Costas, ciertamente no se trata aquí de desvirtuar los efectos propios de tal asiento (artículos 198 y 206.1.º del Reglamento Hipotecario), que por sí sólo no cierra el Registro a la inscripción de actos posteriores (sin perjuicio de los efectos que para tales asientos pueda suponer la sentencia firme que se dicte), sino de integrar este dato como un elemento más que, por su propia entidad y en unión de los otros concurrentes ya señalados, pone de manifiesto su significación como dato revelador de una posible invasión de aquel dominio, que en definitiva ha de llevar al registrador a condicionar la inscripción de transmisiones posteriores a que se justifique que tal invasión no se produce, en aplicación de lo dispuesto en los artículos 7, 15 y 16 de la Ley de Costas y 33 a 36 del Reglamento, y sus concordantes, citados por el registrador en la fundamentación jurídica de su nota de calificación.

Los anteriores datos y manifestaciones si bien no constituyen per se prueba plena de la invocada colindancia y/o invasión, sí dan fundamento y base suficiente a las sospechas del registrador, en presencia de las cuales, y en aplicación de la doctrina anteriormente expuesta de este Centro Directivo, es correcto y aún obligado para el registrador proceder en la forma en que lo ha hecho, requiriendo a los interesados la aportación de una certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de la no invasión del dominio público por la reiterada finca registral como requisito previo necesario para la inscripción del título en el Registro.

8. Las conclusiones anteriores no se pueden entender enervadas por las alegaciones de los recurrentes. El hecho de que se trata de una finca ya inmatriculada, sin objeción alguna derivada de una posible invasión del dominio público, y siendo la descripción de la finca contenida en la escritura ahora calificada igual que la contenida en el folio registral, no permite en este caso obviar el obstáculo señalado por el registrador en su calificación.

Por un lado, porque (sin prejuzgar ahora cual era el régimen legal aplicable a la fecha de la citada inmatriculación) la exigencia de aportación de la certificación acreditativa de la no invasión no es privativa ni exclusiva de la inmatriculación de la finca, sino que la legislación vigente la extiende igualmente a la segunda y posteriores inscripciones, en los concretos términos que resultan del examen de esta cuestión realizado «supra». Y por otro, porque la información sobre la concreta delimitación perimetral de la finca contenida en el título se complementa ahora con la que proporciona el recurso al análisis de contraste que ofrece sobre su concreta representación gráfica la citada aplicación informática auxiliar, además de contar adicionalmente el registrador con un dato complementario relevante como es el que se deriva de la reiterada anotación preventiva de demanda promovida por el Estado, vigente al tiempo de la calificación (sin que, como se ha dicho, la copia de la cédula de notificación del auto del Juzgado de Primera Instancia número 2 de Murcia admitiendo el desistimiento de la demanda pueda tomarse en consideración en este recurso, según lo razonado «supra»).

Por ello dista mucho este supuesto de los que dieron lugar a las Resoluciones de este Centro Directivo, citadas por los recurrentes, de 6 de septiembre de 2012, en que constaba en el Registro por nota marginal la previa expedición de una certificación administrativa que declaraba de forma expresa que la finca, cuya descripción no se alteraba, no invadía el dominio público, y de 23 de agosto de 2016 en cuyo caso las sospechas del registrador de invasión demanial no sólo no estaban fundadas en datos objetivos que resultasen de los documentos presentados o de los asientos del Registro, sino que, además, aparecían desvirtuadas por el hecho de que la escritura identificaba gráficamente la finca, incluyendo certificación catastral e incorporando un certificado expedido por el secretario del Ayuntamiento, con el visto bueno del alcalde, en el que se informa que la finca no aparecía en la planimetría del planeamiento vigente afectada por el dominio público marítimo-terrestre o la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, incluyéndose también plano identificativo de la finca acreditativo de

tales extremos desde el punto de vista urbanístico. Y aunque este certificado no es el documento idóneo para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Costas para la tutela del dominio público, en el citado caso se consideró como un elemento de juicio del que disponía el registrador a la hora de formular sus dudas sobre la invasión del dominio público, que lejos de apoyarlas las disipaban.

La circunstancia, invocada por el recurrente, relativa a la previa inscripción de las segundas transmisiones de otros dos elementos privativos integrados en el mismo edificio al que pertenece el que es objeto de este expediente (fincas registrales números 16.612 y 16.214), tampoco puede desvirtuar las conclusiones anteriores, pues al margen de que, como ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo (vid., por todas, la Resolución de 30 de noviembre de 2018), «el registrador al llevar a cabo el ejercicio de su competencia de calificación de los documentos presentados a inscripción no está vinculado, por aplicación del principio de independencia en su ejercicio, por las calificaciones llevadas a cabo por otros registradores o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica», ocurre en el presente caso que precisamente tales inscripciones se practicaron en aplicación de la doctrina de este Centro Directivo anterior a las sentencias del Tribunal Supremo relativas al artículo 35 del Reglamento de Costas de 1989, reseñadas más arriba. En concreto, la relativa a la primera de las fincas registrales indicadas, la inscripción se practicó en ejecución de la Resolución de esta Dirección General de 14 de enero de 2000, citada por el recurrente, y la relativa a la segunda finca en aplicación de su doctrina, al haberse extendido dicha inscripción antes del cambio de doctrina provocado con la Resolución de 6 de octubre de 2008, a que antes se aludió.

9. Finalmente respecto del hecho de que no haya tenido acceso al Registro el deslinde administrativo aprobado, o que no conste incoación de procedimiento administrativo para su actualización o modificación que haya sido objeto de reflejo registral por medio de anotación preventiva o nota marginal, conviene recordar que, conforme a la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (vid. Sentencias de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009), el carácter de limitación legal que la cualidad de inalienable del demanio hace oponible dicha limitación al titular registral, de forma que su titularidad no puede oponerse a una titularidad de dominio público, pues éste, como señala 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».

En el mismo sentido se pronunciaron las Sentencias de 22 de julio de 1986, de 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009 al afirmar que «los bienes integrados en la zona marítimo terrestre, administrativamente deslindada, corresponde al dominio público y son inalienables, imprescriptibles y ajenos a las garantías del Registro de la Propiedad, que no necesitan precisamente por su condición demanial, y por tanto la inscripción que tenga un particular no puede afectar al Estado y no opera consiguientemente el principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sino la realidad extrarregistral autenticada por el deslinde administrativo hecho».

Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio. Debe recordarse que, como afirmó esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril, 23 de mayo y 19 de junio de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto

en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la Propiedad tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista. En primer lugar, el artículo 36 de dicha la ley ordena que «las Administraciones públicas deben inscribir en los correspondientes registros los bienes y derechos de su patrimonio, ya sean demaniales o patrimoniales, que sean susceptibles de inscripción, así como todos los actos y contratos referidos a ellos que puedan tener acceso a dichos registros». Y para implicar a los registradores en la promoción de dicha inscripción registral, se establece a su cargo, además del mandato general de colaboración y suministro de información de los artículos 61 y 64, una previsión específica en el artículo 39 conforme a la cual «los registradores de la propiedad, cuando tuvieren conocimiento de la existencia de bienes o derechos pertenecientes a las Administraciones públicas que no estuvieran inscritos debidamente, lo comunicarán a los órganos a los que corresponda su administración, para que por éstos se inste lo que proceda».

Con estas previsiones legales es evidente que cuando la Administración Pública haya cumplido debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad, éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo posteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito.

Pero la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (como es el caso del presente expediente), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como en el caso concreto de la de costas, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acrediten que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205).

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas 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» (vid. también la disposición adicional primera), aplicación informática de la que precisamente el registrador ha hecho uso en la calificación impugnada.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar 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, 6 de junio de 2019.—El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro.