

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**23840** *Resolución de 10 de octubre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Corralejo, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación por invasión del dominio público.*

En el recurso interpuesto por doña Y. M. B. H., en nombre y representación de doña M. C. y don S. H. M. y de doña P. T., doña P., doña C., doña M. V. y don C. H. T., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, por la que se deniega la inscripción de la rectificación de la descripción de una finca y de su georreferenciación por invasión del dominio público.

#### Hechos

I

Mediante escritura pública de herencia otorgada el día 22 de julio de 2021 ante el notario de Puerto del Rosario, don Emilio Mario Romero Fernández con el número, 3.274 de protocolo, se adjudicaba a don S. y doña M. C. H. M., una quinta parte a cada uno, a don Y. H., don R. M. y doña L. G. H. D., una tercera parte de una quinta parte a cada uno, a doña A. M. V. C. S. H., don A. y don D. D. S., doña M. R. V. S. H. y don G. A. S., una quinta parte de una quinta parte a cada uno, y a doña M. V., doña P. T., doña C., doña P. y don C. J. H. T., una quinta parte de una quinta parte a cada uno, de la finca número registral número 4.999 del término municipal de La Oliva y otras fincas más.

Acompañaban a la escritura de herencia otra escritura complementaria de herencia de fecha 27 de abril de 2022, número 2.259 de protocolo, escritura de rectificación de finca de fecha 11 de enero de 2024, número 107 de protocolo, ambas autorizadas por el notario de Puerto del Rosario, don Emilio Mario Romero Fernández, y escritura de ratificación de fecha 24 de enero de 2024, número 130 de protocolo, autorizada por la notaria de Santa Cruz de Tenerife, doña Beatriz Eugenia Cabello Mestres.

La descripción de la finca 4.999 del término de La Oliva cuya inscripción se solicita es la siguiente: «Urbana: Parcela de terreno en el casco urbano de Corralejo, término de La Oliva. Mide trescientos ochenta y un metros con diez decímetros cuadrados. Linda Norte, resto de finca matriz de Hoplaco, SA; Sur, muro o valla medianera que la separa de solar propiedad de Hoplaco, SA; Este, resto de finca matriz de Hoplaco, SA; y Oeste, resto de finca matriz de Hoplaco SA, hoy acceso por donde se accede a los chalés. Es parte que se segrega de la finca número 2.664. Sobre la misma se ha construido un chalé compuesto de salón comedor, cocina, despensa, dos dormitorios, baño, pasillo y terraza cubierta. Mide setenta y ocho metros diez decímetros cuadrados de superficie construida, y el resto destinado a jardín y solárium. Linda por todos sus aires con el solar donde está enclavado».

A las citadas escrituras se acompaña informe de validación gráfica elaborado por la ingeniera técnico en topografía, doña N. L. P., firmado con código seguro de verificación, y sello de la Dirección General del Catastro con fecha 20 de octubre de 2023, con base en el cual se solicita la inscripción de una disminución de cabida de 103 metros cuadrados y la representación gráfica alternativa de la finca.

## II

Presentada el día 4 de abril de 2024 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Corralejo, iniciada la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria el día 25 de abril de 2024 y quedando notificados del inicio del expediente los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el veintidós de julio de dos mil veintiuno por el Notario de Puerto del Rosario, don Emilio Romero Fernández con el número 3274 de su protocolo, presentado el cuatro de abril de dos mil veinticuatro bajo el asiento 261 del diario 111, la Registradora que suscribe deniega la inscripción por el siguiente defecto:

La representación gráfica objeto de calificación invade en parte dominio público, según resulta del Informe de la Dirección General de Costas y del Mar, Demarcación de Costas de Canarias, en el que se pone de manifiesto que la finca 4.999 de La Oliva invade el dominio marítimo terrestre, por lo que se opone a la inscripción de la base gráfica de la finca objeto de expediente.

## Hechos:

1. Con fecha cuatro de abril de dos mil veinticuatro, R. M. M. presenta copia de la escritura otorgada en Puerto del Rosario el veintidós de julio del año dos mil veintiuno, número de protocolo 3274/2.021 del Notario don Emilio Mario Romero Fernández, por la que, tras el fallecimiento de don A. J. H. M. se adjudica a S. H. M. y M. C. H. M., una quinta parte a cada uno, a Y. H. H. D., R. M. H. D. y L. G. H. D., una tercera parte de una quinta parte a cada uno, a A. M. V. C. S. H., A. D. S., D. D. S., M. R. V. S. H. y G. A. S., una quinta parte de una quinta parte a cada uno, y a M. V. H. T., P. T. H. T., C. H. T., P. H. T. y C. J. H. T., una quinta parte de una quinta parte a cada uno, de la finca número 4.999 del término municipal de La Oliva y otras fincas más.

Acompaña escritura complementaria de Herencia, protocolo 2259/2022, escritura de rectificación de finca, protocolo 107/2024, ambas autorizadas por el Notario de Puerto del Rosario don Emilio Romero Fernández, y escritura de Ratificación, protocolo número 130/2024 de la Notario de Santa Cruz de Tenerife, doña Beatriz Eugenia Cabello Mestres.

Dicha finca se describe como:

Urbana: Parcela de terreno en el casco urbano de Corralejo, término de La Oliva. Mide trescientos ochenta y un metros con diez decímetros cuadrados. Linda Norte, resto de finca matriz de Hoplaco, SA; Sur, muro o valla medianera que la separa de solar propiedad de Hoplaco, SA; Este, resto de finca matriz de Hoplaco, SA; y Oeste, resto de finca matriz de Hoplaco SA, hoy acceso por donde se accede a los chalet. Es parte que se segrega de la finca número 2.664. Sobre la misma se ha construido un chalet compuesto de salón-comedor, cocina, despensa, dos dormitorios, baño, pasillo y terraza cubierta. Mide setenta y ocho metros diez decímetros cuadrados de superficie construida, y el resto destinado a jardín y solárium. Linda por todos sus aires con el solar donde está enclavado.

A las citadas escrituras se acompañada así mismo Informe de Validación Gráfica elaborado por la ingeniera técnico en topografía, doña N. L. P., colegiado número (...) del COIGT de Las Palmas, firmado con CSV y sello de la Dirección General del Catastro con fecha 20/10/2023, con base en el cual se solicita la inscripción de una disminución de cabida de 103 m2 y la representación gráfica alternativa de la finca.

2. Con el fin de disipar las dudas de posible invasión de fincas colindantes, con carácter previo a la inscripción de la representación gráfica, se dio inicio al procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con fecha 25 de abril de 2024, quedando

notificados del inicio del expediente los titulares de las fincas registrales y catastrales colindantes.

Con fecha 23 de mayo de 2.024, se recibe vía telemática en este Registro, presentado bajo el número de entrada 3346/2024, Informe de la Dirección General de Costas y del Mar, Demarcación de Costas de Canarias, en el que se pone de manifiesto que la finca 4.999 de La Oliva invade el dominio marítimo terrestre, por lo que se opone a la inscripción de la base gráfica de la finca objeto de expediente.

Comprobada la representación gráfica que dicho informe tiene por objeto, se observa que la misma es coincidente con la representación gráfica catastral, no así con el informe de validación gráfica alternativa de la finca, (CSV: [...]), que es objeto de calificación y cuya inscripción se solicita, con el objeto de rectificar la descripción registral, dejando fuera del perímetro la zona de dominio público marítimo terrestre. Toda vez que, del Informe remitido por Costas, no resulta con suficiente claridad si la representación gráfica objeto de calificación invade el dominio público marítimo-terrestre, se solicita, con fecha 29 de mayo de 2.024, Informe aclaratorio sobre si existe o no invasión del dominio público.

Con fecha 12 de junio de 2.024, en respuesta al requerimiento hecho por este Registro de la Propiedad, se recibe vía telemática, presentado bajo el número de entrada 3836/2024, Informe de la Dirección General de Costas y del Mar, Demarcación de Costas de Canarias, en el que se pone de manifiesto que la finca 4.999 de La Oliva invade el dominio marítimo terrestre, por lo que se opone a la inscripción de la base gráfica de la finca objeto de expediente.

#### Fundamentos de Derecho:

Primero. Los documentos de todas clases, susceptibles de inscripción, se hallan sujetos a calificación por el Registrador, quien, bajo su responsabilidad, ha de resolver acerca de la legalidad de sus formas extrínsecas, la capacidad de los otorgantes y la validez de los actos contenidos en los mismos, de conformidad con lo establecido en los artículos 18 y 19 de la Ley Hipotecaria y 98 a 100 del Reglamento para su ejecución.

Segundo. Georreferenciación *[sic]* de la finca:

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria:

“... la inscripción contendrá las circunstancias siguientes:

b) Siempre que se inmatricule una finca, o se realicen operaciones de parcelación, reparcelación, concentración parcelaria, segregación, división, agrupación o agregación, expropiación forzosa o deslinde que determinen una reordenación de los terrenos, la representación gráfica georreferenciada de la finca que complete su descripción literaria, expresándose, si constaren debidamente acreditadas, las coordenadas georreferenciadas de sus vértices.

... Para la incorporación de la representación gráfica de la finca al folio real, deberá aportarse junto con el título inscribible la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca, salvo que se trate de uno de los supuestos en los que la ley admita otra representación gráfica georreferenciada alternativa...

La representación gráfica aportada será objeto de incorporación al folio real de la finca, siempre que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia entre dicha representación y la finca inscrita, valorando la falta de coincidencia, siquiera parcial, con otra representación gráfica previamente incorporada, así como la posible invasión del dominio público...”

Dicho precepto se completa con los artículos 10 y 199 del mismo texto legal, regulando la Resolución Conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de 26 de octubre de 2015 los requisitos técnicos regula los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad y Resolución de 7 de octubre de 2.020, de la

Subsecretaría, por la que se publica la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, las especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Tercero. Identidad de la finca:

En todo caso, será objeto de calificación por el registrador la existencia o no de dudas en la identidad de la finca, pues tal y como dispone el artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria:

... A efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación.

Recuerda la DGSJFP en las resoluciones que tienen por objeto el nuevo procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que la regulación de este precepto se incardina en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015 de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la Propiedad. En consecuencia, el registrador ha de decidir según su prudente criterio, oyendo a los notificados, teniendo en cuenta cada una de las alegaciones y sin que la mera oposición de quien no ha acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción, pues como tiene señalado la DGRN el objeto de la intervención de los titulares colindantes es evitar que puedan lesionarse sus derechos, generar dobles inmatriculaciones o que accedan al Registro situaciones que se estén resolviendo en procedimiento judicial (Resoluciones de 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015, 21 de abril de 2016, 12 de junio de 2018, 7 de junio de 2019, entre otras).

Las dudas sobre la identidad de la finca pueden referirse a que la representación gráfica de la finca coincida en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, a la posible invasión de fincas colindantes inmatriculadas o se encubriese un negocio traslativo u operaciones de modificación de entidad hipotecaria (cfr. artículos 199 y 201 de la Ley Hipotecaria y Resoluciones de 22 de abril, 8 de junio, 10 de octubre de 2016 y 7 de junio de 2019).

La DGRN en resoluciones, entre otras, de 23 de mayo de 2018, 29 de noviembre de 2019 insiste en la cautela que ha de tener el registrador a la hora de inscribir fincas que puedan invadir terrenos de dominio público e incide en lo siguiente:

“... Avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2.015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público. Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no solo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del título VI de la ley que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general (así, por ejemplo, los artículos 199, 203 y 205). Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2.015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y

delimitación del dominio público, incluso no inarticulado, señalando en el nuevo artículo 9 de la Ley Hipotecaria que «todos los Registradores dispondrán, como elemento auxiliar de calificación, de una única aplicación informática (...) para el tratamiento de representaciones gráficas, que permita relacionarlas con las descripciones de las fincas contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente» (*vid.* también la disposición adicional primera). Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2.015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial...”

Cuarto. Costas:

Posible invasión de la zona de dominio público marítimo terrestre:

Constitución Española:

Artículo 132:

“1. La Ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación.

2. 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.

3. Por Ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación.”

Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas:

Artículo 7.

“Conforme a lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en esta Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.”

Artículo 8.

“A los efectos del artículo anterior, no se admitirán más derechos que los de uso y aprovechamiento adquiridos de acuerdo con la presente Ley, careciendo de todo valor obstativo frente al dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por asientos del Registro de la Propiedad.”

Artículo 9.

“1. No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados al mar o desecados en su ribera, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49.

2. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que infrinjan lo dispuesto en el apartado anterior. Los actos particulares en fraude del mencionado precepto no impedirán la debida aplicación del mismo.”

## Artículo 15.

“1. Cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, en la descripción de aquellas se precisará 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.

2. 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 aquella expida certificación favorable.

3. Transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción.

4. 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”.

Artículo 36, apartado 2.º del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones.

En relación con las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas:

1.ª El Registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersecte con el dominio público marítimo-terrestre a resultas de expediente de deslinde inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada, actuación que será comunicada al Servicio Periférico de Costas, para que proceda a solicitar la rectificación de los asientos contradictorios con el mismo.

2.ª 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.

3.ª 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.

4.ª Cuando la finca intersecte o colinde, según la certificación, con zonas de dominio público marítimo-terrestre pendientes de deslinde, el Registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento

practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultas del expediente de deslinde. Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas solicitará del Registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente.

5.<sup>a</sup> Cuando la finca solo intersecte parcialmente con el dominio público marítimo-terrestre, 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.

6.<sup>a</sup> El Registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar.

Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública:

La Dirección General de los Registros y del Notariado en resolución de 17 de febrero de 2005, 18 de agosto de 2.010, 8 de agosto y 27 de octubre de 2.011 ha confirmado la necesidad de acreditar la no invasión mediante certificación del Servicio de Costas, incluso en los casos en que se trate de un Auto Judicial recaído en Expediente de Dominio. Y, resolviendo la problemática de la legalidad del artículo 35 de la Ley de Costas (hoy 36 del nuevo reglamento), siguiendo la Doctrina del Tribunal Supremo, en Resolución de 6 de octubre de 2008 posteriormente reiterada en resoluciones de 18 de agosto de 2010, 8 de agosto y 27 de octubre de 2011, declara que:

“2. Es cierto que este Centro Directivo sostuvo un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de zona marítimo terrestre, exigida por el artículo 31 en relación con el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por RD 1471/1989, de 1 de diciembre. Así lo afirmó en sus Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002, por entender que iba en contra del criterio sostenido por la Ley de Costas.

3. Lo cierto, sin embargo, es que en este punto el Reglamento de Costas ha sido declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, por lo que este Centro Directivo debe acomodar su doctrina a dicha jurisprudencia.

4. Debe entenderse 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 no acreditación de la invasión de zona de dominio público marítimo terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones.”

Tras la entrada en vigor del nuevo Reglamento de Costas, sostiene la DGRN en resolución de 7 de marzo de 2018:

“Como ya ha tenido ocasión de señalar esta Dirección General (cfr. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del Reglamento General de Costas 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)... 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 el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la

solicitud por el Registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas". Si bien, esto no obstante, "... Para complementar la interpretación de estos preceptos, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 consideraron que, en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración..."

Finalmente debe destacarse la doctrina de la DGSJFP de 17 de abril de 2023 según la cual, con base en los preceptos transcritos, el registrador no puede exigir al interesado la aportación del certificado de no invasión de la zona de dominio público terrestre, sino la aportación de un plano para la identificación de la finca, a efectos que se sea el propio registrador, quien a la vista del mismo, y para el caso de duda, solicitar de oficio la correspondiente certificación al Servicio Periférico de Costas.

Resolución.

En su virtud, se deniega el documento objeto de la presente calificación quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria.

Notifíquese al presentante y al funcionario autorizante del título calificado en el plazo máximo de diez días contados desde esta fecha.

Dentro del plazo de quince días desde la notificación, en este mismo Registro podrá instarse la intervención de Registrador Sustituto. El cuadro de sustituciones de Registradores ha sido aprobado por Resolución de 1 de agosto de 2003, de la Dirección General de los Registros y del Notariado (BOE 4-82003).

Asimismo la anterior nota de calificación podrá (...).

Corralejo, La Oliva, a la fecha que consta al pie del título. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Isabel Cabra Rojo registrador/a titular de Registro de la Propiedad Corralejo a día quince de julio del dos mil veinticuatro.»

### III

Contra la anterior nota de calificación, doña Y. M. B. H., en nombre y representación de doña M. C. y don S. H. M. y de doña P. T., doña P., doña C., doña M. V. y don C. H. T., interpuso recurso el día 14 de agosto de 2024 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«Hechos.

Previo.—Del objeto del presente recurso: breve resumen.

1. Antes de comenzar con el desarrollo pormenorizado de los distintos motivos que fundamentan el presente recurso gubernativo contra la Resolución Recurrida, con fines de claridad precisión, hemos de realizar un breve resumen de los hechos acontecidos, así como de los referidos motivos del recurso que nos ocupa.

2. Así como ya hemos indicado, la Resolución de 15 de julio de 2024 ha acordado calificar negativamente la inscripción de la escritura pública de aceptación y adjudicación de herencia 22 de julio de 2021, autorizada por el notario de Puerto del Rosario, don Emilio Romero Fernández, bajo el número 3.274 de su protocolo, en virtud de la cual,



tras el fallecimiento de don A. J. H. M., nosotros, como herederos, aceptamos la herencia y se nos adjudicó, entre otras y según diversas proporciones. la finca sita en el término municipal de La Oliva, localidad de Corralejo, e inscrita con el núm. 4.999 en el Registro de la Propiedad de Corralejo (la "Escritura de Adjudicación").

A dicha escritura objeto de inscripción, la acompañan las siguientes escrituras públicas: (...).

3. En concreto, la Resolución de 15 de julio de 2024 ha acordado calificar negativamente la inscripción referida porque en, atención al informe emitido por la Dirección General de Costas y del Mar de 12 de junio de 2024, supuestamente, la representación gráfica de la finca 4.999 objeto de inscripción invadiría en parte el dominio público marítimo-terrestre; lo cual ha provocado en la Registradora de Corralejo la duda acerca de si la representación gráfica de la finca 4.999 invade o no dicho dominio público (el "Informe de Costas").

Por dicho motivo, y ante la existencia de dudas sobre la supuesta injerencia de la representación gráfica a inscribir en el dominio público marítimo-terrestre, en observancia al dictamen reflejado en el Informe de Costas, la Registradora de la Propiedad de Corralejo convino calificar negativamente la inscripción de la Escritura de Adjudicación.

Sin embargo, la realidad es que la resolución recurrida no ha tenido en consideración que el Informe de Costas ha errado, al basar su decisión en la representación gráfica catastral y no así en el Informe de Validación Gráfica adjunto a la escritura de rectificación de superficie y que consta en el expediente, en el que se excluyeron los 33,75 metros cuadrados litigiosos de dominio público marítimo-terrestre que constan en la representación gráfica del Catastro.

Una centrado el objeto del presente recurso, pasamos sin más trámite a desarrollar los diversos motivos por los que la Resolución Recurrida es contraria a Derecho.

Primero.–Del error de la resolución recurrida al fundamentar su decisión en el Informe de Costas: omisión en la consideración el Informe de Validación Gráfica en la determinación de la superficie.

1. Tal como hemos descrito en el Hecho Previo, la Resolución recurrida yerra al fundamentar su decisión de denegar la inscripción de la Escritura de Adjudicación en el Informe de Costas, pues dicho Informe de Costas ha sido elaborado sin tener en consideración el Informe de Validación Gráfica confeccionado por la ingeniera técnica en topografía, doña N. L. P.

2. En efecto, si atendemos a lo acontecido en el expediente hasta que ha recaído la resolución recurrida. nos encontramos con que, primero, la Dirección General de la Costa el Mar, a solicitud de la registradora de la propiedad de Corralejo, emitió un primer informe el 14 de nayo de 2024, dictaminando que el plano acompañado a la tinca número 4.999 "invade el dominio público marítimo-terrestre en parte"; declaración que sostiene en atención al plano catastral de la finca y al informe de vigilancia de la Demarcación de Costas de Canarias, el cual acaba concluyendo que la finca invade treinta y dos metros cuadrados (32 metros cuadrados) de dominio público marítimo-terrestre.

Veámoslo:

Visto sobre el terreno esta propiedad y el deslinde del dominio pública marítimo terrestre en el Visor GRAFCAN herramienta de pilotaje litoral canario.

– La propiedad invade dominio público marítimo terrestre.  
– El muro frontal y los laterales del perímetro de la terraza se aprecia que se invade el dominio público en dos metros en el interior por 16 metros del ancho de la parcela, en total 32 m<sup>2</sup>, según la cartografía y la ortofoto.

Una vez recibido el mencionado informe de 14 de mayo de 2024, la propia Registradora de la Propiedad de Corralejo se percata de que éste ha sido elaborado tomando como referencia la representación gráfica catastral y no la contenida en el

Informe de Validación Gráfica (CSV: [...]), que es objeto de calificación y cuya inscripción se solicita. Ante este error cometido por Dirección General de la Costa y el Mar, la Registradora de la Propiedad de Corralejo solicita informe aclaratorio a dicho organismo en fecha 29 de mayo de 2024, con el objetivo de que se pronuncie sobre si existe ocupación o no del dominio público de la finca número 4.999, de conformidad con el Informe de Validación Gráfica. Así consta en la literalidad de la Resolución Recurrída:

Comprobada la representación gráfica que dicho informe tiene por objeto, se observa que la misma es coincidente con la representación gráfica catastral, no así con el informe de validación gráfica alternativa de la finca, (CSV: [...]), que es objeto de calificación y cuya inscripción se solicita, con el objeto de rectificar la descripción registral, dejando fuera del perímetro la zona de dominio público marítimo terrestre. Toda vez que, del Informe remitido por Costas, no resulta con suficiente claridad si la representación gráfica objeto de calificación invade el dominio público marítimo-terrestre, se solicita, con fecha 29 de mayo de 2024, Informe aclaratorio sobre si existe o no invasión del dominio público.

En respuesta a la señalada solicitud, la Dirección General de la Costa y el Mar emite un nuevo informe el 12 de junio de 2024, ahora sí el definitivo Informe de Costas que es el que la Resolución Recurrída ha tomado en su fundamentación, volviendo a insistir en idénticos términos con que la finca número 4.999 “invade el dominio público marítimo-terrestre en parte”; conclusión a la que llega, nuevamente y en absoluta desatención a la advertencia hecha por la Registradora de la Propiedad de Corralejo, tomando como referencia la representación gráfica catastral y el informe de vigilancia de la Demarcación de Costas de Canarias (el mismo informe que en la anterior ocasión). sin rastro en su fundamentación del Informe de Validación Gráfica. De este modo se observa con claridad en la representación gráfica adjunta a la resolución de 12 de junio de 2024:



Si atendemos a la leyenda de la representación gráfica tomada por la Dirección General de la Costa y el Mar, podemos observar cómo la zona de dominio público marítimo-terrestre es la señalada con la línea continua:

De la finca 4.999, el espacio de dominio público marítimo-terrestre se corresponde con el frente o fachada de la vivienda. espacio dimensionado en los referidos treinta y dos metros cuadrados, a razón de dos (2) metros de profundidad por dieciséis (16) metros de ancho de la parcela, así como se indica en el expuesto informe de vigilancia de la Demarcación de Costas de Canarias, que acompaña al Informe de Costas.

Pues bien. la realidad es que en el Informe de Validación Gráfica (CSV: [...]) se ha llevado a cabo un estudio de la finca 4.999, discerniendo de la parte de la parcela afectada y no afectada por el dominio público marítimo-terrestre. Así, doña N. L. P. llega a la conclusión de que la finca 4.999 se encuentra compuesta por trescientos once coma ochenta y cinco metros cuadrados (311,85 m<sup>2</sup>), de los cuales: (i) treinta y tres coma setenta y cinco metros cuadrados (33,75 m<sup>2</sup>) son de público marítimo-terrestre; y (ii) los restantes doscientos setenta y ocho coma diez metros cuadrados (278,10 m<sup>2</sup>) no se encuentran afectos por el dominio público.

Con base en la medición y estudio realizado de la finca 4.999, en el Informe de Validación Gráfica se propone que dicha finca quede configurada en dos (2) parcelas resultantes: (i) una primera de 278 m<sup>2</sup>, no afectada por el dominio público marítimo-terrestre: y (ii) otra de 34 m<sup>2</sup> afectada por el dominio público marítimo-terrestre. De este modo se muestra en la página 6 del Informe de Validación Gráfica:

[se inserta imagen]

De las dos (2) parcelas resultantes de la finca 4.999 y conforma a la escritura de rectificación de superficie, los herederos (entre los que me incluyo), estaríamos aceptando y adjudicándonos la finca 4.999, en la mencionada dimensión de 278 m<sup>2</sup>, no afectada por el dominio público marítimo-terrestre, conforme a los planos reflejados en el Informe de Validación Gráfica.

De hecho, véase que la proporción de la parcela 4.999 afectada por el dominio público marítimo-terrestre es casi idéntica en el Informe de Costas y en el Informe de Validación Gráfica, siendo incluso que en este último se le otorga una superficie algo mayor. de dos metros cuadrados (2 m<sup>2</sup>).

Es decir: que mientras que el Informe de Costas ha tenido en consideración exclusivamente la representación gráfica catastral para afirmar que la finca 4.999 invade el dominio público marítimo-terrestre, lo cierto es que lo que es objeto de inscripción es la representación gráfica consignada en el Informe de Validación Gráfica, en los 278 m<sup>2</sup> no afectados por el dominio público marítimo-terrestre. Si comparamos los planos, podremos observar con claridad que la superficie objeto de inscripción está fuera del dominio público marítimo-terrestre señalado por el informe de costas:

[se inserta imagen]

Por lo tanto, al no haber ni siquiera atendido al Informe de Validación Gráfica, resulta palmario el error que ha cometido la Dirección General de la Costa y el Mar al considerar que la finca 4.999 “invade el dominio público marítimo-terrestre en parte”, pues de la representación gráfica reflejada en el Informe de Validación Gráfica se verifica con claridad que la parcela objeto de inscripción es la parte no afectada por dicho dominio público, excluyendo expresamente los 32 m<sup>2</sup> señalados en el Informe de Costas.

3. Así, al haber la Resolución Recurrída fundamentado su calificación negativa en el Informe de Costas, al respetuoso entender de esta parte dicha resolución también ha errado, motivo por el cual la resolución recurrida habrá de ser revocada y consecuentemente sustituida por otra por la que se acuerde inscribir la Escritura de Adjudicación, y con ello, del dominio de los herederos aquí recurrentes en la finca 4.999, en la superficie indicada en el Informe de Validación Gráfica, de conformidad con lo especificado en las escrituras públicas posteriores que la han completado y que forman parte del expediente, practicando los asientos que resultaren procedentes para darle pleno cumplimiento.

A los anteriores hechos, les son de aplicación los siguientes

Fundamentos de Derecho.

I. Jurídico-Procedimentales.

Primero.–Legitimación.

De conformidad con lo establecido en el artículo 325 de la Ley Hipotecaria, estamos legitimados activamente para la interposición del presente recurso gubernativo, por ser las personas naturales en cuyo favor ha de practicarse la inscripción de dominio solicitada sobre la finca 4.999.

### Segundo.–Competencia.

Corresponde el conocimiento de este recurso a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, al amparo de lo previsto en el artículo 327 de la Ley Hipotecaria.

### Tercero.–Plazo y documentación adjunta.

Se interpone el presente recurso dentro del plazo de un mes contemplado en el artículo 326 de la Ley Hipotecaria. De igual modo, se interpone en recurso en cuestión acompañando la documentación requerida por el artículo 327 de la Ley Hipotecaria, consistente en la Resolución Recurrida y en la Escritura de Adjudicación. la cual incluye, a su vez, el conjunto de escrituras que la completan y la componen.

### II. Jurídico-Materiales.

#### Único.–De la inexistente invasión del dominio público marítimo-terrestre.

1. En materia de inscripción de fincas, el procedimiento se encuentra regulado en la Ley Hipotecaria, así como en el Decreto de 14 de febrero de 1947 por el que se aprueba el Reglamento Hipotecario.

En concreto, el primer precepto que nos encontramos al respecto, en cuanto a la regulación del procedimiento para la inmatriculación de fincas y de modificaciones que afecten a las mismas, es el artículo 9 de la Ley Hipotecaria. el cual dispone que: (...).

Dicho precepto se completa con los artículos 10 y 199 de la Ley Hipotecaria. Así, el artículo 199 de la Ley Hipotecaria prevé que el registrador practicará la inscripción solicitada salvo cuando la finca a inscribir invadiera “en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público”. Es decir: que, para denegar la inscripción, debe constar probado que la finca objeto de inscripción invade otra finca colindante, ya fuere de dominio privado o público.

2. Cuando el territorio con el que linda la finca a inscribir pertenece a dominio público marítimo-terrestre estatal, dispone el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas “no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público”.

Prosigue el meritado artículo 15, en su apartado segundo, indicando que si “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”. A tal efecto, dispone el apartado tercero del artículo 15 de la Ley de Costas que “(t)ranscurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación podrá procederse a la inscripción sin que se haya recibido la contestación, podrá procederse a la inscripción”.

Nuevamente y siguiendo con los principios orientadores en materia legislativa de la Ley Hipotecaria, para denegar la inscripción de una finca se precisa de pruebas suficientes que logren constatar si se invade o no el dominio público, sin que valga a tal respecto, una mera declaración de la Administración del Estado.

De este modo, tanto con la Ley Hipotecaria como con la Ley de Costas, el legislador pretende disipar cualquier género de duda en la ocupación de dominio público que pueda afectar al particular en la inscripción de una finca o de un título sobre la misma.

3. En el presente caso, la realidad es que la Administración no ha probado en absoluto que la representación gráfica de la finca 4.999, reflejada en el Informe de Validación Gráfica, invada el dominio público marítimo-terrestre.

Efectivamente, si nos remitimos al Informe de Costas, podremos apreciar que su contenido es un calco del primer informe emitido en fecha 14 de mayo de 2.024; informe por el que Registradora de Corralejo requirió a la Dirección General de Costas y del Mar para que clarificase si la representación gráfica de la finca 4.999 invadía o no dominio público, pues resultaba palmario que en ese primer informe de 14 de mayo de 2024

solamente había tenido en consideración la representación gráfica catastral y no, por el contrario, la expuesta en el Informe de Validación Gráfica, que es la que nos interesa, por ser de la que se interesa la inscripción.

En tal tesitura, la Dirección General de Costas y del Mar contestó al requerimiento de la registradora de Corralejo por medio de su Informe de Costas, reiterando punto por punto lo ya manifestado en su anterior informe, esto es: que la finca 4.999 "invade el dominio público marítimo-terrestre en parte", otra vez sin entrar a analizar la representación gráfica de la finca 4.999 del Informe de Validación Gráfica, limitándose a tomar en consideración equivocadamente la representación gráfica catastral en dicha respuesta.

Así, es evidente que la respuesta de la Dirección General de Costas y del Mar es manifiestamente errónea, pues ni siquiera ha atendido al requerimiento formulado por la registradora de Corralejo.

Este hecho consistente en que la Dirección General de Costas y del Mar no se haya pronunciado sobre la representación gráfica que verdaderamente está siendo objeto de inscripción, es un motivo suficiente como para estimar que la Dirección General de Costas y del Mar no ha dado contestación, en los términos exigidos en la Ley Hipotecaria y en la Ley de Costas; lo cual debe provocar, al amparo de lo establecido en el artículo 15.3 de la Ley de Costas, que la Registradora de Corralejo practique la inscripción, al no existir dudas en la identificación de la finca, ni de su invasión de dominio público, en atención a la exclusión de la superficie objeto de inscripción de la finca 4.999 del dominio público realizada por el Informe de Validación Gráfica.

4. A tal respecto, insistimos: la Dirección General de Costas y del Mar no se ha pronunciado en plazo sobre la invasión o no de dominio público de la representación gráfica de la finca 4.999 objeto de inscripción, reflejada en el Informe de Validación Gráfica, al haber emitido informe sobre la representación gráfica catastral: con lo cual y en aplicación de lo previsto en la Ley Hipotecaria y en la Ley de Costas, procede la inscripción solicitada.

En definitiva, habiendo quedado probado que la representación gráfica de la finca 4.999 objeto de inscripción no invade dominio público marítimo-terrestre, al respetuoso entender de esta parte la Resolución Recurrída habrá de ser revocada y consecuentemente sustituida por otra por la cual, con estimación del presente recurso, se acuerde inscribir el dominio adquirido por los aquí recurrentes sobre la finca registral número 4.999 del Registro de la Propiedad de Corralejo con ocasión del otorgamiento de la Escritura de Adjudicación, en la superficie y características reflejadas en la escritura de rectificación de superficie y, en concreto, en el Informe de Validación Gráfica.

Por todo lo expuesto solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que, teniendo por presentado este escrito junto con los documentos que lo acompañan, se sirva admitirlo, unirlo al expediente administrativo de su razón y, en consecuencia, tenga por formulado recurso gubernativo contra la Resolución de 15 de julio de 2024 dictada por la Registradora de la Propiedad de Corralejo y, tras los trámites administrativos oportunos, dicte en su día una resolución por la que, declarando nula, revocando o dejando en cualquier caso sin efecto la Resolución Recurrída por los motivos aludidos en el cuerpo del presente recurso, acuerde inscribir la escritura pública de 22 de julio de 2021, autorizada por el notario de Puerto del Rosario, don Emilio Romero Fernández, bajo el número 3.274 de su protocolo, de conformidad con lo especificado en las escrituras públicas posteriores que la han completado y que forman parte del expediente, practicando los asientos que resultaren procedentes para darle pleno cumplimiento.»

## IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 21 de agosto de 2024 ratificando su calificación y elevó el expediente a esta Dirección General.

### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9.3, 24 y 132 de la Constitución Española; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 8 y 14 a 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 9, 199, 326 y 327 de la Ley Hipotecaria; 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 5 de marzo de 2012, 15 de marzo, 12 de abril y 19 de julio de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública 5 de abril y 12 de mayo de 2022, 12 de julio, 29 de noviembre y 5 y 15 de diciembre de 2023 y 11 y 30 de enero, 22 de marzo, 10, 11 y 26 de abril, 16 y 23 de mayo y 10 de julio de 2024.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de rectificación de descripción, acompañada de georreferenciación alternativa, validada en la sede electrónica del Catastro, con resultado positivo, se solicita la rectificación de la descripción e inscripción de la georreferenciación alternativa por los titulares registrales de la finca 4.999 del término de La Oliva, que se corresponde con la parcela cuya referencia catastral es 0890801FS1709S0001JM.

2. Presentadas dicha escritura, junto con otras que acreditan la titularidad de la finca, en el Registro de la Propiedad de Corralejo, lindando la misma con dominio público marítimo terrestre, la registradora para disipar sus dudas de posibles invasión del mismo, al no disponer de la delimitación georreferenciada del dominio, inicia la tramitación del expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, procedimiento a la notificación de todos los titulares colindantes registrales y catastrales.

3. Antes de entrar en el análisis de las alegaciones hemos de parte de la descripción registral y actualizada de la finca 4.999 del término de la Oliva. Dicha finca se describe en el Registro como: «Urbana: Parcela de terreno en el casco urbano de Corralejo, término de La Oliva. Mide trescientos ochenta y un metros con diez decímetros cuadrados. Linda Norte, resto de finca matriz de Hoplaco, SA; Sur, muro o valla medianera que la separa de solar propiedad de Hoplaco, SA; Este, resto de finca matriz de Hoplaco, SA; y Oeste, resto de finca matriz de Hoplaco SA, hoy acceso por donde se accede a los chalés. Es parte que se segrega de la finca número 2.664. Sobre la misma se ha construido un chalé compuesto de salón comedor, cocina, despensa, dos dormitorios, baño, pasillo y terraza cubierta. Mide setenta y ocho metros diez decímetros cuadrados de superficie construida, y el resto destinado a jardín y solarium. Linda por todos sus aires con el solar donde está enclavado».

En la escritura de rectificación de superficie otorgada ante el notario de Puerto del Rosario, don Emilio Mario Romero Fernández, el día 11 de enero de 2024, con el número 107 de protocolo, se manifiesta que la superficie real de la finca no es de 381,10, sino de 311,85 metros cuadrados, según medición actual. Además, se manifiesta que, como consecuencia del deslinde de bienes de dominio público aprobado por Orden Ministerial de 22 de mayo de 1992, se afectaron al dominio público 33,75 metros cuadrados, que se excluyen de la georreferenciación alternativa incorporada a la escritura, resultando que, actualmente, la finca mantiene la misma descripción, pero con una variación de la superficie, que pasa a ser de 278,10 metros cuadrados, lindando por el este con el límite interior del dominio público marítimo-terrestre. También manifiesta la compareciente que ha solicitado la concesión administrativa sobre la parte de la finca que invade el dominio público marítimo-terrestre y que se excluye de la georreferenciación alternativa.

4. Practicada la diligencia, se presentan alegaciones por parte de la Dirección General de Costas y Sostenibilidad del Mar de las Islas Canarias, oponiéndose a la inscripción por la invasión del dominio público marítimo-terrestre. En un primer informe la Dirección General de Costas demarcación de las Islas Canarias, de fecha 14 de mayo de 2024, firmado por el jefe de la Demarcación, don A. M. C., alega que la parcela catastral, que se corresponde con la identidad de la finca 4.999 del término de La Oliva,

invade en una parte el dominio público marítimo-terrestre y el resto está afecta por la servidumbre de tránsito y protección. Para ello, se basa en la superposición de la línea del deslinde del dominio público marítimo-terrestre sobre la cartografía catastral, sin atender a la georreferenciación alternativa aportada a la escritura. Ante la petición de un informe aclaratorio por parte de la registradora, la Dirección General de Costas Demarcación de las Islas Canarias emite un segundo informe de fecha 12 de junio de 2024, firmado por el jefe de la Demarcación, don A. M. C., en el que se formula la misma conclusión que en el anterior, incorporando un informe del Servicio de Vigilancia de Lanzarote de fecha 10 de mayo de 2024, en el que el vigilante de Costas concluye que la propiedad invade el dominio público-marítimo terrestre, puesto que el muro frontal y los laterales del perímetro de la terraza están situados sobre el dominio público, invadiéndolo en una superficie de 32 metros cuadrados, según la cartografía y la ortofoto. Para justificar su alegación incorpora una serie de fotos de la finca con la valla que invade el dominio público. Es evidente que el informe está basado en la realidad física de la finca.

5. Y en esa alegación, la registradora base su nota de calificación negativa, frente a la que se interpone el recurso que ahora se resuelve. Para ello, como ha declarado reiteradamente esta Dirección General Resoluciones, como la de 29 de noviembre de 2023, debe determinarse si la calificación registral negativa recurrida es o no ajustada a Derecho. En el presente caso, ciertamente, la nota de calificación, en el momento en el que se practica, es procedente, puesto que tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, no estando ante uno de los supuestos de denegación automática de su tramitación, como son la posible invasión de dominio público, puesto que esta no deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, como declararon las Resoluciones de 5 de abril de 2022 y 30 de enero de 2024, o de una georreferenciación registral de finca colindante, protegida por los principios hipotecarios, basándose la denegación del registrador en la oposición de los colindantes notificados, que alegan la invasión de dominio público y de sus fincas particulares, respectivamente, el registrador «decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción». Ello nos lleva al análisis de los dos últimos puntos de la doctrina reiterada de esta Dirección General, en Resoluciones como las de 5 y 15 de diciembre de 2023, que son: «d) el registrador, a la vista de las alegaciones eventualmente presentadas, debe decidir motivadamente según su prudente criterio, sin que la sola formulación de oposición por alguno de los interesados tenga la virtualidad de convertir en contencioso el expediente o de impedir que continúe su tramitación; e) el juicio de identidad de finca que en su caso formule el registrador habrá de ser motivado, y fundado en criterios objetivos y razonados». Siendo procedente dicha nota de calificación, lo que procede analizar ahora es si el juicio de identidad del registrador está basado en criterios objetivos y razonados, para que pueda ser ajustada a Derecho.

6. Tratándose de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, cuando el registrador basa su calificación registral negativa en las alegaciones de los colindantes, el juicio registral de identidad efectuado en la nota de calificación no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, como exige la Resolución de 11 de abril de 2024. Y esa fundamentación debe realizarse tanto desde el punto de vista jurídico, indicando en qué forma se han infringido los preceptos legales, como exigió la Resolución de esta Dirección General de 22 de marzo de 2024, sin bastar una referencia genérica a los preceptos infringidos, como desde el punto de vista material, fundando objetivamente su juicio sobre las dudas en la identidad de la finca, según la Resolución de esta Dirección General de 12 de julio de 2023, debiendo justificar porque ha estimado las alegaciones de los colindantes. Y ello debe ser así para el hipotético recurrente pueda conocer la argumentación registral en toda su extensión y pueda preparar el correspondiente recurso, en su caso.

7. La registradora funda su calificación negativa en la alegación de invasión del dominio público marítimo-terrestre que realiza la Dirección General de Costas en los referidos informes. Antes de entrar en el análisis de cada una de las alegaciones, conviene recordar la doctrina de esa Dirección General respecto al trámite de notificación de los colindantes. Como declaró la Resolución de 5 de marzo de 2012, la notificación a los colindantes constituye un trámite esencial en este tipo de procedimientos: «la participación de los titulares de los predios colindantes a la finca cuya cabida se rectifica reviste especial importancia por cuanto son los más interesados en velar que el exceso de superficie de la finca concernida no se haga a costa, o en perjuicio, de los fundos limítrofes. Por eso constituye un requisito capital que se les brinde de un modo efectivo esa posibilidad de intervenir en el expediente. En caso contrario se podría producir un supuesto de indefensión». Por ello, la Resolución de 19 de julio de 2016 declaró que el objeto de la intervención de los titulares colindantes en los procedimientos de concordancia del Registro con la realidad física es evitar que puedan lesionarse sus derechos y, en todo caso, que se produzcan situaciones de indefensión, previniendo que puedan tener acceso al registro situaciones litigiosas o que puedan generar una doble inmatriculación, siquiera parcial. Ciertamente, la condición de Administración Pública de la Dirección General de Costas determina que sus alegaciones deban tener una especial consideración por parte de la registradora. Pero, esa especial consideración de la alegación no implica, necesariamente, la denegación de la georreferenciación aportada al expediente, aunque el registrador fundarse en ella, si la misma es errónea o no resulta clara la invasión.

8. Como ha declarado esta Dirección General existe un principio general, instaurado tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, de 24 de junio, de que el registrador ha de preservar con su calificación registral cualquier posible invasión del dominio público, incluso el no inmatriculado. Y ello, porque como declaramos en Resoluciones como las de 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 o 13 de abril de 2018, existe una obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, la cual tiene su fundamento en los artículos 6 y 30 de la 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, como manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

9. En el presente caso, el informe de la Dirección General de Costas, a primera vista, es concluyente e identifica la invasión del dominio público, por lo que, en principio, no sería aplicable la doctrina de esta Dirección General, formulada en Resoluciones como las de 12 de mayo de 2022 o 23 de mayo de 2024, por la cual la oposición de colindante titular de dominio público no es admisible si la objeción se basa en informe no concluyente. Sin embargo, existen una serie de indicios que nos llevan a concluir que existe un error de apreciación objetiva en los Informes de la Dirección General de Costas Demarcación de las Islas Canarias, con los que la registradora basa su calificación registral.

10. El primer indicio resulta del propio contenido del título calificado. Como se manifiesta en la escritura de rectificación de descripción de la finca 4.999, otorgada el día 11 de enero de 2024, dicha rectificación descriptiva se produce como consecuencia de la afección al dominio público marítimo-terrestre de 33,75 metros cuadrados de la finca. Para adecuar la realidad jurídica de la finca 4.999 del término de La Oliva a la situación resultante del deslinde aprobado, que es el acto ejecutivo de la Administración Territorial que permite la rectificación de situaciones registrales contradictorias, se efectúa un levantamiento topográfico. Del mismo resulta que la finca mide realmente 311,85 metros cuadrados, de los cuales se restan los 33,75 metros cuadrados que son de dominio público, resultando una superficie de 278,10 metros cuadrados, como resulta de la georreferenciación alternativa que se incorpora a la escritura y cuya inscripción, como realidad jurídica de la finca que ha de constar en el Registro de la



Propiedad, se solicita. Respecto a la parte afectada al dominio público y para obtener la regularidad jurídica de la porción física que invade el dominio público marítimo-terrestre, los titulares registrales acreditan la solicitud a la Administración competente de la concesión administrativa sobre la parte de la finca que está dentro de dicho dominio.

11. El segundo indicio del error del informe es que toda esta situación jurídica que resulta del título calificado no parece haberse tenido en cuenta en el mismo. En el primero de ellos, se limita a superponer la línea de dominio público marítimo-terrestre sobre la cartografía catastral para concluir dicha invasión. Así resulta de la parte inicial del informe refiere el informe a la finca registral 4.999, que se corresponde con la identidad de la parcela catastral con referencia 0890801FS1709S0001JM. Sin embargo, uno de los términos de la comparación no es correcto, puesto que la cartografía catastral es el objeto que se pretende rectificar con la aportación de la georreferenciación alternativa, que la registradora, una vez inscrita notificará al Catastro, para que dé de alta la alteración de la geometría de la finca. El informe se debió emitir utilizando como término de comparación la georreferenciación alternativa, que la Dirección General de Costas podía consultar en el geoportal registral, mediante el enlace contenido en la notificación de la registradora.

12. La registradora, consciente del error, solicita aclaración del informe a la Demarcación de Costas de Canarias, quien mantiene la alegación en el segundo informe, donde incorpora un informe del Servicio de Vigilancia de Costas de Lanzarote, que reitera la invasión del dominio público sobre la base de la cartografía catastral superpuesta a la ortofoto y unas fotografías del vallado que invade el dominio público. Es decir, de nuevo sobre la realidad física existente y no sobre la adecuación de la realidad física a la jurídica derivada del deslinde, que se ha documentado en la escritura calificada y cuya inscripción se solicita.

13. La situación producida en el presente caso es otro ejemplo de las diferencias entre los conceptos de finca y parcela catastral, que son las unidades de trabajo propio de dos instituciones de distinta naturaleza, como son Catastro y Registro, pero que tienen un objeto común, como es el territorio, al que contemplan desde puntos de vista distintos. Y como declaró la Resolución de 30 de enero de 2024, entre otras, ambas instituciones «operan con derechos distintos: el Administrativo en el caso del Catastro, y el Civil Patrimonial en el caso del Registro. Por lo que, en definitiva, ambos están sujetos a principios distintos, actuando el Catastro de oficio, aplicando principios propios del Derecho Administrativo y el Registro de la Propiedad, como instrumento para el control de legalidad del tráfico inmobiliario, actuando a instancia del titular que quiere protegerse, por aplicación del principio de rogación, que requiere la presentación del título en el Registro y la solicitud de inscripción, con un riguroso control de legalidad, a través de su calificación registral, por delegación del Estado, que no se aplica a los actos que se den de alta en el Catastro, como se desprende de la Resolución de este Centro Directivo de 11 de mayo de 2023. Siendo su naturaleza y funciones distintas, distintas son también sus unidades de trabajo, la parcela catastral y la finca registral. Sus conceptos pueden corresponderse con los términos de propiedad, de naturaleza económica, que atiende a la utilidad económica de la cosa, con pleno respeto a su función social y de dominio, que atiende a las facultades que el propietario, quien da unidad al concepto de finca, puede ejercer sobre la cosa. La parcela catastral, basada en la apariencia física, y la finca registral, a la que dota de unidad una titularidad dominical, que por el hecho de tener un título válido y eficaz se inscribe en el Registro para publicar el exacto derecho real que recae sobre ella. Por ello, no siendo realidades conceptuales coincidentes, puede ocurrir que una finca registral, con su código registral único esté integrada por varias parcelas catastrales, cada una con su propia referencia catastral. O viceversa, que una parcela catastral esté integrada por varias fincas registrales. Por ello, como ha declarado la Resolución de esta Dirección General de 27 de septiembre de 2023, la Ley 13/2015, ha mantenido la sustantividad y autonomía propia de ambos conceptos. La parcela catastral puede venir determinada por una mera realidad física, que revela una capacidad económica. La finca registral, como unidad del seguro

mercado inmobiliario, sólo opera cuando los actos de transformación de esa realidad física se hacen con los requisitos adecuados para ello y se inscriben en el Registro de la Propiedad».

14. En el presente caso, los conceptos finca registral y parcela catastral se basan en una realidad físico-jurídica que se ha visto alterada por la aprobación del deslinde, mediante la correspondiente Orden Ministerial. El título calificado rectifica la realidad jurídica de la finca registral 4.999 para adaptarla al resultado del deslinde. Sin embargo, dicha realidad jurídica es distinta de la realidad física en la que se ampara la parcela catastral. De igual modo, los dos informes de la Dirección General de Costas se basan en dicha realidad física, que el título intenta rectificar para que coincida con la realidad jurídica. Especialmente el segundo informe, que incluso aporta un reportaje fotográfico de la parte de la finca que invade el dominio público, la cual queda excluida de la finca en la georreferenciación alternativa aportada al expediente. Sobre dicha parte de finca, para evitar su demolición, los recurrentes han solicitado la concesión administrativa la Dirección General de Costas. Pero, excluida dicha porción de terreno de la georreferenciación, esta es una cuestión que no afecta a la inscripción de la georreferenciación alternativa.

15. Por tanto, como también manifiesta la recurrente en su escrito de interposición del recurso, habiéndose cometido un error de apreciación objetivo en los dos informes de la Dirección General de Costas, en cuanto que se ha tenido en cuenta la realidad física actual y no la jurídica resultante de la escritura de rectificación de la descripción calificada, resulta como consecuencia que la calificación registral no es ajustada a Derecho, pues ninguna invasión de dominio público se produce en la misma, puesto que se ha excluido de la georreferenciación alternativa los 33,75 metros cuadrados afectados al dominio público marítimo-terrestre por la Orden Ministerial de 22 de mayo de 1992. Ello no puede determinar otra solución para el presente expediente que la estimación del recurso y la revocación de la nota de calificación de la registradora, por falta de invasión del dominio público, debiéndose inscribir la rectificación de la descripción y la inscripción de la georreferenciación alternativa, por ser respetuosa con la situación resultante del deslinde aprobado.

16. El supuesto de hecho del presente recurso es distinto al que se contempló en la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023. En aquella resolución esta Dirección General declaró que «el registrador al ejercer su calificación registral ha de proteger al dominio público de cualquier tipo de posible invasión, bien tenga indicios de ella por la consulta a la aplicación informática homologada del artículo 9, o como en el presente caso, derive de la oposición expresa y justificada de la Administración, notificada en el seno de un expediente del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, considerando que la nota de calificación recurrida es, desde el punto de vista material, ajustada a derecho, pues el juicio razonado y objetivo del registrador se basa en la oposición expresa y concreta de la Administración, que incluso precisa la franja de terreno de dominio público invadido por la georreferenciación aportada al expediente y que deberá ser respetada para que la georreferenciación de la finca objeto del expediente pueda ser inscrita, presentando nuevamente la georreferenciación respetuosa con el dominio público». En el presente caso, como reconoce la registradora, puede no existir invasión del dominio público marítimo terrestre. De hecho, consultado el escenario de calificación registral gráfica no hay tal invasión. Sin embargo, la reiterada oposición de la Demarcación de Costas provoca la duda en la registradora. También, como en aquella resolución, la oposición de la Administración precisa la franja de terreno que se entiende invadida. Sin embargo, a diferencia de lo que ocurría en el supuesto de hecho de aquella resolución, la oposición de la Administración se basa en una realidad física distinta de la que se solicita la inscripción, puesto que toma en consideración en ambos informes la georreferenciación catastral y no la georreferenciación alternativa, que excluye de la finca registral la franja de la finca que ocupa el dominio público marítimo-terrestre. Ciertamente, el informe fotográfico del Servicio de Vigilancia de Costas de Lanzarote acredita la invasión del dominio público marítimo-terrestre por los

muros y vallados construidos de la finca. Pero, no tiene en cuenta que los titulares registrales solicitan la exclusión de dicha franja de su derecho dominical. El hecho de que dicho vallado tenga que derruirse o que se le conceda la concesión administrativa sobre el dominio público por parte del Ministerio competente es una cuestión que no afecta al tráfico de la finca, puesto que quien pretenda adquirir relación jurídica sobre ella, podrá conocer a través del Registro que dicha franja ya no se incluye como parte de la finca objeto del derecho de propiedad. Y esa última cuestión es la esencial para determinar que, realmente, no hay una invasión del dominio público marítimo-terrestre, sino una solicitud de los titulares registrales de adecuación de la descripción de su finca a la situación resultante del deslinde administrativo aprobado. Por ello, la solución no puede ser la misma que dimos en la citada Resolución de 26 de julio de 2023.

17. Con la inscripción de la georreferenciación alternativa aportada se permitirá, además, el inicio del procedimiento de coordinación gráfica con el Catastro de la georreferenciación alternativa aportada al expediente, la cual será comunicada por la registradora a la Dirección General de Catastro, conforme a lo dispuesto en el artículo 10 de la Ley Hipotecaria. Y ello, porque el estado de coordinación gráfica requiere, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 5 de diciembre de 2023 que la finca registral tenga una georreferenciación inscrita. Entonces, habiéndose inscrito una georreferenciación alternativa con resultado de validación positivo, la finca se encontrará en estado de finca precoordinada pendiente de procesamiento de la alteración por parte de la Dirección General de Catastro, la cual. Esta, una vez practicada la alteración, sin necesidad del procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, la comunicará al Registro territorialmente competente, a través del sistema de intercambio de información al que se refiere el artículo 10 de la Ley Hipotecaria.

18. Y este procedimiento de coordinación gráfica es distinto del que se da, cuando se inicia un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario previamente a la tramitación de un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, puesto que como han declarado las Resoluciones de esta Dirección General de 10 y 26 de abril de 2024, reiterando otras anteriores, tramitado en el Catastro, con resultado positivo, un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario, el resultado del mismo no puede trasladarse sin más al Registro de la Propiedad. Al contrario, dada la diferente naturaleza de ambas instituciones, Catastro y Registro de la Propiedad, el reflejo en éste de las alteraciones operadas en la descripción de la finca sólo podrá lograrse por alguno de los medios previstos en la legislación hipotecaria. Y ello porque ningún precepto legal prevé que la georreferenciación catastral resultante de alguno de los procedimientos de incorporación catastral haya de ser vinculante o de obligada inscripción para el Registro de la Propiedad, ni que la posición de conformidad, la oposición o la no oposición que cualquier interesado haya adoptado en el procedimiento catastral le vincule en el procedimiento registral, por lo que en modo alguno podrá prescindirse en éste de las oportunas notificaciones, so pretexto de haberse efectuado ya en sede catastral. Pero, para evitar comunicaciones redundantes, en la comunicación que el registrador efectúa a Catastro respecto a la inscripción de una georreferenciación alternativa, se incluye la identidad de los colindantes notificados.

19. Por ello, el registrador ha de analizar las alegaciones realizadas por los colindantes, sin estar vinculado por ellas, salvo que vea indicio de controversia, que no puede resolver con su calificación registral, ni puede resolverla esta Dirección General en sede de recurso. La calificación registral que no estima las alegaciones, por no existir indicio de controversia, vinculan al Catastro, toda vez que la georreferenciación ha resultado inscrita, bajo la responsabilidad del registrador. Y ello porque la documentación aportada por quien se opone a la inscripción sólo tiene por objeto justificar su alegación para que el registrador califique si, a su juicio, hay o no controversia, la cual, caso de haberla, solo puede resolverse judicialmente (practicándose, entonces sí, las pruebas

que el juez estime convenientes). Así se ha manifestado reiteradamente esta Dirección General en Resoluciones como la de 10 de julio de 2024 (*vid.*, por todas). Pero, según la Resolución de 16 de mayo de 2024, la oposición del colindante no puede tenerse en cuenta si con la documentación por él aportada resulta incuestionable que la representación gráfica aportada respeta los linderos del opositor, como ocurre en el presente caso, donde la recurrente lo que hace es adaptarse la situación resultante del deslinde, por lo que no hay invasión de dominio público y por ende no hay controversia. Por ello, la alegación de la Dirección General de Costas, basada en sendos informes erróneos por la apreciación objetiva realizada, carece de la consistencia jurídica suficiente para convertir en contencioso el presente expediente. De mantenerse la nota de calificación se dejaría al recurrente en una situación de indefensión, después de haber adaptado su finca a la situación jurídica resultante del deslinde, no teniendo otro procedimiento para inscribir su finca que el judicial, cuando la realidad jurídica de la unidad de tráfico del mercado inmobiliario, que es su finca registral, es indubitada y respetuosa con el dominio público.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

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, 10 de octubre de 2024.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.