

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14920 *Resolución de 12 de noviembre de 2020, 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 Mazarrón, por la que se suspende la inscripción de la transmisión de cuotas indivisas de fincas por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por doña M. del C. M. G. contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Mazarrón, don José Ramón Sánchez Galindo, por la que suspende la inscripción de la transmisión de cuotas indivisas de fincas por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre.

Hechos

I

Por mandamiento expedido el veinticuatro de Julio del año dos mil quince por el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Totana, en autos de Ejecución de Títulos Judiciales número 142/2.015, en unión de testimonios de la sentencia 376/2013 de fecha 17 de julio de 2.013 expedida por la Audiencia Provincial Sección n.º 1 de Murcia y de auto de fecha 3 de octubre de 2.013, y de segunda copia de la escritura de herencia otorgada ante la notario de Mazarrón doña María V. M. del O. M. el día 7 de agosto de 2.003, número 2385 de protocolo, se ordena la rectificación de las inscripciones a nombre del demandando sobre las fincas registrales 17535, 17548 y 17543, operación ya inscrita, así como que la parte indivisa de dicho señor acrezca a favor del resto de herederos.

II

Presentado dicho título en el Registro de la Propiedad de Mazarrón, fue objeto de nota de calificación registral negativa de fecha 1 de julio de 2020 en los siguientes términos:

(...)

Calificado el precedente documento, en unión de testimonio de sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de fechas 17/07/2013 y auto de fecha 03/10/2013 en los autos procedimiento ordinario 345/2005 Rollo apelación 963/2011, de diligencia de fecha 15/01/2018 de la Audiencia Provincial de Murcia en el procedimiento citado y de diligencia de fecha 01/02/2017 del Juzgado de Primera Instancia número uno de Totana, el Registrador de la Propiedad y finalmente de segunda copia de Escritura de aceptación y adjudicación de herencia otorgada en Mazarrón el día siete de agosto de dos mil tres ante la notaria doña María V. M. del O. M. número 2385 de Protocolo, tras examinar los antecedentes del Registro, el Registrador de la Propiedad que suscribe ha calificado negativamente con esta fecha la inscripción solicitada en base al/los siguiente/s hecho/s y fundamento/s de Derecho:

Hecho/s: 1.º Compete al Registrador el calificar, bajo su responsabilidad, la legalidad de las formas extrínsecas de los documentos de toda clase, en cuya virtud se solicite la inscripción, así como la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos dispositivos contenidos en los mismos, por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro.

2.º Examinado el historial registral de la finca objeto del precedente mandamiento, y figurando ya despachado el precedente documento en cuanto a las cancelaciones en él ordenadas, para proceder a practicar las inscripciones de la parte indivisa que en la herencia correspondía a J. T., acreciendo dicha parte indivisa a favor de los otros herederos, como se declara en la sentencia de fecha 17/07/2013 de la Audiencia Provincial de Murcia Sección 1, sentencia número 376/2013, examinado el historial registral de las fincas objeto del procedimiento, fincas registrales 17535, 17548 y 17543 de Mazarrón, resulta de la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores, que las mismas podrían estar en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, con el deslinde en tramitación, 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, según resulte del deslinde que en la actualidad esté vigente.

Téngase en cuenta que de las sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1.996 y 27 de mayo de 1.998, 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, a la vista de dicha doctrina del Tribunal Supremo, la Dirección General de los Registros y del Notariado, en resolución de fecha de 6 de octubre de 2008, y reiterada por otras muchas hasta la actualidad, 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; 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 dicho dominio puede resultar invadido

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

1.º Artículos 18 de la Ley Hipotecaria, 2.º Artículos 7, 15, 16 y concordantes de la Ley de Costas, artículos 35, 36 y concordantes del Reglamento de la Ley de Costas.

Dicho/s defecto/s se considera subsanable/, por lo que se suspende la inscripción solicitada.

(...)

Contra la presente calificación podrá (...)

Mazarrón, 1 de julio de 2020. el registrador. Fdo. José Ramón S. Galindo

III

D.ª M. del C. M. G., en representación de los hermanos T., interpuso recurso contra la anterior calificación mediante escrito de fecha 21 de julio de 2020 en los siguientes términos:

(...) comparezco, y como mejor proceda en Derecho, digo:

Que se ha notificado al presentante del documento don J. M. G. en fecha 1 de julio de 2020 Calificación Negativa, que se acompaña como documento n.º 2, por la que se suspende la Inscripción de la parte indivisa que en las fincas registrales números 17.535, 17.548 y 17.543 correspondía a J. T., y que según Sentencia de la Audiencia Provincial de Murcia de 17 de julio de 2013 debía acrecer a los otros herederos, por ser necesario aportar Certificado de Costas que acredite la no invasión del dominio público marítimo-terrestre. Que, no estando conforme con dicha calificación por medio del presente escrito vengo a interponer recurso contra la calificación negativa para ante la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, y ello en base a los siguientes:

Hechos

Primero.—En fecha 30 de septiembre de 2016 se presentó en el Registro de Mazarrón Mandamiento Judicial expedido por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Totana, dictado en el Procedimiento de Ejecución de Títulos Judiciales n.º 142/2015, en el que se transcribía el Decreto de fecha 24 de julio de 2015, dictado por la Secretaria del precitado Juzgado, por el que se acordaba:

(...)

El procedimiento de ejecución derivaba del Procedimiento Ordinario n.º 345/2005, en el que se dictó Sentencia por el Juzgado de Totana por la que se estimaba la acción de división de cosa común formulada por D. J. T. y se desestimaba la reconvencción formulada por varios de sus hermanos y ahora recurrentes ante esta Dirección General. Por medio de la reconvencción los hermanos solicitaban la nulidad de la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada en agosto de 2003 (y otras pretensiones subsidiarias como la declaración de inoficiosidad de la donación), que era el título en virtud del cual el actor adquirió cuotas de propiedad sobre los inmuebles cuya división judicial solicitaba. En dicho procedimiento fueron declarados en rebeldía los codemandados D. P., B., V. y E. A., hijos de una hermana de los recurrentes fallecida.

Interpuesto Recurso de Apelación frente a la Sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia de Totana en fecha 7 de junio de 2010 se dictó Sentencia por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Murcia, de fecha 17 de julio de 2013 – Rollo de Apelación 963/2011– por la que se estimó el recurso de apelación y se declaró la inoficiosidad de la donación recibida por J. T. de sus padres en los siguientes términos:

Desestimamos la demanda principal de división de cosa común planteada por J. T. S. Estimamos en parte la reconvencción formulada por aquéllos, se declara inoficiosa la donación recibida por J. T. de sus padres en el año 1977 en la cantidad de 53.779'68 euros.

Se reconoce a J. T. un crédito de 22.189 48 euros en la partición de 2003.

Se acuerda la compensación cantidades resultando un crédito de 31.590'40 euros a favor del resto de los coherederos y con cargo a J. T., quedando con tal compensación satisfecha la cuota indivisa que correspondía a J. en la partición de 2003, acreciendo su parte indivisa a favor de los otros herederos.

Por Auto de fecha 3 de octubre de 2013 dicha Sentencia fue completada en el sentido de incluir la frase «En ejecución de sentencia se procederá a la rectificación de los asientos registrales que puedan resultar afectados por la declaración de inoficiosidad efectuada»

Iniciada Ejecución por el Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 1 de Totana se expidieron los oportunos mandamientos en fecha 24 de julio de 2015 para llevar a cabo la rectificación de los asientos acordada por la Audiencia Provincial de Murcia. Dichos Mandamientos fueron presentados en el Registro de la Propiedad de Mazarrón en fecha 30 de septiembre de 2016 y fue suspendida su inscripción por Nota de calificación de fecha 24 de octubre de 2016, en la que se indicaban como motivos los siguientes:

- No indicar el NIE o carta de identidad francesa de actor y demandados.
- No indicar las Resoluciones judiciales que no cabe acción de rescisión de Sentencia al haber sido dictada en rebeldía de los demandados P., B., V. y E. A.
- No haber intervenido en la Ejecución de Sentencia el resto de partes del procedimiento ordinario y que se verán afectadas por el cumplimiento de lo acordado en Sentencia.
- No explicitarse en la Sentencia ni en el mandamiento en qué proporción deben acrecer las participaciones indivisas de las que es titular D. J. T. en las fincas a favor del resto de propietarios.

Segundo.—A fin de subsanar los defectos advertidos se llevaron a cabo las siguientes actuaciones:

1.º- Respecto de la falta de identificación de actor y demandados se solicitó al Juzgado de Primera Instancia de Totana se procediera a identificar con N.J.E. a actor y demandados, procediéndose por la Secretaria del precitado Juzgado a dictar Diligencia de Adición de fecha 1 de febrero de 2017 en la que hacía constar que en el procedimiento no aparecían los N.I.E. y solo en la Escritura de Aceptación de Herencia constaban las Cartas Nacionales de Identidad, procediendo a identificar a todos los litigantes con sus respectivas Cartas Nacionales de identidad. Circunstancia que ya debía constar en el Registro puesto que esa Escritura de Aceptación de Herencia había sido inscrita en el año 1993 y solo se trataba ahora de rectificar asientos. Dicha Diligencia de Adición consta por original en el Mandamiento presentado en el Registro de Mazarrón.

2.º- Respecto de la indicación en las Resoluciones judiciales de que no cabe acción de rescisión se solicitó a la Audiencia Provincial de Murcia que se procediera a notificar la Sentencia a los demandados rebeldes, a pesar de que a juicio de esta parte dicha notificación era improcedente porque los codemandados estuvieron en rebeldía en el procedimiento de división de cosa común pero la estimación de la reconvencción ejercitada por los recurrentes, exclusivamente frente al actor, beneficiaba a los demandados rebeldes al acrecerles también a ellos su cuota hereditaria. La Audiencia Provincial, tras la publicación de edictos de notificación de Sentencia, dictó Diligencia de Ordenación en fecha 15 de enero de 2018 haciendo constar que no había habido actuación alguna a los efectos del art. 502 de la LEC.

3.º.—En cuanto a no haber intervenido en la Ejecución de Sentencia el resto de partes del procedimiento ordinario y que se verían afectadas por el cumplimiento de lo acordado en Sentencia, era a juicio de esta parte un defecto inexistente puesto que la ejecución de sentencia sólo podría serlo frente al actor reconvenido pero no frente a los codemandados que únicamente lo fueron respecto de la pretensión de división de cosa común. La afectación de estos codemandados sólo lo sería en beneficio y no en perjuicio puesto que iban a ver acrecida su cuota y la demanda dirigida frente a ellos había sido desestimada.

4.º- Y en cuanto a no explicitarse en la Sentencia ni en el mandamiento en qué proporción deben acrecer las participaciones indivisas de las que es titular D. J. T. en las fincas a favor del resto de propietarios, no dijo nada esta parte pues por aplicación de las normas del Código Civil era obvio que debían de ser repartidas conforme al título particional con arreglo al cual se practicaron todas las inscripciones obrantes en el Registro.

Obtenida la documentación oportuna para subsanar los defectos advertidos, se procedió nuevamente a presentar los Mandamientos siendo calificados positivamente en fecha 12 de septiembre de 2019, y cancelándose las inscripciones a favor de D. J. T., pero con el asombro de que la cuota de D. J. T. en vez de ser inscrita a favor del resto de coherederos acreciéndoles fue inscrita a nombre de los fallecidos A. T. L. y M. S. L., despachándose por tanto el mandamiento de forma incompleta pero sin hacerlo constar mediante una calificación que respondiera al defecto observado como si se hizo en la primera calificación. Así consta en las Notas Simples que se expidieron, y que se acompañan como documentos números 3 a 5, lo siguiente

(...)

No existiendo calificación negativa difícilmente se podía solicitar a la Audiencia Provincial que completara su fallo indicando «cómo debía acrecer la cuota», por lo que se presentó nuevamente en el Registro de la Propiedad en fecha 24 de febrero de 2020 los Mandamientos con toda la documentación aportada con anterioridad, en unión de copia autorizada de la Escritura de Aceptación y Adjudicación de Herencia otorgada ante la notario doña M. V. M. del O. M. de fecha 7 de agosto de 2003, ya que en dicho título constaban los datos en base a los cuales debían ser rectificadas los asientos; en la solicitud dirigida al Registro se indicaba lo siguiente:

En relación con el procedimiento arriba referenciado, indicarle que habiendo sido cancelada la inscripción de dominio a favor de D. J. T. y no habiéndose repartido dicha cuota entre el resto de coherederos con arreglo al título particional, que acompaño, intereso que se proceda a la inscripción de dicha cuota a favor del resto de coherederos en la proporción que resulta del título particional.

En fecha 1 de julio de 2020 se remite por fax al Procurador presentante del documento, D. J. M. G., nueva calificación por la que se suspende la inscripción solicitada, en base a un defecto que nunca antes se había hecho constar, por la necesidad de aportar Certificado de Costas que acredite la no invasión del dominio público marítimo-terrestre indicándose en la calificación «dado que según resulta de la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores, las fincas podrían estar en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, con el deslinde en tramitación, 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, según resulte del deslinde que en la actualidad esté vigente».

Fundamentos de Derecho

(...)

Tercero.—Fondo del asunto.

Infracción del art. 258.5 de la Ley Hipotecaria por no respetarse la calificación global.

Tal y como he expuesto en el motivo preliminar, en la primera Nota de Calificación del registro no se hacía mención alguna a la necesidad de aportar «Certificado de Costas que acredite la no invasión del dominio público marítimo terrestre». Esta exigencia supone una infracción del art. 258.5 de la Ley Hipotecaria puesto que la calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción, debe ser global y unitaria de forma que debe incluir en la calificación todos los motivos por los cuales proceda la suspensión o denegación del asiento solicitado.

No es de recibo que, desde la primera presentación de los mandamientos en septiembre de 2016 y su primera Nota de Calificación en octubre de 2016, se pueda ahora exigir un documento que anteriormente no fue exigido y que, como expondré en los motivos siguientes, se plantea en términos futuribles ya que el Registrador hipotéticamente dice que «las fincas podrían estar en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre» y se aventura a afirmar que hay un deslinde en tramitación cuando ni mis representados tienen noticia alguna de la iniciación del deslinde, ni de hecho consta al margen de las fincas de mis representados anotación alguna que indique este inicio del deslinde, tal y como exige el art. 52.b) de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas de 3 de noviembre de 2003.

Cuarto.—Motivación insuficiente y errónea. Infracción del art. 15 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988 y 36 del Reglamento General de Costas.

El Registrador motiva la suspensión de la inscripción porque las fincas podrían estar en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, con el deslinde en tramitación, y cita en su apoyo los artículos 15 y 16 de la Ley de Costas, los artículos 35 y 36 del Reglamento General de Costas y las Sentencias del Tribunal Supremo de fechas 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998 y la Resolución de la DGRN de fecha 6 de octubre de 2008.

En primer lugar no estamos en presencia de una inmatriculación, que es el supuesto que contempla el art. 15 de la ley de costas, sino de una transmisión hereditaria que se formalizó mediante Escritura de Aceptación y Manifestación de Herencia otorgada en el mes de agosto de 2003, que se inscribió en su integridad sin necesidad de aportar ningún Certificado, si bien por Sentencia dictada en julio de 2013 por la Audiencia Provincial de Murcia deben ser rectificadas sus asientos, en el sentido de cancelar las inscripciones a nombre de D. J. T. y acrecer su cuota al resto de coherederos. En esta calificación que se recurre no se hace referencia al defecto de la primera Nota de Calificación de «No indicarse en qué proporción deben acrecer las participaciones...»; luego el Título aportado para la rectificación —segunda copia de la Escritura de Aceptación de Herencia— es suficiente para saber cómo deben acrecer las

participaciones, por lo que resulta incomprensible que para simplemente rectificar la cuota que tiene cada coheredero se deba exigir el Certificado de Costas. Todos los herederos tienen inscritos sus derechos desde el año 1993, y ahora sólo se trata de rectificar la cuota que a cada uno corresponde;

Ni se trata de inmatricular una finca, como indica el art. 15 de la Ley de Costas, ni se trata tampoco en puridad de una segunda o posterior transmisión pues se trata de rectificar las cuotas que a cada coheredero corresponden en virtud de mandato judicial. Es decir, los recurrentes tienen inscrito ya su derecho y ahora sólo debe ser rectificada su cuota, lo que evidentemente no supone una segunda o posterior transmisión, más si se tiene en cuenta que esa donación inoficiosa retrotrae sus efectos al momento en el que se llevó a cabo la aceptación de la herencia, el año 1993.

No obstante, si se entendiera que en realidad nos encontramos ante una segunda o posterior transmisión, la Calificación registral adolecería de falta de motivación pues el Registrador tras indicar «resulta de la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores que las mismas podrían estar en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, con del deslinde en tramitación» cita como Fundamentos de Derecho los artículos 15 y 16 de la Ley de Costas y los artículos 35, 36 y concordantes del Reglamento general de Costas, más no indica en virtud de qué supuesto en concreto, de los varios contenidos en esos preceptos, está denegando la inscripción y en base a cuál de ellos está autorizada a solicitar el Certificado de Costas. Y en cuanto a la cita de las sentencias del Tribunal Supremo no resultan aplicables y tampoco la Resolución de la Dirección General de Registros y Notariado de 6 de octubre de 2008 puesto que todas ellas se refieren al derogado artículo 35 del Reglamento de Costas, y éste se limitaba a decir «Las reglas establecidas en los artículos anteriores para la inmatriculación serán también aplicables a la segunda y posteriores inscripciones». Sin embargo, el vigente art. 36 recoge una serie de reglas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones, sin que el Registrador haya identificado qué supuesto o qué regla resulta aplicable al caso, lo que genera evidente indefensión a esta parte por no saber qué se debe combatir. A ello se añade que la representación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores no aparece entre las reglas descritas en el precepto por lo que tal v, e estemos ante una extralimitación de competencias por parte del propio Colegio de Registradores y/o del Registrador de Mazarrón. Y tampoco se indica en ninguna de las reglas del art. 36 que sea el interesado el que deba aportar la Certificación. Y por último el propio Registrador indica que existe un «indicio» más un indicio no es prueba de que el deslinde se esté tramitando.

Pero es que, a mayor abundamiento, resulta que la regla 6.ª del art. 36 señala «6.ª El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar», y sin embargo en las Notas Simples que se expiden cuando se cancelan los asientos a nombre de D. J. T. (documentos números 3 a 5), el Registrador no informa de la situación de las fincas en relación con las servidumbres de protección y tránsito, no resultando tampoco de esas Notas Simples que se haya practicado la anotación del inicio del deslinde. La falta de publicidad en esas Notas Simples, o supone el incumplimiento de una obligación legal por parte del Registrador, o simplemente supone que no hay nada que informar porque no hay ningún deslinde iniciado.

Lo que se desprende de lo expuesto es que el Certificado solicitado por el Registrador no está previsto por la Ley para la inmatriculación de segundas y posteriores transmisiones cuando el deslinde no se ha iniciado, y sólo se puede negar la inscripción en caso de estar incoado el expediente, que no lo está. Y no lo está, porque como ya adelantaba, el procedimiento de deslinde administrativo tiene prevista la práctica de una nota al margen de las fincas afectadas, una vez iniciado dicho procedimiento. Así, dispone el artículo 52 de la Ley del Patrimonio de las Administraciones Públicas en su apartado b) que «El acuerdo de iniciación del procedimiento se comunicará al Registro

de la Propiedad correspondiente a fin de que, por medio de nota al margen de la inscripción de dominio, se tome razón de su incoación.» Esto es, la circunstancia para la que se prevé constancia tabular es la iniciación del concreto procedimiento de deslinde, no la posible iniciación de dicho procedimiento en el futuro.

Y aquí traemos a colación la Resolución de la Dirección General de los Registros y el Notariado de fecha 19 de septiembre de 2019, referida al deslinde de vías pecuarias y la posibilidad de practicar Nota marginal referida a un futuro deslinde, en la que, tras citar el art. 52 de la Ley de Patrimonio de las Administraciones Públicas, concluye: «La Certificación solicitada por el Registrador no está prevista en la normativa hipotecaria general, ni tampoco en la normativa especial relativa al régimen de las vías pecuarias, ni en la normativa general reguladora del patrimonio de las administraciones públicas. Se trata, por consiguiente, de un asiento no previsto por el ordenamiento jurídico, cuya práctica es improcedente. Hasta la iniciación del procedimiento de deslinde la vía pecuaria goza de las garantías generales de inalienabilidad e imprescriptibilidad del artículo 132 de la Constitución Española, debiéndose iniciar, en su caso, el procedimiento de deslinde con intervención del titular registral en el momento del inicio del expediente».

Aunque no es el mismo supuesto es análogo pues se está exigiendo al interesado un Certificado que no resulta de ninguno de las reglas contenidas en el art. 36. Las meras sospechas o indicios del Registrador conculcan la legalidad vigente y el Registrador se extralimita en su función calificador, máxime cuando lo que está calificando es un mandamiento judicial y no un documento administrativo.

(...)

Murcia, a 31 de julio de 2020.

IV

Mediante escrito de fecha 25 de agosto de 2020, el registrador se ratificó en su calificación, emitió su informe, y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que se dio traslado del recurso al Juzgado que expide el mandamiento y al notario autorizante de la escritura que lo complementa.

Consta en el expediente informe del notario de fecha 31 de agosto de 2020 «corroborando los argumentos jurídicos del señor registrador».

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Ley Hipotecaria; artículos 7 y siguientes de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; artículos 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; y las resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 19 de diciembre y de 24 de julio de 2019 y 26 de febrero de 2020.

1. Mediante mandamiento judicial, acompañado de las sentencias de donde deriva, se ordena, tras haber sido declarada inoficiosa determinada donación no referida a las fincas registrales ahora en cuestión, la rectificación de las inscripciones a nombre del demandando sobre las fincas registrales 17535, 17548 y 17543, así como que la parte indivisa de dicho señor, inscrita por título de herencia, acrezca a favor del resto de herederos.

En concreto, la sentencia que motivó el mandamiento presentado al registro incluía en el fallo el siguiente pronunciamiento:

«Estimamos en parte la reconvencción formulada por aquéllos, se declara inoficiosa la donación recibida por J. T. de sus padres en el año 1977 en la cantidad de 53.779'68 euros. Se reconoce a J. T. un crédito de 22.189 48 euros en la partición de 2003. Se acuerda la compensación cantidades resultando un crédito de 31.590'40 euros a favor del resto de los coherederos y con cargo a J. T., quedando con tal compensación

satisfecha la cuota indivisa que correspondía a J. en la partición de 2003, acreciendo su parte indivisa a favor de los otros herederos».

Por auto de fecha 3 de octubre de 2013 dicha sentencia fue aclarada en el sentido de añadir que «en ejecución de sentencia se procederá a la rectificación de los asientos registrales que puedan resultar afectados por la declaración de inoficiosidad efectuada.»

En virtud de un anterior asiento de presentación de tales títulos, en septiembre de 2019 el registrador canceló las inscripciones a favor de don J. T., y en vez de ser inscrito el «acrecimiento «de su cuota hereditaria a favor del resto de coherederos, fue reinscrita a nombre de los causantes de la herencia.

Ahora, mediante un nuevo asiento de presentación, se pide expresamente que se inscriba el acrecimiento de dicha cuota que ostentaba don J. T. a favor de los coherederos.

El registrador opone como defecto que «para proceder a practicar las inscripciones de la parte indivisa que en la herencia correspondía a J. T., acreciendo dicha parte indivisa a favor de los otros herederos» ... «resulta de la aplicación gráfica auxiliar diseñada por el Colegio de Registradores, que las mismas podrían estar en zona de Dominio Público Marítimo Terrestre, con el deslinde en tramitación, 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, según resulte del deslinde que en la actualidad esté vigente.» Y señala como fundamento jurídico los artículos 7, 15, 16 y concordantes de la Ley de Costas, artículos 35, 36 y concordantes del Reglamento de la Ley de Costas.

El recurrente alega, resumidamente: –que en notas de calificación resultantes de asientos de presentación anteriores no se puso de manifiesto tal defecto; –que «los recurrentes tienen inscrito ya su derecho y ahora sólo debe ser rectificada su cuota, lo que evidentemente no supone una segunda o posterior transmisión»; –que el registrador no indica en virtud de qué supuesto en concreto, de los varios contenidos en los preceptos que cita, está denegando la inscripción y en base a cuál de ellos solicita el certificado de costas.

2. La primera cuestión que alega el recurrente es la infracción del principio de la calificación global y unitaria.

Efectivamente, el artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria dispone que: «5. La calificación del Registrador, en orden a la práctica de la inscripción del derecho, acto o hecho jurídico, y del contenido de los asientos registrales, deberá ser global y unitaria.»

Ahora bien, como ha manifestado la Dirección General de los Registros y del Notariado en su Resolución de 20 de diciembre de 2016:

«Como ha reiterado en numerosas ocasiones este Centro Directivo (vid. por todas la Resolución de 5 de marzo de 2014), de acuerdo con la exigencia del artículo 258.5 de la Ley Hipotecaria, la calificación ha de ser unitaria y global como expresión concreta del principio de seguridad jurídica consagrado en nuestra Constitución (artículo 9.3).

El registrador de la Propiedad debe extremar su celo para evitar que una sucesión de calificaciones relativas al mismo documento y a la misma presentación, genere una inseguridad jurídica en el rogante de su ministerio incompatible con la finalidad y eficacia del Registro de la Propiedad.

También tiene declarado este Centro Directivo que las consideraciones anteriores no pueden prevalecer sobre uno de los principios fundamentales del sistema registral como es el de legalidad, lo que justifica la necesidad de poner de manifiesto los defectos que se observen aun cuando sea extemporáneamente (cfr. artículo 127 del Reglamento Hipotecario y Resoluciones de 5 de marzo de 2014 y 7 de septiembre de 2015).

Es decir, que aun cuando el registrador pueda incurrir en causa de responsabilidad disciplinaria, si calificado un título y subsanado el defecto, detectase otro que no haya hecho constar en la primera calificación, debe efectuar una segunda comprensiva del mismo, pues los fuertes efectos que el sistema registral atribuye a las inscripciones con la finalidad de preservar la seguridad del tráfico y del crédito inmobiliario, hacen que deba extremar el control de legalidad sobre los títulos presentados.»

Sin embargo, no puede olvidarse que, caducados los asientos de presentación anteriores de un documento, el artículo 108 del Reglamento Hipotecario permite volver a presentar dichos títulos que pueden ser objeto de una nueva calificación, en la que el registrador –él mismo, o quien le suceda en el cargo– puede mantener su anterior criterio o variarlo, si lo estimase justo.

Como ha reiterado asimismo esta Dirección General, el registrador, al llevar a cabo el ejercicio de su competencia calificador 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. Y ello porque, caducado un asiento de presentación, cesan todos sus efectos y, de la misma forma que el registrador no puede tener en cuenta en modo alguno títulos con asiento de presentación caducado para calificar, ni siquiera para lograr un mayor acierto en la calificación y evitar asientos inútiles, tampoco puede verse vinculado por las calificaciones anteriormente efectuadas aun cuando sean propias. En definitiva, la nueva presentación significa el inicio –«ex novo»– de todo el procedimiento registral (cfr. resoluciones de 5 de marzo de 2014, 1 de abril 2015, 5 de junio de 2015, 7 de septiembre de 2015 y 2 de noviembre de 2016).

3. Alega también el recurrente que no estamos en realidad ante una nueva transmisión que determine la aplicación del artículo 36 del Reglamento de Costas porque «los recurrentes tienen inscrito ya su derecho y ahora sólo debe ser rectificada su cuota.»

Sin embargo, como se deduce de la sentencia cuyos pronunciamientos han de inscribirse, motivada por una demanda inicial y otra reconvenional, en realidad estamos ante la liquidación de dos obligaciones pecuniarias recíprocas, que se compensan y extinguen en la parte concurrente, y que, en cuanto al exceso, se acuerda su satisfacción mediante una dación en pago de deuda, de modo que el obligado a pagar determinada cantidad no entrega ese importe en dinero sino que en su lugar transmite su cuota indivisa sobre determinadas fincas a quienes tenían derecho a cobrar dicha cantidad. Por tanto, y con independencia de que la sentencia habla de acrecimiento de cuotas entre coherederos, en realidad estamos ante una auténtica transmisión de cuota indivisa de finca de un titular a otros, en virtud de dación en pago de deuda, por lo que la alegación del recurrente que ahora analizamos ha de ser desestimada.

Supuesto distinto hubiera sido que la sentencia hubiera declarado la nulidad de una determinada adjudicación hereditaria a un coheredero, supuesto en el que sí que podría haber un consiguiente acrecimiento de las cuotas de los demás coherederos. Pero no es tal el caso que nos ocupa, pues no se ha decretado nulidad de la adjudicación inscrita, sino que como consecuencia de la declaración de inoficiosidad de una donación, no referida a estas fincas, surgen unos derechos de crédito u obligaciones pecuniarias entre los interesados para cuya satisfacción se acude a la transmisión a modo de dación en pago de deuda.

4. En relación con la normativa aplicable, como ha dicho este Centro Directivo en su Resolución de 28 de febrero de 2020 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, 23 de mayo y 19 de junio de 2018 y 28 de febrero de 2020), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse juntamente 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 con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

5. 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, linden 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).

6. En el caso de este expediente, el registrador a la vista de las representaciones gráficas disponibles concluye que la finca puede invadir el dominio público marítimo-terrestre, por lo que debe proceder conforme a lo previsto en el artículo 36 del Reglamento de Costas requiriendo al Servicio Periférico de Costas para que se le informe sobre el particular.

Como ya señaló la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de junio de 2019, la posible invasión puede resultar 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, que 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.

Ello lleva 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.

7. En el supuesto contemplado en el presente expediente, no consta que se haya aportado 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), por lo que es correcta, de acuerdo con lo expuesto anteriormente, 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.

8. Finalmente cabe añadir que resulta improcedente la alusión del recurrente a la Resolución de 19 de septiembre de 2019 relativa a vías pecuarias, que trataba un supuesto completamente diferente al que aquí nos ocupa, ya que en dicha resolución no se planteaba, como erróneamente se afirma en el escrito de recurso, la exigencia de ningún certificado previo a la inscripción, sino la procedencia o no de la extensión de una nota marginal advirtiendo la colindancia de una finca con el dominio público. En este punto se observa que la transcripción de la resolución que realiza el recurrente altera sus términos literales, variando su sentido, por lo que no es admisible la alegación efectuada.

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

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, 12 de noviembre de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.