

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

9061 *Resolución de 17 de junio de 2020, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Nules n.º 3 a inscribir una escritura de compraventa.*

En el recurso interpuesto por don José María Carrau Carbonell, Notario de La Vall d'Uixó, contra la negativa del Registrador de la propiedad de Nules número 3, don Alberto Manuel Adán García, a inscribir una escritura de compraventa.

Hechos

I

El día 31 de octubre de 2019 se autorizó escritura pública de compraventa relativa a la finca registral número 19518 de Moncofa, por el Notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell.

II

Copia de dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Nules número 3. El 13 de diciembre de 2019 se calificó desfavorablemente el título por colindar la finca vendida con el dominio público marítimo terrestre, por lo que se procedía a practicar la correspondiente anotación preventiva y a su comunicación al Servicio Periférico de Costas, a los efectos de que certificase si invade o no el dominio público marítimo terrestre. El 10 de febrero de 2020 se emitió nota de calificación en los siguientes términos: «Hechos: La finca registral 19518 de Mocofoa cuya inscripción se pretende colinda con el dominio público marítimo terrestre, según resulta de consulta al programa de gestión de bases gráficas GEOBASE, y del correspondiente visor de la Administración. Por tanto, en fecha 13 de diciembre de 2019, se practicó anotación preventiva por 90 días, y se comunicó al Servicio Periférico de Costas, a los efectos de que certifique si invade o no el dominio público marítimo terrestre. En fecha 4 de febrero de 2020 se ha presentado en este Registro, certificación expedida por don F. P. B., Jefe del Servicio Provincial de Costas de Castellón, de fecha 31 de enero de 2020, de la que resulta que, la finca con referencia catastral 5898108YK4059N en parte invade, mediante vuelo, bienes de dominio público marítimo terrestre, tal y como resulta del plano e informe de vigilancia de fecha 30 de enero de 2020, que se acompañan a la certificación, con arreglo al deslinde administrativo aprobado por Orden Ministerial de 15 de abril de 1993, por lo que en base al artículo 36 del Reglamento de Costas, RD 876/2014, de 10 de octubre, se cancela la anotación y se deniega la inscripción. Fundamentos de derecho: Artículos 33 a 36 del Reglamento de Costas RD 876/2014, de 10 de octubre; artículo 18 de la Ley Hipotecaria. Y por considerarlo un defecto subsanable se procede a la suspensión del asiento solicitado del documento mencionado. (...). Nules, a 5 de febrero de 2020. El registrador: Alberto Adán García. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Alberto Manuel Adán García, registrador del Registro de la Propiedad de Nules 3 a diez de febrero del año 2020.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don José María Carrau Carbonell, Notario de La Vall d'Uixó, interpuso recurso ante esta Dirección General atendiendo a los siguientes

argumentos: «Fundamentos de derecho: I. La calificación del registrador de la propiedad para denegar totalmente la inscripción de la escritura pública de compraventa se basa en un único motivo, consistente en que según el Servicio Provincial de Costas, la finca "en parte invade, mediante vuelo" el dominio público marítimo terrestre, con arreglo a deslinde de 15 de abril de 1993. II. Señala el artículo 36, párrafo 2, del Reglamento General de Costas: 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. El registrador de la propiedad, dada la colindancia del edificio en que se encuentra la finca objeto de la presente con el dominio público marítimo terrestre, suspendió la inscripción y, según consta en la calificación que se impugna, "en fecha 13 de diciembre de 2019, se practicó anotación preventiva por 90 días, y se comunicó al Servicio Periférico de Costas". De dicho tenor se deriva que la petición del registrador al Servicio Periférico de Costas de Castellón, en cumplimiento del precepto reglamentario, se efectuó el 13 de diciembre de 2019. No consta en la calificación la fecha exacta en la que se recibió por el Servicio Periférico de Costas dicha petición; pero sí que la respuesta del Servicio Periférico de Costas tiene fecha de 31 de enero de 2020 y se presentó al Registro de la Propiedad el 4 de febrero de 2020, es decir, 4 días después. No parece aventurado concluir que, salvo que la notificación del Registro al Servicio Periférico de Costas tardase más de 17 días en llegar de Nules a Castellón; ésta debió llegar antes del 30 de Diciembre de 2019; y por tanto, el Servicio Periférico de Costas sobrepasó el plazo de un mes desde la recepción de la petición que señala el precepto indicado para que certificase la invasión y para ser recibida por el Registro de la Propiedad; por lo que en cumplimiento de la norma citada el registrador debió convertir la anotación preventiva en inscripción de dominio. III. Con independencia del anterior argumento formal, que a nuestro juicio ya es suficiente para la estimación del presente recurso, cabe ahondar en el aspecto sustantivo del mismo. Señala el artículo 36, párrafos 3.º y 5.º, del Reglamento General de Costas: Cuando de la certificación resulte que la finca intersecta con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado por orden ministerial, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde. Cuando la finca solo intersecte parcialmente con el dominio público marítimoterrestre, las anteriores limitaciones solo procederán en la parte que resulte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde, al objeto de proceder a la inscripción o anotación del dominio público marítimo-terrestre en favor del Estado. Como ha reiterado el Centro Directivo, para la debida comprensión del precepto, debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas. En efecto, de la certificación remitida por el Servicio Periférico de Costas, a nuestro juicio extemporáneamente, resulta que la finca "en parte invade, mediante vuelo, bienes de dominio público marítimo-terrestre". La propia certificación reconoce por tanto que la invasión es parcial y además circunscrita al vuelo. Se trataría así de un supuesto encajable en el párrafo quinto del precepto reglamentario y no en el tercero, por circunscribirse la parcial invasión de dominio público tan sólo al vuelo, concretamente a la terraza de la finca objeto de la presente que se encuentra en la tercera planta del edificio, no debiendo haberse procedido por el registrador de la propiedad a denegar totalmente la inscripción sino sólo en cuanto a la parte afectada, que es el vuelo de la misma. IV. Señala el artículo 1 de la ley Hipotecaria en su párrafo tercero: Los asientos del Registro

practicados en los libros que se determinan en los artículos 238 y siguientes, en cuanto se refieran a los derechos inscribibles, están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en esta Ley. Consecuencia de ello, la presunción de veracidad o exactitud que enuncia el artículo 38 de la ley Hipotecaria diciendo que: A todos los efectos legales se presumirá que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo. Los compradores confiaron en la publicidad registral al constatar que la mercantil vendedora era titular registral de la finca desde el año 2012; que el anterior titular lo era desde el año 2006; que la obra fue declarada e inscrita en 2004; y, en definitiva, que el edificio fue concluido en 2.006. Ello supone que la declaración de obra del edificio, la división horizontal del mismo, y dos transmisiones de la finca, tuvieron acceso al Registro de la Propiedad con posterioridad al deslinde administrativo aprobado por Orden Ministerial de 15 de abril de 1993. Además, la finca registral 19523, que se encuentra en el mismo edificio que la que es objeto del presente recurso, fue transmitida en octubre 2016, inscribiéndose dicha transmisión en el Registro de la Propiedad en noviembre del mismo año; es decir, con posterioridad a la entrada en vigor del actual Reglamento de Costas de 10 de octubre de 2014. Es cierto que el registrador no está vinculado por las calificaciones llevadas a cabo por otros o por las propias resultantes de la anterior presentación de la misma documentación o de la anterior presentación de otros títulos, dado que debe prevalecer la mayor garantía de acierto en la aplicación del principio de legalidad por razones de seguridad jurídica. Pero si todos los supuestos señalados tuvieron acceso al Registro de la Propiedad lo fue porque no se trata de una finca que invada total o parcialmente el suelo del dominio público marítimo terrestre, sino de un edificio que, no invadiendo el mismo, contiene pisos que en su interior tienen terrazas o voladizos respecto de los que se discute que invadan, parcialmente, el vuelo del dominio público marítimo terrestre. Como resulta de la certificación del Servicio Periférico, la finca, que constituye una vivienda en el piso tercero, en parte y sólo en parte invade mediante el vuelo el dominio público marítimo terrestre. El edificio en el que se encuentra la finca objeto de la presente se encuentra dividido horizontalmente y entre las unidades en que lo está, existen diez pisos en alto que tienen, todas ellas, terraza. Cerrar el acceso al Registro de la Propiedad a todas estas fincas registrales y también a los centenares de fincas que se encuentran en la misma situación en (...) de Moncofa es a nuestro juicio una medida desproporcionada para la finalidad que pretende alcanzar el artículo 36 del Reglamento y el resto de preceptos con los que se interpreta sistemáticamente; pues el mero hecho de que, respetando todos los edificios el suelo del dominio público marítimo terrestre, tengan balcones o voladizos que puedan invadir parcialmente el vuelo, no parece ser razón para la aplicación del párrafo tercero del indicado precepto en detrimento del párrafo quinto. Solución ésta, la que proporciona el citado párrafo quinto, que permitiría armonizar la protección demanial con el principio de seguridad jurídica que garantiza el artículo 9.3 de la Constitución Española. En definitiva, la denegación sistemática del acceso al Registro de la Propiedad de todas las fincas cuyo vuelo invada parcialmente el dominio público marítimo terrestre originaría una pluralidad de propietarios sin título inscrito y, lo que es peor, podría dar lugar en casos como el presente, tras un eventual futuro deslinde aprobado e inscrito, a que aparecieran terceros protegidos por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria que prevalecerían frente a verdaderos propietarios que adquirieron confiando en la fe pública registral y que se verían totalmente desamparados a causa de que sus títulos no hayan accedido, siquiera parcialmente, al Libro de inscripciones.»

IV

El Registrador de Nules número 3, don Alberto Manuel Adán García, emitió su informe en el que mantuvo íntegramente su calificación, formando el oportuno expediente que ha elevado a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 26, 31, 33, 34, 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 57/2016, de 17 de marzo; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y Sala de lo Civil, de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 26 de enero de 2011, 20 de julio de 2012, 18 de noviembre de 2013, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016, 18 de abril y 27 de junio de 2017 y 23 de abril, 23 de mayo y 19 de junio de 2018 y 6 de junio de 2019.

1. Para resolver el presente expediente han de tenerse en cuenta los siguientes hechos:

– El 14 de noviembre de 2019 se presenta en el Registro de la Propiedad de Nules número 3 escritura pública de compraventa relativa a la finca registral número 19518 de Moncofa, autorizada el día 31 de octubre de 2019 por el Notario de La Vall d'Uixó, don José María Carrau Carbonell.

– El 13 de diciembre de 2019 se calificó desfavorablemente el título por colindar la finca vendida con el dominio público marítimo terrestre, por lo que se procedió a practicar la correspondiente anotación preventiva y a su comunicación al Servicio Periférico de Costas, a los efectos de que certificase si invade o no el dominio público marítimo terrestre. El Servicio de Costas recibió la comunicación el día 27 de diciembre de 2019.

– El 4 de febrero de 2020 se recibió en el Registro la certificación emitida por el Servicio de Costas de la que resultaba que la finca vendida en parte invade, mediante vuelo, bienes de dominio público marítimo terrestre.

– El 10 de febrero de 2020 se emitió nota de calificación en los siguientes términos: «Hechos: La finca registral 19518 de Mocofa cuya inscripción se pretende colinda con el dominio público marítimo terrestre, según resulta de consulta al programa de gestión de bases gráficas GEOBASE, y del correspondiente visor de la Administración. Por tanto, en fecha 13 de diciembre de 2019, se practicó anotación preventiva por 90 días, y se comunicó al Servicio Periférico de Costas, a los efectos de que certifique si invade o no el dominio público marítimo terrestre. En fecha 4 de febrero de 2020 se ha presentado en este Registro, certificación expedida por don F. P. B., Jefe del Servicio Provincial de Costas de Castellón, de fecha 31 de enero de 2020, de la que resulta que, la finca con referencia catastral 5898108YK4059N en parte invade, mediante vuelo, bienes de dominio público marítimo terrestre, tal y como resulta del plano e informe de vigilancia de fecha 30 de enero de 2020, que se acompañan a la certificación, con arreglo al deslinde administrativo aprobado por Orden Ministerial de 15 de abril de 1993, por lo que en base al artículo 36 del Reglamento de Costas, RD 876/2014, de 10 de octubre, se cancela la anotación y se deniega la inscripción.»

El Notario autorizante del título recurre a esta Dirección General alegando que el Registrador debió acceder a la inscripción una vez transcurrido un mes sin que el Servicio de Costas le hubiera remitido la pertinente certificación, según se desprende de lo establecido en el artículo 36 del Reglamento de Costas, y que, conforme al párrafo quinto del citado artículo, el registrador no debió denegar totalmente la inscripción porque de la certificación del Servicio de Costas solo resulta una afectación parcial en cuanto al vuelo del dominio público.

2. La necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general

para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo (cfr. Resoluciones de 18 de abril y 27 de junio de 2017).

Es cierto, no obstante, que la Resolución de 16 de julio de 1998 de este Centro Directivo entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa –artículos 9.3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley del Gobierno– por ir en contra de los mismos principios que inspiran la ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos.

En este sentido la presunción, a todos los efectos legales, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1.3.º de la misma Ley, cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde.

Por ello este Centro Directivo entendió en la citada Resolución de 16 de julio de 1998 que el legislador no había puesto trabas a la inscripción de ulteriores transmisiones de las fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue se consideraba conveniente que esas inscripciones se produzcan, facilitando con ello que se pueda seguir el expediente de deslinde con quienes como titulares registrales están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales, y cuya presunción podrá quedar desvirtuada por el deslinde aprobado y firme. Criterio que siguió la Resolución de 14 de enero de 2000 invocada por el ahora recurrente.

Sin embargo, tal doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradicha en cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento.

El Tribunal tras sistematizar en la citada Sentencia de 16 de octubre de 1996 las medidas protectoras que la Ley de Costas establece (imposibilidad de practicar la inmatriculación de las fincas que colinden con el dominio público marítimo-terrestre si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público; facultad del registrador de requerir al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por dicha Administración; posibilidad del registrador de suspender la solicitud de inscripción cuando sospeche una posible invasión del demanio marítimo; etc.), declara a continuación que «esta serie de medidas de garantía, que tienen por finalidad impedir que terrenos que son de dominio público marítimo terrestre tengan acceso al Registro, como si fueran de propiedad privada, son perfectamente aplicables, y con el mismo fundamento, a las segundas y posteriores inscripciones, pues, en definitiva, están amparadas por el artículo 10 de la Ley de Costas, con arreglo a la cual la Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde».

En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica.

Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998.

A la vista de la citada doctrina legal, este Centro Directivo, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya

inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia.

Con ello este Centro Directivo ha venido entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, en contra de lo sostenido por el recurrente, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador en aquellos supuestos en que el dominio público costero no conste inscrito en el Registro de la Propiedad: «Si la finca interseca o colinda con una zona de dominio público marítimo terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

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

3. En el caso objeto de este recurso el registrador, partiendo de la información resultante de aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, confirmó que la finca objeto de venta estaba integrada en un edificio que colindaba con el dominio público marítimo terrestre.

A partir de ahí, en aplicación de lo establecido en la regla segunda del artículo 36 del vigente Reglamento de Costas, suspendió la inscripción solicitada y tomó 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».

El Servicio Periférico de Costas debe certificar si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición. Transcurrido dicho plazo (debe entenderse el de noventa días de vigencia de la anotación) 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.

Es indudable, por tanto, que, de acuerdo con la normativa reglamentaria, en el caso de que el registrador haya procedido a la práctica de la anotación, debe convertir aquella en inscripción una vez transcurrido el plazo previsto sin recibir respuesta del servicio periférico de costas, hecho que deberá poner en su conocimiento inmediatamente a continuación, dejando constancia en el folio de la finca.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta (a pesar de alguna imprecisión en el texto reglamentario, como cuando habla de «petición») que la actuación del registrador no es de «solicitud» de certificación, sino de notificación («notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique»). Y como consecuencia de esa notificación que el registrador realiza, el servicio periférico de costas está obligado a tramitar el expediente y a expedir y remitir el certificado sobre la invasión. No es por tanto una solicitud ordinaria sujeta al pago de una tasa ni el registrador es el beneficiario del informe, sino que es un imperativo legal donde el beneficiario es el sistema registral y la protección demanial pública.

El Servicio Periférico de Costas recibió dicha comunicación del 27 de diciembre de 2019. El 4 de febrero se recibe en el Registro certificación del Servicio de Costas, acreditativo de la invasión, mediante vuelo, del dominio público marítimo-terrestre. Por tanto, cuando la citada certificación del Servicio de Costas se recibe en el Registro de la Propiedad, ya había pasado el plazo de un mes que prevé el señalado artículo. En consecuencia, el registrador debió proceder en los términos en que dicho precepto le marca, es decir, convertir la anotación de suspensión en inscripción de dominio, notificándolo al servicio periférico de costas, y dejando constancia en el folio de la finca. Todo ello sin perjuicio de que la Administración pueda proceder al deslinde administrativo.

Y en todo caso la actuación del registrador será distinta en segundas transmisiones que en materia de inmatriculaciones donde la georreferenciación de la finca es obligatoria, así como en relación a la solicitud de tal georreferenciación como operación aislada, pues en tales casos conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma

coincidiera en todo o parte ... con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

El Reglamento de Costas ha querido mantener un alto grado de protección del dominio público, y es por ello por lo que ha impuesto al registrador que detecte la colindancia de la finca transmitida con la zona demanial la obligación de requerir una certificación del Servicio de Costas. Pero también ha visto necesario tutelar el derecho a acceder a la protección registral de los titulares de derechos reales, sin que dicho derecho pueda quedar supeditado por tiempo indefinido a la falta de diligencia de la Administración que ha de emitir la certificación pertinente. Y la manera de conseguir un adecuado equilibrio entre esos dos intereses protegibles, ha sido establecer un plazo máximo de un mes para emitir la certificación administrativa, previendo que dicho plazo funcione bajo el parámetro del silencio positivo. Así, si transcurre un mes desde que la Administración recibió la comunicación del registrador para emitir la preceptiva certificación sin que esta se haya recibido en el Registro, ha de practicarse la inscripción. A partir de ahí, la Administración tendrá la posibilidad de ejercitar todas las acciones que la legislación de costas le atribuye para defender la integridad del dominio público marítimo terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública (artículo 132 de la Constitución Española).

Finalmente cabe recordar que la solución dada reglamentariamente a los supuestos de segundas transmisiones no es aplicable a la hipoteca (véase resolución de 16 de julio de 1998) por tratarse de gravamen sin contacto posesorio con la finca. Lo mismo ocurriría con las anotaciones de embargo.

Debe, por tanto, estimarse el recurso y revocar la nota de calificación emitida por el registrador el día 10 de febrero denegando la inscripción por el hecho de que la certificación del Servicio de Costas resolviese que la finca invadía parcialmente el demanio, puesto que, desde el día 27 de enero de 2020, día en que se cumplió el plazo del mes desde que la Administración había recibido la comunicación del registrador requiriendo la emisión del certificado, debió haber procedido como le ordena el tan repetido artículo 36, 2.ª del Reglamento de Costas.

Atendiendo a las circunstancias de hecho y a los Fundamentos de Derecho expuestos, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación del registrador.

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

Madrid, 17 de junio de 2020.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.