

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

11116 *Resolución de 19 de enero de 2026, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación emitida por la registradora de la propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, por la que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de la zona de servidumbre de protección.*

En el recurso interpuesto por don J. R. C. L., en nombre y representación de la mercantil «Arlare 2000, SL», contra la nota de calificación emitida por la registradora de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, doña Marta Esperanza Casal Garmendia, por las que se suspende la inscripción de una escritura de declaración de obra nueva y división horizontal por posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de la zona de servidumbre de protección.

Hechos

I

Mediante escritura pública de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada el día 30 de mayo de 2025 ante el notario de Laredo, don Jesús Elías Corral Delgado, con el número 1.233 de protocolo, subsanada mediante escritura otorgada el día 13 de junio de 2025 ante el notario de Santander, don Francisco José Román Ayllón, con el número 1.552 de protocolo, la mercantil «Arlare 2000, SL», representada por don J. R. C. L., declaraba sobre la finca registral número 35.547, como obra nueva terminada, un conjunto urbanístico integrado por doce viviendas unifamiliares, con una planta de sótano destinada a garajes anejos de estas, construido bajo proyecto y dirección de arquitectos colegiados y previa licencia concedida por el Ayuntamiento de Laredo, y lo constituía en régimen de propiedad horizontal, integrado por doce elementos privativos –cada uno de los cuales tiene una referencia catastral individualizada, existiendo también otra referencia catastral para la total parcela donde se asienta la finca–, estableciendo asimismo sus normas de comunidad.

Se acreditaba el otorgamiento de la preceptiva licencia de edificación concedida por acuerdo de la Junta de Gobierno Local del Ayuntamiento de Laredo, que quedaba incorporada a la escritura. Se acreditaba también la constitución del seguro decenal a que se refiere el artículo 19 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, se aportaba el Libro del Edificio, al que se incorporaba el certificado de eficiencia energética, se manifestaba que las coordenadas de referenciación geográfica de la porción de suelo ocupada por la edificación resultan de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura y se aportaba declaración responsable de primera ocupación con documentación anexa, correspondiente a la edificación cuya finalización se declaraba en la escritura, presentada en el Ayuntamiento de Laredo, que quedaba igualmente incorporada a la escritura.

Comparecían también en la escritura los arquitectos autores del proyecto básico y de ejecución de las obras, quienes manifestaban que la descripción de la obra nueva declarada en la escritura se ajusta al proyecto para el que se obtuvo la licencia de edificación, así como en cuanto a la superficie de parcela ocupada, total de los metros cuadrados edificados y número de plantas y elementos que la componían, y que se

encontraba terminada con arreglo al mismo, entregando al efecto certificado de fin de obra, debidamente visado, que quedaba incorporado a la escritura.

Por todo ello, se solicitaba la práctica de las inscripciones procedentes y se solicitaba asimismo la inscripción de la representación gráfica, al amparo de lo dispuesto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la consiguiente rectificación de la descripción literaria de la finca, para adaptarla a la resultante de la representación georreferencial incorporada.

II

Presentadas copias autorizadas de dichas escrituras en el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, al tener la registradora dudas fundadas acerca de si la edificación declarada pudiera invadir la zona de servidumbre de protección o el dominio público-marítimo, ya que la edificación declarada se situaba cerca de toda una zona de dunas, arenas y arbolado que rodea a una playa, fue solicitada información a la Demarcación de Costas en Cantabria, que aportaba al Registro de la Propiedad certificación de fecha 8 de julio de 2025, que disponía:

«J. A. O. M., Jefe de la Demarcación de Costas de Cantabria, certifico: Que el inmueble referencia catastral 3872501VP6037S1001TH (consulta descriptiva y gráfica de datos catastrales de bien inmueble de fecha 07/07/2025), sito en el T.M. de Laredo, no invade el dominio público marítimo terrestre ni colinda con ninguno de sus límites; el expediente de deslinde fue aprobado por O.M de 8.02.2011 y anulado por O.M de 30.12.2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación, pero la delimitación sometida a información pública se mantiene con carácter provisional.»

Ante ello, la documentación presentada fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificado el documento se suspende la inscripción de los actos contenidos en el mismo, en base a los siguientes defectos observados:

Solicitada certificación a la Dirección General de la Costa y el Mar y recibida parte de la documentación reclamada se suspende la inscripción del documento presentado en base del siguiente defecto observado:

1. No aportarse certificación de la Dirección General de Costas y del Mar que acredite de manera definitiva y firme que la edificación no invade ni se realiza sobre la zona de servidumbre de protección, ni invade el dominio público marítimo (artículo 23 y 25 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988).

La calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada en Laredo ante don Jesús Elías Corral Delgado el día treinta de mayo de dos mil veinticinco con el número 1233 de Protocolo, que causó la entrada número 5858 del Diario 2025.

La edificación declarada se sitúa cerca de toda una zona de dunas, arenas y arbolado que rodea a la playa (...), por lo que el Registrador que suscribe tiene dudas fundadas de si la edificación puede o no invadir la servidumbre de protección o el dominio público marítimo.

Solicitada información a la Demarcación de Costas en Cantabria, se aporta al Registro de la Propiedad certificación que dispone: J. A. O. M., Jefe de la Demarcación de Costas de Cantabria, certifico: Que el inmueble referencia catastral 3872501VP6037S1001TH sito en el T.M. de Laredo, no invade el dominio público marítimo terrestre ni colinda con ninguno de sus límites; el expediente de deslinde fue aprobado por O.M de 8.02.2011 [sic] y anulado por O.M de 30.12.2013 en

ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación, pero la delimitación sometida a información pública se mantiene con carácter provisional.”

La zona de la playa (...), zona donde se ha construido el edificio, no tiene actualmente realizado el deslinde para la determinación del dominio público marítimo terrestre y la demarcación de Costas emite un certificado basándose en una posible demarcación provisional, pero al Registro sólo pueden acceder actos firmes y definitivos (principio de legalidad).

Fundamentos de Derecho:

La certificación aportada por la Demarcación de Costas dispone: “Que el inmueble referencia catastral 3872501VP6037S1001TH sito en el T.M. de Laredo, no invade el dominio público marítimo terrestre ni colinda con ninguno de sus límites; el expediente de deslinde fue aprobado por O.M de 8.o2.2011 [sic] y anulado por O.M de 30.12.2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación, pero la delimitación sometida a información pública se mantiene con carácter provisional.”

Al Registro sólo pueden acceder títulos válidos y perfectos. El Registrador ha de velar por que no accedan al Registro títulos claudicantes o viciados por alguna causa de nulidad o anulabilidad (Resoluciones de 28-1-1999, Rs de 24-4-2014, Rs 12-7-2021 Rs 5-10-2021, Rs. 30-1-2024, entre otras.)

Por tanto, no se puede inscribir el edificio basándose en una delimitación del dominio público de carácter provisional, ha de ser firme y definitiva.

La Ley de Costas dispone en su artículo 3.1.b):

“Son bienes de dominio público marítimo terrestre-estatal: 1.b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas, y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, éstas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa”

El artículo 25 de la Ley de Costas establece: “En la zona de protección estarán prohibidos:

- a) Las edificaciones destinadas a residencia y habitación.”

Por tanto, estando la edificación a que se refiere la escritura, cerca de toda la zona de playa, arbolado y arena de la Playa (...), el registrador que suscribe tiene dudas fundadas de que pueda invadir el dominio público marítimo o la servidumbre de protección.

El supuesto no viene expresamente contemplado en la Ley de Costas, pero el artículo 15 de la Ley de Costas para los supuestos de inmatriculación de fincas situadas en zona de servidumbre de protección, señala en su último párrafo: “si no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto, en suspenso la inscripción solicitada”.

Asimismo, el artículo 34 del Reglamento de Costas en relación a las comprobaciones registrales previas a la inmatriculación o inscripción del exceso de cabida de las fincas situadas en servidumbre de protección y su descripción registral en su inciso 2 dispone “ Si la zona a la que se refiere la solicitud de inmatriculación o de inscripción del exceso de cabida no estuviera deslindada, se iniciará el correspondiente deslinde dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

Por tanto, para poder inscribir la declaración de obra nueva presentada, deberá acompañarse certificado de la Demarcación de Costas de Cantabria que indique que no se invade el dominio público ni afecta a la servidumbre de protección sobre la base de un deslinde firme y definitivo.

Medios subsanatorios: Presentar certificación de Costas que acredite que la edificación está situada en un terreno que no invade el dominio público-marítimo y que no está afectada por la servidumbre de protección sobre la base de un deslinde firme y definitivo, dado que no pueden acceder al Registro actos claudicantes, susceptibles de nulidad o anulabilidad, según el principio de legalidad y protección a terceros que inspira nuestro sistema hipotecaria.

En su virtud,

Acuerdo

Previo examen de los antecedentes del Registro y al amparo de lo dispuesto en el artículo 18.1.º de la Ley Hipotecaria suspender la inscripción solicitada por los defectos señalados en base a los fundamentos jurídicos alegados.

Una vez aportada la documentación requerida se procederá a su calificación pues tras su presentación se volverá a proceder a la calificación global del documento pues pueden apreciarse nuevos defectos imposibles de tener en cuenta sin la documentación requerida.

– De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere dicho artículo, en cuanto a lo no inscrito.

– Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión del artículo 42.9 del mismo cuerpo legal.

– Contra el presente acuerdo de calificación los interesados podrán (...).

En Laredo.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Casal Garmendia registradora titular de Registro de Laredo-Ramales de la Victoria a día treinta de julio del dos mil veinticinco.»

III

Solicitada calificación sustitutoria, ésta fue emitida en fecha 17 de septiembre de 2025 por el registrador del Registro de la Propiedad de Bilbao número 2, don Alfonso de Rentería Arozarena, quien confirmó la calificación negativa de la registradora sustituida, atendiendo a que la certificación expedida por la Demarcación de Costas de Cantabria: a) alude a una referencia catastral que no coincide ni con la del solar inscrito sobre el que se declara la obra nueva ni con las referencias catastrales de todos y cada uno de los elementos de la división horizontal, b) omite que la obra nueva declarada se sitúa fuera de los límites de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y c) omite igualmente que en la delimitación del deslinde anulado, que provisionalmente se mantiene, el solar sobre el que se declara la obra nueva no invade el dominio público marítimo terrestre ni la zona de servidumbre de protección.

IV

Tras la emisión de esta calificación sustitutoria, la mercantil «Arlare 2000, SL», representada por el mismo don J. I. C. L., a los efectos de poder subsanar los defectos señalados y poder obtener la inscripción de la escritura mencionada, otorgaba una escritura complementaria el día 7 de octubre de 2025 ante el notario de Bilbao, don Miguel Llorente Gonzalvo, con el número 2.907 de protocolo, a la que se incorporaba una nueva certificación expedida por don J. A. O. M., jefe de la Demarcación de Costas de Cantabria, el día 3 de octubre de 2025, a solicitud de la mercantil «Arlare 2000, SL», como complemento de la certificación emitida por esa Demarcación el día 8 de julio de 2025, según la cual: «En relación con esta solicitud, se informa que las certificaciones emitidas por esta Demarcación hacen constar, cuando ésta se produce, la afección

parcial o total de las zonas de servidumbre de tránsito y de protección sobre los inmuebles. La parcela catastral 3872501VP6037S1001TH (al igual que las de referencias 3872501VP6037S1002YJ, 3872501VP6037S1003UK, 3872501VP6037S1004IL, 3872501VP6037S1005OB, 3872501VP6037S1006PZ, 3872501VP6037S1007AX, 3872501VP6037S1008SM, 3872501VP6037S1009DQ, 3872501VP6037S1010AX, 3872501VP6037S1011SM y 3872501VP6037S1012DQ, que tienen la misma delimitación gráfica que ella), no está afectada por la zona de servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección, según el deslinde probable vigente, y por ese motivo no se hizo constar dicha afección en la certificación emitido con fecha 8 de julio de 2025».

Asimismo, en dicha escritura el notario autorizante, a requerimiento del interesado, dejaba constancia de que ha accedido a la web del Sistema de Información Geográfica del dominio público marítimo-terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, y que efectuada la consulta en relación con la edificación en cuestión, resultaba que, según dicha aplicación, ésta tenía una determinada distancia con la línea provisional de la costa y de la zona de servidumbre de protección.

V

Presentada copia autorizada de esta escritura en el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, como documentación complementaria a la antes mencionada que había sido objeto de una primera calificación, la documentación presentada fue objeto de una segunda nota de calificación en los siguientes términos:

«Calificado el documento conforme el artículo 18 de la Ley Hipotecario y recibida certificación emitida por el Jefe de la Demarcación de Costas, relativa a la posible invasión de la edificación declarada y el terreno sobre la que se asienta, del dominio público marítimo o de la servidumbre de protección se suspende la inscripción de los actos contenidos en el documento presentado en base del siguiente defecto observado:

No aportarse certificado de la Dirección General de Costas y del Mar que acredite de manera definitiva y firme que la edificación no invade el dominio público marítimo ni la servidumbre de protección (artículo 23 y 25 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988) ya que en las dos certificaciones aportadas se indica que no invade el dominio público marítimo, ni está afectada por la servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección según el deslinde probable vigente.

La calificación se basa en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos

1. Se presenta en el Registro de la Propiedad escritura de declaración de obra nueva y división horizontal otorgada en Laredo ante don Jesús Elías Corral Delgado el día treinta de mayo de dos mil veinticinco con el número 1233 de Protocolo, que causó la entrada número 5858 del Diario 2025, subsanada por otra autorizada el día 13 de junio de 2025 por el Notario de Santander, don Francisco José Román Ayllón, con el número de protocolo 1552.

La edificación declarada se sitúa cerca de toda una zona de dunas, arenas y arbolado que rodea a la playa (...), por lo que el Registrador que suscribe tiene dudas fundadas de si la edificación y el terreno puede o no invadir la servidumbre de protección o el dominio público marítimo.

Aporto plano de situación de la finca sobre la que se realiza la edificación, y en el mismo puede verse claramente que está en el linde donde acaba todo el arenal y todo el sistema de dunas de la playa (...) La finca en cuestión esta señalizada por un punto azul y remarcada en rojo.

[se inserta imagen]

Solicitada información a la Demarcación de Costas en Cantabria, se aporta al Registro de la Propiedad certificado expedido por don J. A. O. M., el día 8 de julio de 2025, que dispone: J. A. O., M., Jefe de la Demarcación de Costas de Cantabria, certifico: Que el inmueble referencia catastral 3872501VP6037S1001TH sito en el t.m. de Laredo, no invade el dominio público marítimo terrestre ni colinda con ninguno de sus límites; el expediente de deslinde fue aprobado por O.M de 8.02.2011 y anulado por O.M de 30.12.2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación, pero la delimitación sometida a información pública se mantiene con carácter provisional”.

Posteriormente, se aporta un informe emitido por la Demarcación de Costas de Cantabria con fecha 3 de octubre de 2025, en la que consta que el edificio no está afectado por la zona de servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección, según el deslinde probable vigente” La zona de la playa (...), zona donde se ha construido el edificio, no tiene actualmente realizado el deslinde para la determinación del dominio público marítimo terrestre ya que fue declarado nulo y la Demarcación de Costas emite un certificado basándose en un probable deslinde, pero al Registro sólo pueden acceder actos firmes y definitivos (principio de legalidad)

2. Se notifica calificación defectuosa con fecha 30 de julio de 2025 por No aportarse certificación de la Dirección General de Costas y del Mar que acredite de manera definitiva y firme que la edificación no invade ni se realiza sobre la zona de servidumbre de protección, ni invade el dominio público marítimo (artículo 23 y 25 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988)

3. Se interpone calificación sustitoria [sic], siendo el Registro de la Propiedad número dos de Bilbao, el sustituto, el cual con fecha 10 de septiembre de 2025, confirma la calificación desfavorable de la Registradora titular del Registro sustituido.

4. Se presenta en el Registro de la Propiedad por don J. R. C. L., con fecha 7 de octubre de 2025, documentación complementaria a la entrada 5858/2025 que consiste en copia autorizada de la escritura complementarios del Notario de Bilbao, don Miguel Llorente Gonzalvo el 7 de octubre de 2025 con el número 2907 de Protocolo donde se incorpora la certificación emitida por la Demarcación de Costas con referencia a la invasión de la zona de servidumbre de protección a la que me he referido anteriormente en el punto 1.

Fundamentos de Derecho:

La certificación aportada por la Demarcación de Costas dispone: “Que el inmueble sito en el t.m. de Laredo, no invade el dominio público marítimo terrestre ni colinda con ninguno de sus límites; el expediente de deslinde fue aprobado por O.M de 8.02.2011 [sic] y anulado por O.M de 30.12.2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación, pero la delimitación sometida a información pública se mantiene con carácter provisional. La otra certificación aportada señala: Que el inmueble no está afectado por la zona de servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección según el deslinde probable vigente”.

Al Registro sólo pueden acceder títulos válidos y perfectos. El Registrador ha de velar por que no accedan al Registro títulos claudicantes o viciados por alguna causa de nulidad o anulabilidad (Resoluciones de 28-1-1999, Rs de 24-4-2014, Rs 12-7-2021 Rs 5-10-2021, Rs. 30-1-2024, entre otras.)

Por tanto, no se puede inscribir el edificio basándose en una delimitación del dominio público y servidumbre de protección basada en un probable deslinde, ha de ser firme y definitiva.

Si se inscribiera el edificio basándose en un probable deslinde, si una vez aprobado el mismo, que puede ser distinto al probable, el edificio tendría que ser demolido, con lo que de esta manera accederían al Registro situaciones nulas y claudicantes, por lo que se estaría vulnerando los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario de seguridad jurídica y legalidad.

La Ley de Costas dispone en su artículo 3.1.b): “Son bienes de dominio público marítimo terrestre-estatal: 1.b) Las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas, y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, éstas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa”

Si se observa el mapa aportado se ve claramente que la parcela colinda con el final de toda la zona de pinares y dunas de la playa (...). El artículo 25 de la Ley de Costas establece: “En la zona de protección estarán prohibidos: a) Las edificaciones destinadas a residencia y habitación.” Por tanto, estando la edificación a que se refiere la escritura, cerca de toda la zona de playa, arbolado y arena de la Playa (...), el registrador que suscribe tiene dudas fundadas de que pueda invadir el edificio y la parcela sobre la que se asienta el dominio público marítimo o la servidumbre de protección.

El supuesto de la inscripción de edificación realizada en zona en la que no existe deslinde, no viene expresamente contemplado en la Ley de Costas, pero el artículo 15 de la Ley de Costas para los supuestos de inmatriculación de fincas situadas en zona de servidumbre de protección, en las zonas en la que no exista deslinde aprobado, señala en su último párrafo: “si no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto, en suspenso la inscripción solicitada”.

Asimismo, el artículo 34 del Reglamento de Costas en relación a las comprobaciones registrales previas a la inmatriculación o inscripción del exceso de cabida de las fincas situadas en servidumbre de protección en las zonas en la que no exista deslinde aprobado, en su inciso 2 dispone “Si la zona a la que se refiere la solicitud de inmatriculación o de inscripción del exceso de cabida no estuviera deslindada, se iniciará el correspondiente deslinde dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

Por tanto, teniendo en cuenta los preceptos citados, que abordan supuestos en zonas que no tiene aprobados deslinde, exige la iniciación del correspondiente expediente de deslinde por los interesados, quedando entre tanto en suspenso la inscripción.

Insistiendo, que en el caso de inscripción de edificación, si de la aprobación del deslinde resulta que está afectada por la servidumbre de protección o invasión del dominio público se decretaría su demolición, dando lugar por tanto a la inscripción de un acto nulo, no admisible por nuestro ordenamiento ya que al Registro solo acceden títulos válidos y perfectos.

Las certificaciones aportadas hacen referencia a un probable deslinde. Mantenido conversaciones con el Director General, nos indica que está utilizando el deslinde anterior que fue declarado nulo. El Reglamento de Costas en el artículo 21 relativo a la iniciación del procedimiento de deslinde dispone en su número 2: El Servicio Periférico de Costas, una vez elaborado el plano de delimitación provisional de la zona de dominio público y de la servidumbre de protección...”

La legislación de Costas para aprobar el deslinde se basa en la elaboración de un plano provisional de la zona de dominio público y de servidumbre de protección, no de un probable deslinde.

Por tanto, para poder inscribir la declaración de obra nueva presentada, deberá acompañarse certificado de la Demarcación de Costas de Cantabria que indique que el edificio y la parcela sobre la que se asienta, no se invade el dominio público ni afecta a la servidumbre de protección sobre la base de un deslinde firme y definitivo.

Medios subsanatorios:

Presentar certificación de Costas que acredite que la edificación está situada en un terreno que no invade el dominio público-marítimo y que el edificio no está afectada por la servidumbre de protección sobre la base de un deslinde firme y definitivo, dado que no

pueden acceder al Registro actos claudicantes, susceptibles de nulidad o anulabilidad, según el principio de legalidad y protección a terceros que inspira nuestro sistema hipotecario.

– De conformidad con el artículo 323 de la Ley Hipotecaria, se entiende prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de 60 días contados desde la fecha de la última notificación a que se refiere el artículo 322 de la Ley.

– Según el mismo artículo puede solicitarse anotación preventiva de suspensión por defecto subsanable conforme el artículo 42.9 del mismo cuerpo

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Marta Casal Garmendia registradora titular de Registro de Laredo-Ramales de la Victoria a día catorce de octubre del dos mil veinticinco.»

VI

Contra la anterior nota de calificación, don J. R. C. L., en nombre y representación de la mercantil «Arlare 2000, SL», interpuso recurso el día 17 de octubre de 2025 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primero.–Concreción de la controversia: acreditación de la no afectación de la finca a la que se refiere la inscripción al dominio público marítimo-terrestre ni a las limitaciones patrimoniales derivadas del mismo, impuestas sobre los terrenos colindantes en la legislación de Costas. Justificación de una segunda solicitud de inscripción.

Arlare 2000, S.L. promueve este recurso potestativo frente a dos calificaciones registrales de suspensión de la inscripción referidas al mismo objeto, la declaración de obra nueva y división horizontal respecto de la misma finca, pues dos han sido las veces que esta mercantil ha intentado, infructuosamente, dicha inscripción ante el Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria.

Efectivamente, el 19 de junio de 2025 se presentó, ante el Registro de la Propiedad de Laredo- Ramales de la Victoria, una primera solicitud de la inscripción de la Escritura Pública otorgada el 30 de mayo de 2005 ante el Notario de Laredo D. Jesús Elías Corral Delgado, de declaración de obra nueva y división horizontal del conjunto urbanístico denominado “Playa (...)”, sito en Laredo, en (...) (integrado por 12 viviendas unifamiliares pareadas en hilera con tres plantas sobre rasante y una bajo rasante de uso de garaje construido sobre la parcela h solar correspondiente al plan parcial del sector cuatro de Laredo de una superficie de 1856 m2 parcela).

Con ocasión de dicha solicitud, la Registradora interesó de la Demarcación de Costas en Cantabria información dirigida a acreditar la no invasión por la finca del dominio público marítimo-terrestre, ni su afección a la servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas de 28 de julio de 1988.

Respondiendo a dicha solicitud, el Jefe de la Demarcación de Costas en Cantabria emitió con fecha 8 de julio de 2025 la preceptiva certificación, dando fe administrativa de que la finca “no invade el dominio público marítimo-terrestre ni colinda con ninguno de sus límites”. Añade la certificación que “el expediente de deslinde fue aprobado por O.M., de 8.02.2011 y anulado por O.M. de 30.12.2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación, pero la delimitación sometida a información pública se mantiene con carácter provisional”

Es así claro el contenido del certificado de la Demarcación de Costas: la finca no invade este demanio natural ni se ve afecta a sus prohibiciones y limitaciones, y ello tanto en el momento presente como en el futuro, al no verse afectada por la delimitación acometida por el deslinde en curso, delimitación que es idéntica a la del anterior deslinde (por lo que declara también que esta finca tampoco integró el dominio marítimo-terrestre en el pasado). Adviértase que, por mor de la naturaleza meramente declarativa que cabe predicar de los deslindes administrativos, es nítido, a tenor de este certificado, que esta

finca nunca ha integrado el demanio marítimo-terrestre, ni se ha visto afectada por sus prohibiciones y limitaciones, ni lo va estar en el futuro en atención al estado de cosas actual.

A pesar del tenor y claridad de este certificado negativo o de no afección, favorable por ello a la inscripción, la Registradora, en su acuerdo de calificación, que fue adoptado el 30 de julio de 2025, resolvió la suspensión de la inscripción “en base del siguiente defecto observado”:

“1.–No aportarse certificación de la Dirección General de Costas y del Mar que acredite de manera definitiva y firme que la edificación no invade ni se realiza sobre la zona de servidumbre de protección, ni invade el dominio público marítimo (artículo 23 y 25 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988)”.

En la creencia de que, por los términos en que se describió la calificación registral, la Registradora estaba considerando que la certificación administrativa no acreditaba de manera clara y suficiente la no afectación por la finca del dominio público marítimo-terrestre ni a la servidumbre de protección legalmente impuesta sobre sus terrenos colindantes, esta mercantil promovió, por su propia iniciativa, la evacuación de una nueva certificación por dicha Demarcación de Costas en la que, de manera más precisa, acorde con el interés pretendido por la Registradora, ratificase la no afección al demanio natural ni a sus limitaciones legales.

De manera simultánea, en atención al grave sacrificio patrimonial que habría de generar a esta mercantil, y que ya está generando, esta suspensión de la inscripción, por la frustración que ésta comporta de las compraventas ya comprometidas de las viviendas resultantes de la obra nueva y división horizontal no inscritas, esta mercantil intentó también, por medio de la calificación sustitutoria contemplada en los arts. 19 bis y 275 bis de la LH, corregir la calificación de suspensión de la Registradora de Laredo-Ramales de la Victoria. La calificación sustitutoria, sin embargo, confirmó la calificación inicial.

La Demarcación de Costas en Cantabria, atendiendo a la solicitud de esta mercantil, expidió con fecha 3 de octubre de 2025 una nueva certificación, que expresamente se califica como complementaria de la primera certificación de 8 de julio de 2025, en la que de modo absolutamente claro, daba fe de que la parcela catastral 3872501VP6037S1001TH, al igual que las otras once parcelas catastrales sobre las que se proyectaba la escritura pública de obra nueva y división horizontal aprobadas por la Escritura Pública de 30 de mayo de 2025, “no está afectada por la zona de servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección, según el deslinde probable vigente, y por este motivo no se hizo contar dicha afección en la certificación emitida con fecha de 8 de julio de 2025”.

A partir de esta nueva certificación de la Demarcación de Costas en Cantabria, en la que, ya de manera contundente e incuestionable, desde la fe pública administrativa, se acreditaba la no afectación de la finca por las prohibiciones y limitaciones de la legislación de costas, esta mercantil otorgó Escritura Pública complementaria, autorizada el 7 de octubre de 2025 por el Notario de Bilbao D. Miguel Llorente Gonzalvo, en la que se incorpora a la Escritura inicial este segundo certificado de 3 de octubre de 2025 así como tres planos de visor del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico, en los que se aprecian las líneas probables del dominio público marítimo-terrestre y de la servidumbre de protección de acuerdo con el futuro deslinde, acreditando con ello la no demanialidad de la finca ni su afección por las prohibiciones y limitaciones demaniales.

Con esta nueva certificación y la Escritura complementaria que la incorporaba, en el convencimiento que de esto modo quedaba ya plenamente acreditada la no existencia de obstáculos para la inscripción inicialmente interesada, por verse corregida la deficiencia advertida por la Registradora en la certificación de Costas, esta mercantil intentó por segunda vez la inscripción de la Escritura de obra nueva y división horizontal de la finca.

Sin embargo, la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Laredo- Ramales de la Victoria emitió de nuevo una segunda calificación de suspensión, “en base del siguiente defecto observado”:

“1.–No aportarse certificado de la Dirección General de Costas y del Mar que acredite de manera definitiva y firme que la edificación no invade el dominio público marítimo ni la servidumbre de protección (artículo 23 y 25 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988), ya que en las dos certificaciones aportadas se indica que no invade el dominio público marítimo, ni está afectada por la servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección según el deslinde probable vigente”.

Parece claro, por ello, que la razón por la que la Registradora ha suspendido, y por dos veces, la inscripción, no es (i) la circunstancia de ser invadido el dominio público marítimo-terrestre por la finca, ni (ii) la de afectar ésta a la servidumbre de protección; como tampoco (iii) la de preverse la inclusión de la finca en uno u otro espacio en el deslinde probable vigente que está tramitando el Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico (competente para ejercer la potestad, y por tanto obligado para ejercerla, de policía, protección y salvaguarda de dicho demanio natural).

No, el motivo de las calificaciones aquí cuestionadas de la Registradora de Laredo Ramales de la Victoria es el de que el deslinde tramitado por la Administración, aun cuando no prevea la inclusión de la finca ni en el demanio natural ni en la zona afecta a su servidumbre de protección, no es firme y definitivo.

Adviértase que este criterio de la Registradora se sustenta, y de modo exclusivo, en su mera percepción visual a partir del examen de una ortofoto, de la cual concluye que, por tratarse el de la finca de un suelo que está “cerca de toda la zona de playa, arbolado y arena de la Playa (...)”, cabe la posibilidad de que en un futuro indeterminado sea incluida en el demanio o en la zona de servidumbre de protección. Y ello, a pesar de que la propia Administración competente y responsable de la salvaguarda, integridad y protección de este demanio natural considere esta mera cercanía a un arbolado, arena y playa un dato no relevante, y declare, con la máxima fehaciencia y garantía jurídico-administrativa que ofrece nuestro ordenamiento jurídico, que este suelo ni se integra ni se va a integrar en uno u otro espacio en el deslinde que está confeccionando, precisamente con el fin específico de servir de instrumento de protección de este demanio.

De este modo, la Registradora viene a cuestionar la fehaciencia de las certificaciones administrativas, para dar prevalencia sobre ellas a su mera percepción visual, y acuña una suerte de presunción de demanialidad de todo terreno que, según su personal criterio, se encuentre cercano a un arbolado, a la arena y a la playa, aun cuando con ello contradiga a la Administración encargada de proteger el demanio natural.

Adviértase también, en fin, que la Registradora impone con este criterio una prueba diabólica a todo titular de un terreno que aparentemente se encuentre “cercano” (la imprecisión de este término, que no existe en la legislación de costas a la hora de definir y acotar el dominio público, es máxima) al demanio natural, al hacer pesar sobre dicho titular la carga de probar, siempre que no exista un deslinde firme y definitivo, que su finca no es demanial o no se ve afectada por las limitaciones a la propiedad impuestas por la legislación sectorial, por medios distintos de la certificación administrativa negativa.

El criterio de la Registradora comporta el cierre del Registro de la Propiedad durante lustros, si no décadas: cualquier mínimo conocedor de las vicisitudes que sufre un deslinde administrativo en nuestro sistema administrativo y jurídico hasta que es finalmente confirmado en sede jurisdiccional (como mínimo, ante la Audiencia Nacional, pero con frecuencia ante el Tribunal Supremo), sabe que éste es un proceso que se va a demorar más de una década en el tiempo. Piénsese, sin más, que desde la entrada en vigor de la Ley de Costas en 1988, treinta y siete años después, aun no se ha logrado aprobar un deslinde. ¿Puede por ello sostenerse, desde el puro sentido común, que el Registro debe cerrarse durante décadas a fincas que no se ven afectadas por el deslinde en curso, por la circunstancia de no ser firme y definitivo ese deslinde?

Y no olvidemos, en fin, que estamos hablando de una promoción inmobiliaria amparada en la pertinente licencia urbanística, acometida sobre una finca ya inmatriculada, en suelo ya urbanizado y apto para edificar. No se entiende por ello que, habiéndose permitido el acceso al Registro de la finca matriz, de la cual se practicó inmatriculación sin problema alguno (porque, en definitiva, no existía ninguna razón en Derecho para que no se hiciera así), ahora se obstaculice el acceso de las inscripciones posteriores sobre dicha finca, cuando el deslinde, entonces, tampoco era firme ni definitivo (y mucho menos se entiende este criterio cuando en el año 2019, ante un estado de cosas idéntico al actual, con el deslinde de 2011 ya anulado, accedió a la inscripción en dicho Registro de una transmisión por título de compraventa, a favor de Arlare 2000, S.L. operada sobre esta misma finca registral número 35547, en fecha 20 de diciembre de 2019, tal y como se refleja en la hoja de papel timbrado IC4129089 (folio vuelto) de la Escritura Pública de obra nueva y división horizontal presentada este año 2025).

No olvidemos tampoco, en fin, que estamos ante la inscripción de unas viviendas unifamiliares ofrecidas y negociadas ya en el mercado inmobiliario, respecto de las cuales se han formalizado ya compromisos de compraventa y otros negocios jurídicos perfeccionados, legítimamente amparados en la seguridad jurídica que ofrece nuestro sistema civil, patrimonial y administrativo de garantías.

El perjuicio patrimonial que estos acuerdos de suspensión de la inscripción están ocasionando, ahora y desde el primer momento, es por ello gravísimo, y se traduce en unos elevadísimos daños y perjuicios para esta mercantil.

Segundo.—Premisas incuestionables concurrentes para calificación registral acertada.

Se hace necesario exponer ante todo una serie de circunstancias que han concurrido al tiempo de tramitarse y decidirse las calificaciones registrales aquí combatidas, que operan a modo de premisas incuestionables, evidenciadoras de la irregularidad jurídica en que incurren dichas calificaciones:

1.º La finca objeto de obra nueva y división horizontal objeto de inscripción, no invade el dominio público marítimo-terrestre, como tampoco la zona de servidumbre de protección prevista en la Ley de Costas, y no hay motivo alguno, fáctico o jurídico, para sostener lo contrario.

Según se acredita por sendos certificados de la Demarcación de Costas en Cantabria:

– la finca a la que se refiere la obra nueva y división horizontal objeto de la inscripción no invade el dominio público marítimo-terrestre, como tampoco la zona de servidumbre de protección prevista en la Ley de Costas.

– la finca a la que se refiere la obra nueva y división horizontal objeto de inscripción nunca ha formado parte del dominio público marítimo-terrestre, como tampoco de la zona de servidumbre de protección prevista en la Ley de Costas. Esta porción de suelo nunca se incluyó en este demanio natural ni en la zona de servidumbre de protección en el deslinde aprobado tras la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988, luego anulado judicialmente.

– la finca objeto de obra nueva y división horizontal objeto de inscripción no va a integrar el dominio público marítimo-terrestre, como tampoco la zona de servidumbre de protección prevista en la Ley de Costas. El deslinde probable vigente, aun en sede administrativa, elaborado por el Ministerio de Transición Ecológica y Reto Demográfico, no contempla la inclusión de esta finca en dicho demanio natural ni en su zona de servidumbre de protección establecida en la Ley de Costas de 1988.

– No hay por ello motivo alguno, fáctico o jurídico, para sostener que esta finca pueda integrar en un futuro el dominio marítimo-terrestre o la zona de servidumbre de protección. Ni siquiera como hipótesis razonable, en términos jurídicos no existe motivo para sospechar o plantearse dudas sobre esta cuestión.

2.º Resulta indiferente el resultado que haya de tener el deslinde probable actualmente vigente de manera provisional según la propia Administración.

Según se acredita por sendos certificados de la Demarcación de Costas en Cantabria:

– el primer deslinde aprobado tras la Ley de Costas de 1988 fue anulado en ejecución de sentencia por O.M. de 30 de diciembre de 2013, por motivos estrictamente procedimentales.

En dicho deslinde nunca se integró esta finca en el demanio natural ni en su zona de protección.

– el nuevo deslinde confeccionado por la Administración, vigente de manera provisional, no introduce alteración de la delimitación que del demanio natural y de su zona de servidumbre de protección efectuó el anterior deslinde, anulado judicialmente, por lo que esta finca va a seguir quedando a extramuros del dominio marítimo-terrestre y de su zona de servidumbre de protección, ello de conformidad con el deslinde probable.

– cualesquiera que sean las vicisitudes a las que se vea sometido este nuevo deslinde, no van a afectar a la no demanialidad ni a la no afección demanial de esta finca. Una eventual anulación de este nuevo deslinde nunca supondrá el ingreso de la finca en el demanio natural ni en su zona de protección.

– por ello, no es correcta la afirmación recogida en el acuerdo de calificación, según el cual “Si se inscribiera el edificio basándose en un probable deslinde, si una vez aprobado el mismo, que puede ser distinto al probable, el edificio tendría que ser demolido, con lo que de esta manera accederían al Registro situaciones nulas y claudicantes, por lo que se estaría vulnerando los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecaria de seguridad jurídica y legalidad”: ello no es correcto, pues la coherencia administrativa y las garantías ínsitas al procedimiento administrativo, como la de interdicción de la indefensión, hacen inviable que una finca no incluida en el deslinde probable aprobado por la propia Administración sea incluida a posteriori en el mismo al tiempo de aprobarse definitivamente dicho deslinde.

– si el criterio ha de ser el de cerrar el Registro a toda finca que, potencialmente y en abstracto, pueda verse afectada por una hipotética demanialidad en el acuerdo de aprobación definitiva del deslinde, aun cuando no se predique dicha demanialidad al tiempo de ser aprobado el deslinde probable, se estará produciendo la derogación y quiebra de, precisamente, los principios de seguridad jurídica y Legalidad.

– a estos efectos, tanto la validez del nuevo deslinde como su eventual nulidad futura carecerán de virtualidad jurídica sobre la condición de no demanial ni de no afecto a la zona de servidumbre de protección de esta finca: se tratará siempre de una finca ajena a toda afección demanial, tal y como ocurre con cualquier otra finca extraña a un deslinde del demanio marítimo-terrestre y a sus efectos.

3.º El único motivo en el que se asienta la decisión de la calificación de suspensión de la inscripción registral es la mera percepción visual de la Registradora, huérfana de consistencia científica o técnica alguna, contradictoria con los certificados de la Demarcación de Costas en Cantabria, cuyo contenido debe prevalecer dado su fehaciencia probatoria

– es legítimo que el Registrador tenga sospechas sobre una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de la afectación de la zona de servidumbre de protección por una finca que se pretenda inmatricular o respecto de la cual se quieran practicar inscripciones, y pueda en consecuencia adoptar diversas cautelas, como es el caso de una certificación de la Administración del Estado (vid resolución de la DGRyN de 18 de agosto de 2020). Pero estas sospechas deben ser razonables y encontrar su fundamento en motivos razonables.

– puede por ello, si quiere considerarse correcto, en tanto razonable, que la Registradora pidiera la certificación a la Demarcación de Costas en Cantabria, que se pidiera la correspondiente certificación de la Demarcación de Costas para despejar

fehacientemente tales dudas o sospechas. Pero deja de ser razonable el proceder de la Registradora si se hace caso omiso de lo que el certificado administrativo contiene, declara y conlleva.

- el certificado de la Demarcación de Costas en Cantabria, como documento administrativo acreditativo de la existencia de un hecho o situación expedido por el órgano competente (art: 27 de la LPAC); da fe de que la finca a la que se refiere la declaración de obra nueva y la división horizontal no se encuentra en el dominio público ni en la zona de servidumbre de protección.

- el hecho del que da fe dicho certificado, esto es, el carácter no demanial de la finca ni su afección a prohibición o limitación demanial alguna, es resultado de un complejísimo y largo trabajo llevado a cabo por un elevado número de profesionales de máxima cualificación en topografía, medio ambiente, medio marino, biología, agronomía y otras disciplinas, que son quienes confeccionan, pausada y científicamente, los deslindes administrativos en materia de costas.

- frente a un certificado de la claridad de los dos expedidos por la Demarcación de Costas en Cantabria, que es el medio que de manera más rigurosa puede acreditarse un hecho de relevancia administrativa en nuestro sistema jurídico-administrativo, no puede prevalecer una sospecha del Registrador fundada en la mera percepción visual de una ortofoto, o incluso del conocimiento directo que pueda tener del terreno, fuentes de conocimiento estas que no pueden competir con el estudio técnico y científico de quienes elaboran el deslinde administrativo.

- la Registradora funda su calificación de suspensión en las dudas que tiene acerca de que se pueda invadir en un futuro el dominio público porque la edificación a que se refiere la escritura está “cerca de toda la zona de playa, arbolado y arena de la Playa (...)”. La cercanía indistinta a una playa, arbolado y arena no es un criterio riguroso: basta examinar la ortofotografía para advertir que el terreno está cerca del arbolado, pero no de la arena, ni mucho menos de la playa. Cabe concluir por ello que ni siquiera es ajustada a la realidad la percepción visual de la Registradora.

- es improcedente hablar con este grado de indeterminación, de manera meramente aproximativa, acerca de la ubicación de una finca, empleando un criterio como el de “cercanía”, que por su imprecisión ni siquiera se contempla en el articulado en la Ley de Costas para definir y acotar lo que es el dominio público.

- la propia concepción que revelan las calificaciones registrales aquí combatidas de lo que debe considerarse es el dominio público marítimo-terrestre constituye una manifestación extrema de inseguridad jurídica (y, paradójicamente, es el principio de seguridad jurídica el que se invoca como fundamento de la calificación de suspensión). La sustitución del valor jurídico y la fehaciencia probatoria propios del certificado administrativo por las dudas de la Registradora sobre potenciales e hipotéticas afecciones al dominio público, asentadas en una percepción errónea de la finca y de lo que deba entenderse por dominio público comporta un abandono de los principios de seguridad jurídica y de legalidad.

- la finca colinda con un arbolado, no con la arena ni con la playa, de las que ni siquiera está cerca. Recuérdese en todo caso, con el art. 3.1.b) de la Ley de Costas, que no toda arena ni toda duna es dominio público, sino solo aquéllas que lleguen hasta el límite en que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa. Así las cosas, nos preguntamos: ¿por qué cuestionar los certificados de la Demarcación de Costas para dar prevalencia a unas dudas mal conformadas?

Tercero.–Vulneración de la normativa sectorial marítimo-terrestre e hipotecaria que ampara la viabilidad jurídica de las inscripciones solicitadas.

Las calificaciones de suspensión impugnadas en este recurso suponen una flagrante vulneración del régimen general de las inscripciones registrales y del régimen de calificación registral previsto en el art. 18 de la LH, que llama a la calificación de los documentos en cuya virtud se pretenda la inscripción por lo que resulte de ellos y de los asientos del Registro, no pudiendo exigirse en dicha calificación requisitos no previstos en las leyes. Es así que no existe ley alguna que permita condicionar la inscripción

pretendida por esta parte (declaración de obra nueva y división horizontal en una finca ya inmatriculada) a la firmeza y el carácter definitivo de un deslinde administrativo, máxime si éste ni siquiera le afecta.

– la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria ha sujetado la inscripción solicitada por esta mercantil a los requisitos propios de las fincas que invaden o intersectan el dominio público marítimo-terrestre, cuando a partir de la certificación expedida por la Demarcación de Costas en Cantabria es incontestable que estas fincas no se encuentran en esa situación y no deben por ello quedar sujetas al régimen jurídico propio de esas fincas (art. 15 de la Ley de Costas para las inmatriculaciones y art. 36 de su Reglamento, aprobado por RD 876/2014, para el caso de segundas y ulteriores inscripciones).

– sucede que, ante la evidencia de que la finca aquí controvertida no intercepta ni invade el dominio público, no deberá quedar la misma sometida a ninguna regla especial de tipo sectorial, como las señaladas en estos preceptos, art. 15 de la Ley de Costas y art. 36 de su Reglamento.

– en el caso presente, quedó acreditado ante la Registradora titular del Registro de la Propiedad de Laredo-Ramales de la Victoria, por medio del plano de la Administración del Estado, que la finca no colinda ni con el dominio público ni con la zona de servidumbre de protección. Evidencia de ello es que la propia Registradora funda su calificación de suspensión no en la colindancia con alguna de estos dos espacios, sino en su cercanía con arbolado, arenas y playa, cercanía que según resulta de la ortofoto recogida en el acuerdo de calificación, se produce solo respecto del arbolado, mas no respecto de la arena y la playa, que se encuentran ya lejanas de la finca (tal y como se acredita en los planos del visor del Ministerio testimoniados en la Escritura autorizada el 7 de octubre de 2025 por el Notario de Bilbao D. Miguel Llorente Gonzalvo, número 2,907, complementaria de la de 30 de mayo anterior autorizada por el Notario de Laredo, D. Jesús Elías Corral Delgado (596,623 metros lineales desde la vivienda más próxima del solar hasta la línea de playa).

– es así que la Registradora ha dado aplicación al art. 15 de la Ley de Costas, precepto que ni siquiera debió haber aplicado. Sucede además que, aplicándolo cuando no debía, a la hora de hacerlo, lo ha incumplido.

– basta por ello, para evidenciar la ilegalidad de las calificaciones que aquí se recurren, la circunstancia de haberse sometido estas inscripciones a estos preceptos. Sucede además que la Registradora, después de someter la inscripción, indebidamente, a estos preceptos, ha desoído su mandato, y ante la evidencia de encontrarse ante una finca que ni intercede ni invade el dominio público, al haberlo acreditado así la Administración competente, suspende la inscripción condicionándola a un requisito no contemplado en ley alguna, como es el de la previa aprobación definitiva y firme del deslinde administrativo. Sucede como decimos, que este requisito, sencillamente, no existe en la ley.

– para el caso de fincas que invadan o intersecten el dominio público, la solución dada por la ley en estos preceptos es la denegación de la inmatriculación o inscripción correspondiente, ello siempre que esta invasión o intersección derive de un deslinde firme y definitivo.

– por otro lado, tras la incoación de un deslinde, del cual ya puede decirse que está en curso, la salvaguarda en el Registro del dominio público marítimo-terrestre, se produce dejando constancia de la afección de las fincas que invadan o intersecten el dominio público por la pertinente nota marginal, practicada en virtud de la iniciativa de la Administración promotora del deslinde, de conformidad con el art. 12.4 de la Ley de Costas y el art. 23 de su Reglamento. Es por ello que, si una finca no se ve afectada por el deslinde, no se practica dicha nota marginal: por ello mismo, si en la hoja registral de una finca no obra la nota marginal de iniciación de deslinde es, sencilla y llanamente, porque la finca no invade el dominio público ni lo intersecta.

– no contempla la ley la situación a la que ha desembocado las calificaciones que se impugnan, consistente en condicionar la segunda o ulterior inscripción de una finca que

no invade el dominio público ni lo intersecta, y que no lo ha invadido ni intersectado en el pasado, a que este deslinde en curso sea aprobado de manera firme y definitiva en el futuro.

Y es que la ley no contempla este supuesto, ciertamente extraño, de someter a una finca que, de manera cierta y fehaciente, se sabe que no invade ni intersecta el dominio marítimo-terrestre, a un régimen jurídico específico, ante la posibilidad de que un deslinde en curso que, de acuerdo con la Administración que lo promueve, no le afecta ni le va a afectar en un futuro, le pueda sin embargo afectar: sencillamente, este marco de actuación ante una hipótesis no razonable se produce por completo al margen de la ley.

– adviértase que la solución impuesta por la Registradora de suspender la inscripción hasta que, después de muchos años, el deslinde en curso, que se sabe positivamente que no le afecta, sea firme y definitivo, somete a esta finca y a las inscripciones que se practiquen en su hoja registral, a un tratamiento más gravoso y perjudicial del que reciben las propias fincas que sí se ven afectadas por el deslinde en curso, por invadir o intersectar el dominio público. Un sinsentido.

– añadamos que esta exigencia, tal y como apuntamos en este escrito, es una exigencia funcionalmente inviable, desde el momento en que el resultado final que haya de arrojar ese deslinde cuando sea firme y definitivo, será intrascendente para esta finca, toda vez que dicho deslinde, por exigencias derivadas de las garantías jurídicas propias del procedimiento administrativo, no va a poder afectar a esta finca. Añadamos que por razón del carácter meramente declarativo del acuerdo de deslinde, el condicionamiento de la inscripción a la firmeza y carácter definitivo del vigente deslinde provisional deviene una condición funcionalmente injustificada.

– adviértase, en fin, la gravedad que tiene dudar de estas certificaciones de la Demarcación de Costas, haciendo depender su eficacia jurídica de elementos exógenos, o de exigencias no contempladas en la norma, como lo es que un deslinde haya de ser firme y definitivo. Y decimos la gravedad que tiene dudar de esta certificación, porque ello es tanto como dudar del adecuado ejercicio de sus potestades por esta Administración, a quien le compete el ejercicio de la potestad, y con ello la obligación jurídica, de tutelar, proteger y salvaguardar el dominio público marítimo-terrestre. Es así que esta Administración, en el fundado ejercicio de esta potestad, ha entendido que la salvaguarda del demanio natural no exige la imposición de cautela registral o administrativa alguna sobre esta finca, que debe por ello quedar sometida al régimen general de toda finca extraña a las afecciones demaniales.

Las calificaciones registrales aquí combatidas constituyen, en definitiva, una flagrante vulneración del principio de inscripción y de seguridad jurídica, con quiebra del art 18 de la LH, excediendo las mismas los límites establecidos al exigir para la inscripción requisitos no previstos en la norma (deslinde firme y definitivo) y fundando la apreciación de la realidad jurídica subyacente en la inscripción en una interpretación puramente subjetiva, en contradicción con el resultado que arroja el medio técnico y científico y el procedimiento establecido para apreciarla de modo fehaciente (certificaciones, y por dos veces, de la Demarcación de Costas en Cantabria, favorables a la inscripción).

Es por ello que la Registradora debió haber calificado positivamente la inscripción solicitada por esta mercantil, al referirse la misma a un título que reúne de manera completa y plena todas las exigencias del art. 3 de la LH y el RD 1093/1997.»

VII

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando su nota de calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 9, 18 y 202 de la Ley Hipotecaria; 3, 4, 5, 7, 11, 12, 15, 23 y 25 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 21, 23, 25, 28, 33, 34, 49 y 51 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Sentencia de la Sala de lo Contencioso-administrativo del Tribunal Supremo de 9 de diciembre de 2015; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017, 13 de abril de 2018 y 23 de enero de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 26 de abril de 2022, 31 de enero de 2024 y 9 de septiembre de 2025.

1. En el supuesto de este expediente se solicita la inscripción en el Registro de una declaración de obra nueva construida y la constitución de esta en régimen de propiedad horizontal.

Al encontrarse la edificación declarada cerca de toda una zona de dunas, arenas y arbolado que rodea a una playa, la registradora tiene dudas acerca de si la edificación puede o no invadir la servidumbre de protección o el dominio público marítimo-terrestre, por lo que solicita información sobre esta cuestión a la Demarcación de Costas en Cantabria, que aporta al Registro de la Propiedad una certificación de la que resulta que el inmueble con la referencia catastral en cuestión no invade el dominio público marítimo terrestre ni colinda con ninguno de sus límites de acuerdo con la delimitación de aquel que se mantiene con carácter provisional, ya que el deslinde anterior aprobado por Orden Ministerial de 8 de febrero de 2011 fue anulado por Orden Ministerial de 30 de diciembre de 2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación.

Dado que la Demarcación de Costas emite un certificado basándose en una posible demarcación provisional, sin que la zona de la playa donde se ha construido el edificio tenga actualmente realizado el deslinde para la determinación del dominio público marítimo-terrestre, la registradora suspende la inscripción, ya que al Registro solo pueden acceder actos firmes y definitivos, conforme al principio de legalidad, entendiéndose que solo será posible practicar la inscripción cuando la delimitación del dominio público marítimo-terrestre de esa zona sea firme y definitiva.

El interesado solicita calificación sustitutoria, confirmando el registrador sustituto la calificación de la registradora sustituida, con fundamento en que la certificación expedida por la Demarcación de Costas de Cantabria alude a una referencia catastral que no coincide ni con la del solar inscrito sobre el que se declara la obra nueva ni con las referencias catastrales de todos y cada uno de los elementos de la división horizontal, omite que la obra nueva declarada se sitúa fuera de los límites de la zona de servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y omite igualmente que en la delimitación del deslinde anulado, que provisionalmente se mantiene, el solar sobre el que se declara la obra nueva no invade el dominio público marítimo-terrestre ni la zona de servidumbre de protección.

Ante ello, el interesado solicita una nueva certificación a la Demarcación de Costas de Cantabria, que la emite, haciendo constar en ella las referencias catastrales individualizadas de cada uno de los elementos de la propiedad horizontal, además de la referencia catastral de la total parcela sobre la que se asientan, y certificando que esta no está afectada por la zona de servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección, «según el deslinde probable vigente». También menciona esta certificación que en la anterior se puso de manifiesto la no afección al dominio público marítimo-terrestre ni colindancia con el mismo de dicha parcela catastral también «según el deslinde probable vigente».

Esta certificación se presenta al Registro a efectos de subsanar el defecto señalado, incorporada a una escritura en la que además el notario autorizante, a requerimiento del interesado, deja constancia de que ha accedido a la web del Sistema de Información

Geográfica del dominio público marítimo-terrestre del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico y que efectuada la consulta en relación con la edificación en cuestión, resulta que según dicha aplicación esta tiene una determinada distancia con la línea provisional de la costa y de la zona de servidumbre de protección.

La registradora emite una nueva nota de calificación en la que reitera la suspensión de la inscripción, por los mismos motivos que en la anterior calificación, ya que entiende que no se puede inscribir el edificio teniendo en cuenta una delimitación del dominio público y de la zona de servidumbre de protección basada en un probable deslinde, sino que este ha de ser firme y definitivo, pues de lo contrario accederían al Registro situaciones nulas y claudicantes y de ese modo se estarían vulnerando los principios fundamentales de nuestro sistema hipotecario de seguridad jurídica y legalidad.

Frente a las notas de calificación de la registradora, el recurrente funda su escrito de recurso, en resumen, en que del certificado de la Demarcación de Costas resulta que la finca no invade el demanio público marítimo-terrestre ni se ve afectada por sus prohibiciones y limitaciones, y ello tanto en el momento presente como en el futuro, al no verse afectada por la delimitación acometida por el deslinde en curso, delimitación que es idéntica a la del anterior deslinde, por lo que declara también que esta finca tampoco integró el dominio marítimo-terrestre en el pasado, afirmando la certificación, entiende que de manera contundente e incuestionable, que la finca no está afectada por la zona de servidumbre de tránsito, ni por la zona de servidumbre de protección, según el deslinde probable vigente; que la promoción inmobiliaria consistente en la edificación que se quiere inscribir se encuentra amparada por la pertinente licencia urbanística, acometida sobre una finca ya inmatriculada, en suelo ya urbanizado y apto para edificar; que resulta indiferente el resultado que haya de tener el deslinde probable actualmente vigente de manera provisional según la propia Administración, ya que en el anterior deslinde, anulado, nunca se integró esta finca en el demanio natural ni en su zona de protección y en el nuevo deslinde confeccionado por la Administración, vigente de manera provisional(según afirma, sobre la base de la certificación mencionada), no se introduce alteración de la delimitación que del demanio natural y de su zona de servidumbre de protección efectuó el anterior deslinde, anulado judicialmente, por lo que esta finca va a seguir quedando a extramuros del dominio marítimo-terrestre y de su zona de servidumbre de protección, ello de conformidad con el deslinde probable; y que el único motivo en el que se asienta la decisión de la calificación de suspensión de la inscripción registral es la mera percepción visual de la registradora, contradictoria con los certificados de la Demarcación de Costas en Cantabria, excediendo las notas de calificación los límites establecidos a la calificación en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria al exigir para la inscripción requisitos no previstos en la norma (deslinde firme y definitivo) y fundando la apreciación de la realidad jurídica subyacente a la inscripción en una interpretación puramente subjetiva.

2. El dominio público marítimo-terrestre es la única categoría de bienes de dominio público estatal directamente individualizada por la propia Constitución, que en su artículo 132.2 dispone que «son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental». Como tales bienes de dominio público son inalienables, imprescriptibles e inembargables (artículo 132.1 de la Constitución y artículo 7 de la Ley de Costas).

El deslinde del dominio público tiene naturaleza declarativa, no constitutiva. Es la propia ley la que determina la naturaleza demanial de los bienes, sobre la base de las características físicas de estos. A través del deslinde se concretan cuáles son esos bienes que la ley ha determinado que sean demaniales, de modo que el deslinde es el procedimiento administrativo que permite identificar y delimitar los bienes que pertenecen al dominio público marítimo-terrestre

El artículo 11.1 de la Ley de Costas señala que para la determinación del dominio público marítimo-terrestre se practicarán por la Administración del Estado los oportunos deslindes, ateniéndose a las características de los bienes que lo integran conforme a lo

dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la misma ley, que son los que describen aquellos bienes que integran el dominio público marítimo-terrestre.

La Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 9 de diciembre de 2015, señala que «el apartado 2 del mismo artículo 132 del texto constitucional establece que forman parte del dominio público estatal, “los que determine la ley y, en todo, caso la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y de la plataforma continental”. De este modo después de “remitirse” a la ley para la concreción de qué bienes integran el dominio público estatal, el precepto constitucional abandona ese criterio para asumir el directo protagonismo en la definición del dominio público marítimo incluyendo dentro de éste “en todo caso” la zona marítimo-terrestre.

De manera que los espacios enumerados en el artículo 132.2 se integran en el dominio público del Estado, lo que significa que desde la entrada en vigor de la Constitución no es posible, en ningún caso, la existencia de parcelas de propiedad privada en esa zona. Así, el deslinde, que tiene carácter declarativo y no constitutivo, se limita a establecer el ámbito del dominio público marítimo-terrestre “ateniéndose a las características físicas de los bienes que lo integran conforme a lo dispuesto en los artículos 3, 4 y 5 de la Ley de Costas”, como establece el artículo. 11 de la Ley de Costas y reitera el artículo 18 del Reglamento General para su desarrollo y ejecución aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (en este sentido STS de 9 de febrero de 2012, Rec 3942/209). En este mismo sentido se expresa el artículo 13 de la Ley de Costas, al declarar que el deslinde aprobado, al constatar la existencia de tales características físicas, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, sin que las inscripciones en el Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados, a diferencia de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, que declaraba únicamente el estado posesorio.

La finalidad de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, no fue sólo la de conformar hacia el futuro una regulación eficaz para la protección de dominio público marítimo-terrestre sino la de imponer un remedio activo frente a las situaciones consumadas del pasado, consolidadas previamente a su entrada en vigor, en defensa de unos bienes constitucionalmente protegidos (artículo 132 C.E.). De modo que lo relevante, a los efectos de la regulación legal del deslinde, son las características naturales del terreno, que determinan su calificación jurídica y han de ser tenidas en cuenta al trazarlo, con independencia que el terreno haya sido transformado por obras o instalaciones (...)

Por todo ello, afirma la jurisprudencia, nada impide a la Administración practicar ulteriores deslindes si el llevado a cabo resulta incorrecto, incompleto o inexacto, aunque no haya cambiado la morfología de los terrenos, ya se hubiere realizado con anterioridad o posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en este sentido SSTs de 6 de febrero de 2008, Rec. 1108/2004, de 12 de enero de 2012, Rec. 1558/2009, de 12 de abril de 2012, Rec 6459/2009, y de 13 de septiembre de 2012, Rec. 3617/2009) (...)

(...) la Administración no se encuentra vinculada con lo establecido en deslindes anteriores cuando concurren nuevas circunstancias o cuando a través de nuevas técnicas pueden acreditarse las características demaniales de determinados terrenos que no pudieron serlo con anterioridad. En definitiva, nada impide a la Administración practicar un nuevo deslinde, fijando unos límites diferentes a los anteriores, siempre que se ajuste a la definición legal que la Legislación vigente establece (...).

La Resolución de esta Dirección General de 23 de enero de 2019 ya declaró que la ausencia de deslinde no es obstáculo para que puedan existir dudas de que la finca cuya representación georreferenciada se pretende inscribir pueda invadir el dominio público, si del conjunto de circunstancias concurrentes cabe colegir una duda fundada de posible invasión, pues en este campo la labor del registrador, tras la Ley 13/2015, de 24 de junio, tiene una marcada finalidad preventiva.

En el mismo sentido, declaró la Resolución de este Centro Directivo de 26 de abril de 2022, entre otras, que el registrador puede rechazar la inscripción de una

representación gráfica catastral si de la documentación aportada (por la Administración o un particular colindante) resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público.

Recuerda esta Dirección General, como hizo en sus Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes 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.

3. En relación con el supuesto particular de la inscripción de declaraciones de obra nueva, debe tenerse en cuenta, además de la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, que la Ley de Costas define y establece en su artículo 23 la servidumbre legal de protección y que según el artículo 25.1.a) de la misma ley en la zona de servidumbre de protección estarán prohibidas las edificaciones destinadas a residencia o habitación.

Para inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en esta zona de servidumbre de protección a que se refiere dicho artículo 23, el artículo 15.1 de la Ley de Costas exige que en la descripción de aquéllas se precise si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público. Según el apartado segundo de este mismo artículo 25 de la Ley de Costas: «Si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo. Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el Registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable»; y finalmente, el apartado cuarto establece que «si no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento, a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada».

En desarrollo de lo dispuesto en la Ley, el artículo 34.1 del Reglamento de Costas establece que: «El registrador de la propiedad, salvo que justifique las razones por las que no es posible, ha de proceder a identificar gráficamente las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección y a verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre, como requisito previo a la práctica de la inmatriculación o exceso de cabida solicitada», y según su apartado segundo «Si la zona a la que se refiere la solicitud de inmatriculación o de inscripción del exceso de cabida no estuviera deslindada, se iniciará el correspondiente deslinde dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada».

A pesar de que estos artículos se refieren a la inmatriculación de fincas o excesos de cabida, el artículo 49.4 del Reglamento de Costas establece que: «No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas incluidas en la zona de servidumbre de protección», e igualmente el artículo 51.3 Reglamento de Costas dispone que: «No podrán inscribirse en el Registro de la

Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere este precepto [entre las que se encuentran las edificaciones destinadas a residencia o habitación que excepcionalmente y por razones de utilidad pública debidamente acreditadas pueden autorizarse] sin que se acredite el otorgamiento de la autorización por el Consejo de Ministros. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre».

Por lo tanto, en caso de dudas fundadas de la registradora acerca de la posible invasión del dominio público marítimo-terrestre o de la zona de servidumbre de protección por la obra nueva declarada que se pretende inscribir, hay que acudir al procedimiento previsto para las inmatriculaciones de fincas o inscripciones de excesos de cabida, de modo que si la zona a la que se refiere la solicitud de inscripción de obra nueva no estuviera deslindada, debería iniciarse el correspondiente deslinde dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada.

La remisión a las normas establecidas para las inmatriculaciones e inscripciones de excesos de cabida tiene su fundamento entre otros en los motivos señalados por la registradora en su calificación, que son la necesidad de proteger la legalidad y la seguridad jurídica, de modo que no accedan al Registro edificaciones que eventualmente podrían ser declaradas ilegales y en último término demolidas. Por otro lado, es por dicha remisión por lo que hay que acudir a las normas sobre inmatriculación e inscripción de excesos de cabida y no a lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Costas, que se refiere a las normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones.

4. Considera el recurrente que ya se ha acreditado por la Administración, mediante las certificaciones de la Demarcación de Costas de Cantabria aportadas, que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre ni está afectada por la zona de servidumbre de protección. Sin embargo, dichas certificaciones realizan dicha afirmación sobre la base del deslinde probable vigente.

Según las propias certificaciones, el deslinde anterior del demanio público de la zona en cuestión aprobado por Orden Ministerial de 8 de febrero de 2011 fue anulado por Orden Ministerial de 30 de diciembre de 2013 en ejecución de sentencia firme de la Audiencia Nacional, por defectos formales en su tramitación. Las certificaciones hablan de deslinde probable vigente, pero probable y vigente son en este caso adjetivos contradictorios, porque si estuviese vigente no sería probable, sino que sería una certeza. Por otro lado, si es probable se está refiriendo a que no se ha iniciado todavía el nuevo deslinde, o al menos debería así aclararlo, porque si ya se hubiese iniciado, no hablaría de deslinde probable sino de los planos empleados para el deslinde ya iniciado.

Es decir, el deslinde anterior fue anulado, por lo que ya no existe ni está vigente, y el nuevo deslinde aún no se ha iniciado, por lo que procede aplicar el procedimiento antes señalado.

Es necesario tener en cuenta, de acuerdo con lo antes expuesto, que sin deslinde aprobado, o al menos iniciado, es imposible para el registrador, para el interesado y para la propia Administración saber qué bienes integran de manera concreta el dominio público marítimo-terrestre o están afectados por la zona de servidumbre de protección, pues es precisamente el deslinde el que los determinará.

5. De acuerdo con lo anterior, teniendo en cuenta que según el artículo 3.1.b) de la Ley de Costas son bienes de dominio público marítimo-terrestre estatal «las playas o zonas de depósito de materiales sueltos, tales como arenas, gravas y guijarros, incluyendo escarpes, bermas y dunas, estas últimas se incluirán hasta el límite que resulte necesario para garantizar la estabilidad de la playa y la defensa de la costa» y que la registradora tiene dudas acerca de si la edificación declarada puede o no invadir la zona de servidumbre de protección o el dominio público marítimo-terrestre, fundadas en que la edificación declarada se sitúa cerca de toda una zona de dunas, arenas y arbolado que rodea a la playa del Regatón, debe reputarse correcta su actuación, en el

sentido de que es necesario que, al no estar deslindada la zona, se inicie el deslinde, quedando entre tanto en suspenso la inscripción.

Ahora bien, si una vez iniciado el deslinde, de los planos de emplazamiento y delimitación provisional del dominio público y de la zona de servidumbre de protección se confirmase lo avanzado por las certificaciones mencionadas a modo de probabilidad o conjetura y resultase que ese deslinde iniciado en modo alguno afecta a la finca en cuestión, podría procederse a la inscripción, sin necesidad de esperar a la aprobación definitiva del deslinde, pues en modo alguno podría resultar perjudicado el dominio público una vez finalizado el procedimiento.

Las reglas establecidas para la tramitación del deslinde incluyen la notificación al Registro de la Propiedad del acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área a deslindar y de la relación de propietarios, interesando la certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los propietarios incluidos en el expediente y de cualesquiera otras que colinden o intersecten con el dominio público marítimo-terrestre, según resulten del plano aportado y de los planos catastrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas, y la extensión por el registrador, con carácter simultáneo a la expedición de la referida certificación, de nota marginal en el folio de las fincas de las que certifique, en la que hará constar, entre otros extremos, la iniciación del expediente de deslinde y la advertencia de que dichas fincas pueden quedar afectadas por el deslinde y en consecuencia ser incorporadas, en todo o en parte, al dominio público marítimo-terrestre o resultar incluidas total o parcialmente en la zona de servidumbre de protección o tránsito (artículo 21 del Reglamento de Costas).

Por lo tanto, todas aquellas fincas no afectadas por este expediente de deslinde iniciado no pueden quedar afectadas, siquiera de modo cautelar, por el posible resultado de este.

Es cierto que si durante la tramitación del expediente se tuviera conocimiento de la existencia de nuevas fincas registrales afectadas por el deslinde, no incluidas en la certificación, se solicitará del registrador –o se hará de oficio por este en su caso– que proceda a la expedición de certificación de dominio y cargas de las mismas y a extender en el folio de la finca la nota marginal antes mencionada (artículo 23 del Reglamento de Costas), y que también podría ocurrir, como indica la registradora, que durante su tramitación se modificase esa delimitación inicial. Sin embargo, no se puede cerrar el Registro respecto de aquellas fincas que eventualmente podrían resultar afectadas, pues en caso contrario, reduciendo al absurdo el argumento, potencialmente todas las fincas a una cierta distancia de la costa –que tampoco se podría saber cuál es– podrían quedar afectadas por la rectificación del deslinde iniciado. Además, en caso de que el proyecto de deslinde suponga modificación sustancial de la delimitación provisional realizada previamente, se abriría un nuevo periodo de información pública y de los organismos indicados, que se tramitaría simultáneamente con la audiencia, previa notificación, a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo-terrestre y los colindantes, así como a los que hayan acreditado su condición de interesados, personándose en el expediente, y el registrador de la propiedad procedería en tal caso en la forma establecida para las fincas incluidas en la delimitación inicial en relación con las fincas que resulten afectadas por la modificación (artículo 25 del Reglamento de Costas).

Además, el artículo 23.3. del mismo Reglamento de Costas prevé que en toda información registral referida a fincas que, según la cartografía catastral, intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se pondrá de manifiesto tal circunstancia como información territorial asociada y se incluirán los datos identificativos del expediente de deslinde cuando conste su iniciación por nota indicativa y los efectos que pueden derivarse del mismo, que dicha información habrá de ser igualmente consignada en las notas de calificación o despacho respecto de los documentos que se presenten con posterioridad a la nota marginal de la incoación del expediente de deslinde y que la misma publicidad se producirá respecto a fincas afectadas por la zona

de servidumbre de protección y tránsito. Es decir, tales previsiones se dan solo para aquellas fincas en las que conste nota marginal de inicio del procedimiento de deslinde, no respecto de aquellas que eventualmente pudieran verse afectadas solo de manera hipotética o especulativa.

Por los motivos expuestos,

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso interpuesto y confirmar la nota de calificación de la registradora.

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

Madrid, 19 de enero de 2026.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.