

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

12797 *Resolución de 6 de septiembre de 2012, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad accidental de Puerto de la Cruz a la inscripción de una escritura de compraventa de finca lindante con la ribera del mar.*

En el recurso interpuesto por el Notario de La Laguna, don Alfonso de la Fuente Sancho, contra la negativa del registrador de la Propiedad accidental de Puerto de la Cruz, don Jorge Blanco Urzaiz, confirmada por el registrador sustituto, don Andrés Barettino Coloma, a la inscripción de una escritura de compraventa de finca lindante con la ribera del mar.

Hechos

I

Se presenta en el Registro escritura autorizada por el notario recurrente por la que se venden dos fincas, una de las cuales linda al norte y al oeste con paseo peatonal que la separa de la ribera del mar y en cuyo folio registral consta por nota marginal que dicha finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, si bien está afectada por la servidumbre de tránsito y por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre. Se plantea el valor jurídico de dicha nota a efectos de eximir de la exigencia del certificado de Costas para la inscripción de actos recayentes sobre tales fincas.

II

El registrador accidental suspende la inscripción, extendiendo la siguiente nota de calificación: «Hechos: Se solicita la inscripción de una escritura de Compraventa, presentándose a tal fin, primera copia de una Escritura otorgada en La Laguna, el día quince de febrero de dos mil once, ante el Notario don Alfonso de la Fuente Sancho con número 324 de protocolo, donde el señor don E. S. S. vende a doña C. S. S., la finca número 31.406 de Puerto de la Cruz y otra perteneciente a distinto distrito hipotecario. La finca registral 31.406 está afectada por la servidumbre de tránsito y por la servidumbre de protección del dominio público marítimo terrestre, y linda con ribera del mar.—Fundamentos de Derecho: Es preciso aportar mediante Certificado del Servicio de Costas, en virtud de los art. 15 y siguientes de la Ley Costas de 28 de julio de 1988 y art. 31 y siguientes de su Reglamento de desarrollo aprobado por RD 1471/1989, de 1 de diciembre, especialmente el art. 35 y la interpretación que del mismo se contiene en Resolución de la DGRN de 6 de octubre de 2008, certificado de Costas de que la finca no invade el Dominio Público Marítimo Terrestre.—Las calificaciones negativas (...) Puerto de la Cruz a 30 de abril de 2012.—El registrador accidental, Fdo: D. Jorge Blanco Urzaiz. (Firma ilegible)».

III

Solicitada calificación sustitutoria por el Notario autorizante, el registrador sustituto, don Andrés Barettino Coloma, procedió a confirmar la calificación negativa emitida por el registrador sustituido en los siguientes términos: «Examinado el precedente documento, previa calificación del Registrador que suscribe, se ha observado lo siguiente: Hechos: Bajo el asiento de presentación 215 del Diario 40 fue presentada en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz escritura autorizada el 15 de febrero de 2011 por el Notario de la Laguna, don Alfonso de la Fuente Sancho, número 324 de protocolo, a efectos de inscripción de la compraventa de las fincas registrales 31406 y 35543. Con

fecha 30/04/2012 el Registrador correspondiente emitió calificación desfavorable al referido documento. Con fecha 18/05/2012 se recibió en este Registro solicitud de calificación sustitutoria por parte de don Alfonso de la Fuente Sancho como Notario autorizante del documento, ante la calificación negativa efectuada por el registrador del Puerto de la Cruz a la citada escritura. Con fecha 19/05/2012 fue solicitada por medio de correo electrónico al citado Registro de Puerto de la Cruz la información registral necesaria para el ejercicio de la función calificadora. Y con fecha de 21/05/2012 fue remitido por el mismo medio por el Registro de Puerto de la Cruz el historial registral completo de la finca 31406. En la escritura referida se da el hecho que don E. S. S. vende a doña C. S. S. las fincas referidas, siendo así que la registral 31406 linda al norte y al oeste con paseo peatonal que lo separa de ribera del mar, y consta por nota marginal que dicha finca no invade el dominio público marítimo terrestre pero sí esta afectada por la servidumbre de tránsito y por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y por tanto sometida a las limitaciones establecidas en la Ley 22/1988 de Costas según certificación que se acompañó al título respectivo del Ministerio de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino, Servicio de Costas de Tenerife. Fundamentos de Derecho: El Registrador sustituto, designado de conformidad con el R. D. de 1 de agosto de 2003, procede a confirmar la calificación negativa emitida por el Registrador sustituido por los siguientes: 1. Debe aportarse el certificado de la Demarcación de Costas que acredite que la finca objeto de transmisión no invade el dominio público marítimo terrestre. En efecto, si bien consta ya registralmente mediante nota marginal que la finca no invade dicho dominio, no obstante, por aplicación del art. 15 de la Ley 22/1988, de Costas, en relación al art. 35 del R.D. 1471/1989, del Reglamento de Costas, tratándose de fincas colindantes con el dominio público marítimo terrestre debe aportarse la certificación referida no solo para poder proceder a su inmatriculación sino también para las segundas y posteriores transmisiones. Así resulta igualmente de la doctrina vigente de la Dirección General de los Registros y del Notariado a partir de su Resolución de 6 de octubre de 2008 (confirmada dicha doctrina entre otras, por Resoluciones de 18 de agosto y 10 de noviembre de 2010, y de 27 de octubre de 2011), doctrina que resulta de la propia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998 que declararon plenamente ajustado a la Ley el artículo 35 del Reglamento de Costas (...) Santa Cruz de Tenerife a 1 de junio de 2012.–El Registrador.–(firma ilegible y sello con el nombre y apellidos del registrador)».

IV

El Notario recurrente impugnó la calificación en los siguientes términos: «Alfonso de la Fuente Sancho, Notario de La Laguna, por medio del presente documento interpongo recurso ante la Dirección General de los Registros y del Notariado, del Ministerio de Justicia, contra la calificación del Registrador de la Propiedad interino de Puerto de la Cruz, emitida respecto de la escritura de Compraventa autorizada por mí en La Laguna el día 15 de febrero de 2011, número 324 de protocolo, en base a los siguiente hechos y fundamentos de derecho. Hechos: 1. El día 15 de febrero de 2011, con el número 324 de protocolo de protocolo, autoricé una escritura de compraventa relativa a una finca urbana (vivienda) inscrita, colindante con la ribera del mar, según resulta de sus linderos. En la nota simple informativa incorporada a dicha escritura se especificaba que constaba ya en el Registro que la finca no invadía el dominio público marítimo terrestre, según Certificado de Costas, aunque estaba afectada por la servidumbre de protección y tránsito 2. Presentada a inscripción fue calificada por el Registrador de la Propiedad interino de Puerto de la Cruz con el siguiente defecto: Es necesario aportar el Certificado de Costas acreditativo de que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre conforme a los artículos 31 y 35 del Reglamento de Costas. 3. Solicitada Calificación Sustitutoria el registrador sustituto confirmó dicha nota. Dicha calificación me fue notificada el pasado 5 de Junio de 2012. 4. Disconforme con dicha calificación interpongo el presente recurso, en base a los siguientes Fundamentos de Derecho: A) De orden procesal. El presente recurso se interpone por el notario autorizante ante la Dirección General de los Registros

y del Notariado, conforme a lo prevenido en el artículo 322 y siguientes de la Ley Hipotecaria en tiempo hábil. B) De orden sustantivo. Considero que dicho defecto carece de fundamento jurídico, pues la interpretación que hace el registrador (ambos registradores, sustituido y sustituto) de la normativa aplicable al caso es errónea conforme a los siguientes argumentos: a) Es cierta, en principio, la necesidad de aportar el Certificado de Costas para las segundas y posteriores transmisiones, en base a los artículos citados que han exigido varias resoluciones de la DGRN y han declarado válidas varias Sentencias del Tribunal Supremo. Sin embargo, el hecho diferencial en el presente supuesto respecto de los tratados en dichas Resoluciones es que el Certificado de Costas relativo a la finca transmitida ya se aportó para una anterior transmisión de la misma finca, por lo que consta en el Registro (como indica la nota informativa) que la finca no invade el dominio público. Parece lógico entender que la normativa de protección de las Costas en su relación con el Registro de la Propiedad tiene como finalidad impedir que accedan fincas al Registro que invadan el dominio público, o impedir el tracto sucesivo de las que ya aparezcan inscritas (aunque esto último no sin polémica jurídica) para no dar prevalencia a la posesión particular respecto del dominio público. Ver la exposición de motivos de la Ley 22/1998 en este sentido. De la normativa anterior resulta la necesidad de aportar el Certificado de Costas en dichos casos de inmatriculación o de segundas inscripciones. b) Sin embargo, constando ya en el Registro que la finca no invade el dominio público marítimo hay dos posibles interpretaciones de esa norma: 1. Literal, pues el Reglamento de Costas no diferencia entre segundas y posteriores inscripciones. Esa interpretación literalista llevaría a exigir el certificado cada vez que se practique una inscripción sobre la finca colindante, tal como una cancelación o una constitución de hipoteca, o cuando tenga lugar una nueva transmisión aunque en la anterior o en alguna de ellas ya se hubiera aportado el Certificado de Costas acreditativo de que la finca no invade el dominio público. Esta postura conllevará un sobrecoste para el ciudadano y para la Administración encargada de emitir dichos certificados y a cambio no se obtendrá ningún efecto positivo de protección de las Costas, ya que la no invasión del dominio público está acreditada. 2. Lógica y Finalista, si atendemos al espíritu y finalidad de la ley. La finalidad de la Ley de Costas es depurar la situación registral, de forma que si consta en el Registro que las fincas no invaden el dominio público se habrá cumplido la finalidad perseguida por la Ley (pues queda acreditado que no hay conflicto entre la propiedad privada y el dominio público) y se hará por tanto innecesario y redundante exigir nuevamente el Certificado de Costas en caso de una nueva inscripción, que nada añadiría a lo ya sabido. Igual interpretación es aplicable a las segundas inscripciones de fincas para cuya inmatriculación ha sido necesario obtener el Certificado de Costas. En todos estos casos de segundas y posteriores inscripciones y en el caso concreto resultaría absurdo y desproporcionado pedir el mismo Certificado de Costas «ad infinitum» cada vez que se practique una transmisión, de la misma forma que lo sería también exigir dicho certificado cada vez que se practique una inscripción no traslativa de dominio. Considero, por tanto, que esta última interpretación de las normas citadas es la más ajustada a la normativa vigente y la que debe de aplicarse. Esta interpretación, por otro lado, es la que mejor se ajusta a la realidad social, pues la vivienda en cuestión forma parte de un barrio urbano consolidado de larga tradición marinera denominado Punta Brava, en el municipio de Puerto de la Cruz en el que, después de casi 25 años de la vigencia de la Ley de Costas, no hay noticias públicas o notoriedad de expedientes abiertos por invasión del dominio público y para cuyos habitantes resultaría gravoso aportar continua e indefinidamente Certificados de Costas estando acreditado registralmente que sus viviendas no invaden el dominio público. Por lo expuesto, solicito: Que sea revocada la calificación del señor Registrador de la Propiedad de Puerto de la Cruz y por ello se ordene la inscripción de la escritura de compraventa autorizada por mí en La Laguna el día 15 de febrero de 2011, número 3245 (sic) de protocolo en el Registro de la Propiedad de Puerto de la Cruz, sin necesidad de aportar el Certificado de Costas exigido. En La Laguna a doce de junio de dos mil doce».

V

Mediante escrito, con fecha de 15 de junio de 2012, doña María Luisa Martín Moreno-Torres, registradora de la Propiedad titular de Puerto de la Cruz, emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo (con registro de entrada el día 21 de junio de 2012).

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución; 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 de su Reglamento; 11, 13, 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 29, 30, 31 y 35 del Reglamento de Costas, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010 y 8 de agosto de 2011; así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de julio y 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998.

1. En el presente recurso se discute acerca si es o no requisito previo para la inscripción de un contrato de compraventa, sobre una finca registral de cuya descripción resulta que linda con la ribera del mar, aportar certificación expedida por el Servicio de Costas de la que resulte que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre. La circunstancia que provoca tal discusión es el hecho de que ya consta en el folio registral de la finca, por medio de una nota marginal, la existencia de otra certificación administrativa, aportada con ocasión de la inscripción anterior, de la que resulta que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre, si bien se halla afectada por la servidumbre de tránsito y por la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre y, por tanto, sometida a las limitaciones establecidas en la Ley 22/1988 de Costas.

2. Frente al criterio del registrador, que entiende necesaria la aportación previa de dicha certificación, de conformidad con lo establecido en el artículo 35 del Reglamento de Costas, el notario recurrente entiende que tal exigencia es redundante e innecesaria, pues nada añade a lo ya sabido y resultante de la certificación anterior, e interpreta el referido artículo en el sentido de que la exigencia que establece respecto de segundas y posteriores inscripciones no es aplicable si consta la existencia de una previa certificación administrativa de la que resulte que la finca lindante con la ribera del mar no invade el dominio público, expedida con ocasión de su inmatriculación, o de una inscripción anterior.

Se trata, por tanto, de una cuestión de interpretación de un precepto, el artículo 35 del Reglamento de Costas, cuya vigencia y legalidad resulta indiscutida y procede reafirmar sobre la base de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó su doctrina en Resoluciones de fechas 6 de octubre de 2008 y 18 de agosto de 2010. Lo que se discute es si la aportación de un certificado administrativo realizada con ocasión de la inmatriculación de la finca o de una segunda o posterior inscripción excluye la necesidad de aportar nuevo certificado en ulteriores inscripciones que no varían la descripción de la finca, o si, por el contrario, cada una de las inscripciones que puedan extenderse en el folio de la finca exige, como presupuesto para su extensión, que con carácter previo se aporte certificación en la que la administración competente manifieste que no invade el dominio público, aunque ello suponga la posibilidad de reiterar lo ya afirmado con anterioridad.

En la resolución de tal cuestión carece de relevancia que la existencia y contenido de la certificación aportada para la práctica de la inscripción anterior conste en el Registro, ya en el cuerpo de una inscripción anterior, ya por medio de nota marginal, pues a tal constancia no puede reconocérsele más efecto que el de dar a conocer el contenido de dicha certificación y acreditar su existencia, sin que pueda entenderse que produce presunción alguna acerca del mantenimiento de la situación fáctica que afirma en un momento distinto de aquel al que se refiere la certificación.

3. Sentado lo anterior, y para determinar el criterio que procede aplicar, se ha de partir de una interpretación sistemática del contenido del artículo 35 del Reglamento de Costas y, con ello, tener en cuenta el contenido del resto de preceptos que, tanto en la

Ley de Costas como en su Reglamento, establecen las medidas a través de las cuales la Administración del Estado puede llevar a cabo, según prevé el artículo 10 de la Ley de Costas, «el derecho y 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.» Es, en dicho precepto, en el que las Sentencias del Tribunal Supremo de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998 fundan la legalidad del contenido del artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas. Por tanto, se ha de entender que la exigencia de previa certificación administrativa como requisito para practicar segundas o sucesivas inscripciones de fincas lindantes con la ribera del mar y, por tanto, situadas en la zona de protección, tiene por objeto hacer posible el ejercicio, por la Administración Pública, de su derecho y deber de investigar si dicha finca invade o no el dominio público, investigación que no puede quedar excluida por el hecho de que la finca en cuestión estuviere ya inmatriculada.

Acorde con tal fundamentación resulta lo previsto en el artículo 31.6 del Reglamento de Costas, que excluye la necesidad de aportar la certificación a que se refiere el artículo 31.1 del mismo en aquellos casos en los que «en la descripción de la finca que se pretenda inscribir se incluye de forma expresa que el límite de dicha finca es el dominio público marítimo terrestre deslindado de acuerdo con la Ley de Costas, según plano que lo identifique». Por tanto, el Reglamento excluye la necesidad de obtener un pronunciamiento administrativo expreso y previo a la inscripción en aquellos casos en los que la labor investigadora ha sido ya realizada, con anterioridad, a través de un expediente administrativo de deslinde, y de la descripción de la finca y del plano que se acompañe resulta acreditado ante el registrador que la finca limita con la demarcación resultante de tal deslinde. Dicho plano, según resulta del artículo 33 del Reglamento de Costas, será aquél expedido por el Servicio de Costas, en el que se pueda individualizar la finca de que se trate, reflejando su situación con relación a la zona de dominio público deslindada.

4. A partir de lo anterior, debe determinarse si la certificación aportada para la práctica de una inscripción anterior, cuya existencia se hace constar en el Registro, y en la que la Administración declara de forma expresa que la finca de que se trata y cuya descripción no se altera no invade el dominio público, genera un efecto análogo al previsto en el artículo 31.6 del Reglamento de Costas, de forma que pueda entenderse que su existencia permite tener por realizada la labor investigadora de la Administración y justificada la no invasión del dominio público, excluyendo la necesidad de exigir nueva certificación. Ciertamente, la interpretación del contenido del artículo 35 del Reglamento de Costas no puede ser tal que su aplicación genere un entorpecimiento del tráfico jurídico inmobiliario carente de utilidad para la protección del dominio público, exigiendo la aportación a la Administración de datos que ya tiene en su poder, o exigiendo la justificación ante el Registrador de circunstancias que han sido acreditadas con anterioridad.

Por otro lado, se ha de tener en cuenta que, de conformidad con lo previsto en los artículos 12.6 de la Ley de Costas y 27.1 de su Reglamento, cuando se produzca una alteración en la configuración del dominio público marítimo terrestre la Administración incoará expediente de deslinde o de modificación del existente, con intervención, en los términos fijados por la legislación de Costas, de los titulares registrales de las fincas afectadas y constancia, por medio de anotación preventiva, en el folio de cada una de ellas.

Por tanto, no resultando del Registro la constancia de actuación administrativa alguna revisora de la demarcación del dominio público marítimo-terrestre, y no recogiendo el título calificado modificación alguna en la descripción de la finca respecto de la que se tuvo en cuenta por el Servicio de Costas para expedir la certificación administrativa que consta en el Registro por nota marginal, procede entender que no se ha producido alteración alguna en la situación fáctica que determinó el contenido de la certificación ya aportada y, con ello, que está justificada la no invasión del dominio público, lo que hace innecesario aportar nueva certificación para practicar la inscripción interesada.

De conformidad con lo anterior, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto 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, 6 de septiembre de 2012.–El Director General de los Registros y del Notariado, Joaquín José Rodríguez Hernández.