

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

- 6332** *Resolución de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cullera, por la que suspende la inscripción de un oficio por el que comunica que determinada finca está afectada por la legislación de costas, perteneciendo íntegramente al dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don A. C. L., jefe de la Demarcación de Costas en Valencia de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar, contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Cullera, don Antonio Jiménez Cuadra, por la que suspende la inscripción de un oficio firmado por el recurrente por el que comunica que determinada finca «está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-49 aprobado por Orden Ministerial de fecha 27-10-2010, perteneciendo íntegramente al dominio público marítimo-terrestre», comunicación que se hace a los efectos prevenidos en el artículo 31.4 del Reglamento General de Costas.

#### Hechos

##### I

El Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente presentó en el Registro de la Propiedad de Cullera el día 31 de mayo de 2017 un escrito, de fecha 26 de mayo de 2017, firmado por don A. C. L., jefe de la Demarcación de Costas en Valencia, en el que respecto de una parcela, en término de Cullera, con referencia catastral 9641014YJ3394S0001GL (finca registral número 30.179 del término municipal de Cullera), notificaba a dicho Registro, a los efectos prevenidos en el artículo 31.4 del Reglamento General de Costas, que dicha parcela está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-49 de Valencia, aprobado por Orden Ministerial de fecha 27 de octubre de 2010, perteneciendo íntegramente al dominio público marítimo-terrestre. Se acompañaba certificado expedido el día 19 de mayo de 2017 por don V. I. D., jefe de la Demarcación de Costas en Valencia con el plano correspondiente a tal parcela. Dicho documento causó el asiento número 595 del tomo 76 del Libro Diario del citado Registro, siendo objeto de calificación negativa con fecha 26 de septiembre de 2017. El día 17 de noviembre de 2017, se presentó en el Registro un nuevo oficio de la citada Demarcación de Costas en Valencia, acompañado de la Resolución de 27 de octubre de 2010 de la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar (por delegación), aprobatoria del deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos 2.600 metros de longitud en el tramo de costa comprendido entre l'Estany y el límite del término municipal de Tavernes de la Vallidigna.

##### II

La citada documentación fue objeto de la siguiente nota de calificación en el Registro de la Propiedad de Cullera: «Hechos: Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente presentó en este Registro de la Propiedad el día 31 de Mayo de 2017 un escrito de fecha 26 de Mayo de 2017, firmado por Don A. C. L., Jefe de la Demarcación de Costas en Valencia, en el que respecto de la parcela situada en (...) en término de Cullera, con referencia catastral 9641014YJ3394S0001GL, notifica a este Registro, a los efectos prevenidos en el artículo 31,4 del Reglamento General de Costas, que dicha parcela está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-49 de

Valencia, aprobado por Orden Ministerial de fecha 27 de Octubre de 2010, perteneciendo íntegramente al dominio público marítimo terrestre. Se acompaña certificado expedido con fecha diecinueve de Mayo de dos mil diecisiete por D. V. I. D., Jefe de la Demarcación de Costas en Valencia. Dicho documento causó el asiento número 595 del tomo 76 del Libro Diario de este Registro, quedado prorrogado el plazo para su calificación y despacho por un asiento previo, y siendo objeto de calificación negativa con fecha 26 de septiembre de 2017. El día 17 de noviembre de 2017 se recibe un nuevo oficio en este Registro, en el que se realizan diversas consideraciones relativas a la tramitación y comunicaciones efectuadas a este Registro en relación al deslinde de la parcela de que se trata y al que se acompañan Resolución de fecha 27 de octubre de 2010 aprobatoria del deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos 2600 metros de longitud en el tramo de costa comprendido entre l'Estany y el límite del término municipal de Tavernes de Valldigna, de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar, por delegación de la Exma Sra Ministra, en unión de planos el soporte digital. El Registrador que suscribe, previa calificación del documento reseñado en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes Defectos y fundamentos de Derecho: Primero: La notificación efectuada se practica a los efectos de los artículos 15 de la Ley de Costas y 31,4 del Reglamento General de Costas. Dichos artículos regulan la inmatriculación de bienes de dominio público marítimo-terrestre en el Registro de la Propiedad. En el caso que nos ocupa, la parcela catastral indicada se corresponde con la finca registral 30.179 de Cullera. No es posible por tanto su inmatriculación, al venir ya inscrita. Para poder reflejar la afección de la parcela referida a la legislación de costas, tal y como expresa el artículo el artículo 31,1 de dicho Reglamento, el título hábil para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde será la resolución de aprobación del deslinde. La anotación de dicha resolución la establece, además, el art. 36.3 del mismo Reglamento. De la documentación aportada a la que se ha hecho referencia no resulta que el titular registral de la finca y los titulares de derechos constituidos sobre la misma hayan intervenido en el procedimiento de deslinde. Concretamente, al no existir en el Registro nota marginal indicativa de la incoación del expediente de deslinde y de la expedición de la correspondiente certificación de titularidad y cargas a los efectos de su notificación por la Administración a los afectados, sólo procederá la cancelación de las inscripciones contradictorias con el deslinde si media el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme, salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal en tiempo del mismo, de modo que haya podido ejercer sus derechos en la forma prevista legalmente, exigencia que es igualmente aplicable para los titulares de derechos constituidos sobre la finca y que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el dominio público, tal como preceptúa el artículo 31.3 del repetido Reglamento General de Costas. Por lo que respecta a la referencia efectuada en el Oficio que ahora se acompaña a las notificaciones remitidas al titular de la finca, K. H. R., ha de indicarse que dicho señor dejó de ser titular registral de la finca en el mes de marzo del año mil novecientos ochenta y ocho, momento en que se inscribió la escritura por la que donó la finca, que fue otorgada el día 25 de abril de 1987, por lo que no puede entenderse en ningún caso que el titular registral actual de la finca haya sido parte en el procedimiento de deslinde, ni tampoco el titular de la carga hipotecaria que recae sobre la misma. El presente defecto podrá ser subsanado en la forma que resulta del citado artículo 31.3 del Reglamento de Costas. Contra esta calificación (...) Cullera, a 5 de diciembre de 2017. El registrador (firma) Firmado: Antonio Jiménez Cuadra».

III

Contra la anterior nota de calificación, don A. C. L., jefe de la Demarcación de Costas en Valencia de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar, interpuso recurso el día 6 de febrero de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes

alegaciones: «Con fecha 30 de mayo de 2017, esta Demarcación comunica al Registrador de la Propiedad de Cullera la emisión de un certificado de afección sobre una parcela, situada en (...) t.m. de Cullera, a los efectos prevenidos en el art. 31.4 del Reglamento General de Costas por encontrarse la misma íntegramente en el dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con el deslinde DL-49 de Valencia, aprobado por O. M. de fecha 27 de octubre del 2010, causando dicha comunicación asiento n.º 595 del tomo 76 del Libro Diario de ese Registro de la Propiedad; quedando prorrogado el plazo para su calificación y despacho. El 26 de septiembre de 2017 el Registrador de la Propiedad califica negativamente el asiento y resuelve no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes «defectos y fundamentos de derecho: - No es posible la inmatriculación de la finca al parecer ya inscrita. - De la documentación aportada no resulta que el titular registral de la ficha y los titulares de derechos constituidos sobre la misma hayan intervenido en el procedimiento de deslinde. - Al no existir en el Registro nota marginal indicativa de la incoación del expediente de deslinde de la expedición de la correspondiente certificación de titularidad y cargas a los efectos de su notificación por la Administración a los afectados, sólo procederá la cancelación de las inscripciones contradictorias con el deslinde si media el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal en tiempo del mismo, de modo que haya podido ejercer sus derechos en la forma prevista legalmente.» Contra dicha calificación negativa, la Demarcación de Costas, con fecha 17 de noviembre de 2017 remitió al Registrador de la Propiedad de Cullera oficio exponiendo las siguientes razones para el desacuerdo con los defectos aducidos: 1.–El deslinde con referencia DL-49-Valencia, fue aprobado por Orden Ministerial de fecha 27 de octubre del 2010, estando vigente la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y el RD 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Según dispone el art 29 del Reglamento de Costas vigente en el momento de la aprobación del deslinde, en la rectificación de las inscripciones registrales que resultaran contradictorias la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para la anotación preventiva del dominio público sobre los bienes incluidos en aquél. Cuando no hubiere sido practicada conforme a lo previsto en los artículos 12.4 de la Ley de Costas y 23 del Reglamento, la práctica de dicha anotación se notificará por el Registrador de la Propiedad a los titulares inscritos que puedan resultar afectados. Si en el plazo de un año desde la notificación no se produce el acceso al Registro de las anotaciones preventivas de demandas derivadas de las acciones promovidas por los titulares inscritos, la anotación del deslinde se cancelará o se convertirá en inscripción, rectificándose las inscripciones existentes contradictorias con el dominio público conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria. En otro caso se estará al resultado del juicio correspondiente. Con fecha 11 de febrero de 2011 se remite al Registro de la Propiedad escrito de esta Demarcación en la que se comunica que con fecha 27 de octubre de 2010 la Directora General de Costas ha resuelto aprobar el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos dos mil seiscientos (2.600) metros de longitud (DL-49-Valencia). Asimismo se adjuntó copia de la Orden Ministerial de 27/10/10 y copia de los planos del deslinde, para que por el Registro de la Propiedad se procediera a rectificar las situaciones jurídicas registrales que fueran contradictorias con el deslinde aprobado, de acuerdo con el art 29 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas. Por tanto, el procedimiento de rectificación fue tramitado y solicitado al amparo de la Ley de Costas vigente, aportando la documentación necesaria para proceder a la anotación preventiva de los bienes de dominio público incluidos en éste. 2.–Durante la tramitación del procedimiento de deslinde fueron varias las notificaciones enviadas desde esta Demarcación de Costas al Registro de la Propiedad de Cullera comunicando los titulares afectados: - Comunicación de 19-05-1995 con remisión al Registro de la Propiedad de Cullera de la relación de titulares afectados por el deslinde, de acuerdo con el art 22.2 c) del Reglamento de Costas vigente en aquel momento. Según dispone el art 22.2 c)

Reglamento de Costas, vigente durante la tramitación del procedimiento de deslinde, el Servicio Periférico de Costas procederá a la petición al Ayuntamiento o al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la relación de titulares de las fincas colindantes, con su domicilio respectivo, para su posterior remisión al Registro de la Propiedad a fin de que su titular manifieste su conformidad a dicha relación o formule las observaciones que considere pertinentes. Transcurridos quince días desde la remisión al Registro sin que se reciba contestación, se entenderá otorgada su conformidad. Esta Demarcación no recibió contestación al respecto del Registro de la Propiedad, entendiéndose otorgada la conformidad a la relación de propietarios de las fincas colindantes. - Comunicación del 26-03-1996 relativa a la solicitud de anotación preventiva de varias fincas registrales. - Comunicación del 8-01-2004 relativa a la remisión de un nuevo listado de titulares facilitado por el Ayuntamiento de Cullera en 2003. - Comunicación del 22-10-2009 relativa a una nueva solicitud de anotación preventiva. - Comunicación del 11-02-2011 relativa a la remisión de copia de la Orden Ministerial y planos aprobando el deslinde. En definitiva hay comunicaciones al Registro de la Propiedad de Cullera a lo largo del procedimiento de deslinde, solicitando la anotación preventiva y rectificación de las situaciones jurídicas registrales que fueran contradictorias con el deslinde aprobado. 3.-Por otra parte, las comunicaciones en el procedimiento de deslinde se realizaron a la persona que constaba como titular de la finca, el Sr. K. H. R., según los listados proporcionados por el Ayuntamiento de Cullera y que fueron notificados al Registro de la Propiedad, sin que se recibiera contestación del mismo, por lo que se entendió otorgada su conformidad al listado de titulares de las fincas, de acuerdo con el art. 22.2 c) de Reglamento de Costas vigente en ese momento. Por ello constan en el expediente de deslinde dos notificaciones dirigidas al Sr. K. H. R. firmadas en los años 1995 y 1996, y posteriores notificaciones que fueron devueltas, siendo publicadas en el Boletín Oficial de la Provincia y en el Boletín Oficial del Estado. Además, comprobados los antecedentes obrantes en esta Demarcación, no consta expedición de ningún certificado de no invasión del dominio público marítimo-terrestre, que hubiera sido preceptivo solicitar para la inscripción 5.ª, en 2005, a nombre de la actual titular. Con fecha 18-12-2017 [sic], el Registrador de la Propiedad de Cullera, no acepta las razones expuestas y reitera su calificación negativa, por lo que esta Demarcación, solicita tenga por presentado Recurso contra la calificación negativa y se proceda a la inscripción de la finca mencionada a favor del Estado, al invadir totalmente el dominio público marítimo-terrestre, todo ello sin perjuicio del derecho del actual titular a solicitar una concesión de ocupación y aprovechamiento de ella, de acuerdo con la Disposición Transitoria 1.ª de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas».

#### IV

El registrador emitió informe el día 8 de febrero de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 106 de la Constitución; 1, 38, 40, 82 y 326 de la Ley Hipotecaria; 99 y 101 del Reglamento Hipotecario; 12 y 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (modificados por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas); 22, 23, 29 y 35 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 21 y 31 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; 38, 39 y 109 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas; las Sentencias del Tribunal Supremo, Sala Primera, de 22 de mayo de 2000, y Sala Tercera, de 16 de octubre de

1996 y 27 de mayo de 1998, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 30 de septiembre de 1980, 27 de junio de 1989, 7 de septiembre de 1992, 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 11 de enero y 27 de marzo de 1999, 14 de enero de 2000, 31 de julio de 2001, 21 de febrero de 2002, 2 de febrero y 31 de marzo de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio y 23 de diciembre de 2010, 23 de agosto y 31 de octubre de 2011, 1 de julio y 30 de octubre de 2012, 25 de noviembre de 2013 (1.ª), 5 y 20 de febrero, 27 de marzo y 7 de septiembre de 2015, 15 de marzo, 12 de abril, 6 de octubre y 14 de diciembre de 2016, 23 de enero, 17 de febrero, 25 de julio y 1 de diciembre de 2017 y 5 de febrero y 2 de abril de 2018.

1. Son hechos relevantes a los efectos de este expediente los siguientes:

a) Con fecha 30 de mayo de 2017, la Demarcación de Costas en Valencia comunica al registrador de la Propiedad de Cullera la emisión de un certificado de afección sobre una parcela, correspondiente a la finca registral número 30.179 del término municipal de Cullera, a los efectos prevenidos en el artículo 31.4 del Reglamento General de Costas por encontrarse la misma íntegramente en el dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con el deslinde DL-49 de Valencia, aprobado por Orden Ministerial de fecha 27 de octubre del 2010.

b) El citado escrito fue objeto de una primera calificación desfavorable de fecha 26 de septiembre de 2017 por apreciar el registrador los siguientes defectos: 1.º) no ser posible la inmatriculación de la finca al parecer ya inscrita; 2.º) de la documentación aportada no resulta que el titular registral de la finca y los titulares de derechos constituidos sobre la misma hayan intervenido en el procedimiento de deslinde, y 3.º) al no existir en el Registro nota marginal indicativa de la incoación del expediente de deslinde y de la expedición de la correspondiente certificación de titularidad y cargas a los efectos de su notificación por la Administración a los afectados, sólo procederá la cancelación de las inscripciones contradictorias con el deslinde si media el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal en tiempo del mismo, de modo que haya podido ejercer sus derechos en la forma prevista legalmente.

c) Recibida la notificación de la citada calificación por la Demarcación de Costas, ésta no interpuso recurso contra la misma, si bien remitió al Registro un oficio exponiendo las razones de su desacuerdo con los defectos aducidos, entre las que incluye la referencia a diversas vicisitudes del procedimiento administrativo del deslinde tramitado entre las que figuran distintas comunicaciones realizadas por la citada Demarcación de Costas al Registro de la Propiedad conforme al siguiente detalle: 1.º) Comunicación de fecha 19 de mayo de 1995 con remisión al Registro de la Propiedad de la relación de titulares afectados por el deslinde, de acuerdo con el artículo 22.2.c) del Reglamento de Costas vigente en aquella fecha; 2.º) Comunicación de fecha 26 de marzo de 1996 relativa a la solicitud de anotación preventiva de varias fincas registrales. Del historial registral de la finca no resulta la práctica de dicho asiento ni consta la interposición de recurso contra la calificación desfavorable a la misma; 3.º) Comunicación de fecha 8 de enero de 2004 relativa a la remisión de un nuevo listado de titulares facilitado por el Ayuntamiento de Cullera en 2003; 4.º) Comunicación de fecha 22 de octubre de 2009 relativa a una nueva solicitud de anotación preventiva. Del historial registral de la finca tampoco resulta la práctica de dicho asiento ni consta la interposición de recurso contra la calificación desfavorable a la misma, y 5.º) Comunicación de fecha 11 de febrero de 2011 relativa a la remisión de copia de la Orden Ministerial de aprobación del deslinde (firmada por la directora general de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar por delegación de la Ministra de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino) y copia de los planos correspondientes al mismo, para que por el Registro de la Propiedad se procediera a rectificar las situaciones jurídicas registrales que fueran contradictorias con el deslinde aprobado, de acuerdo con el artículo 29 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para el desarrollo y ejecución de la Ley 22/88, de 28 de julio, de Costas.

Del historial registral de la finca a que se refiere la calificación recurrida tampoco resulta la práctica de asiento rectificatorio alguno, ni la consta la interposición de recurso contra la calificación desfavorable a la misma.

d) Según se afirma en el escrito de interposición del recurso, las notificaciones previstas en la legislación de costas en relación con los propietarios de las fincas afectadas por el procedimiento de deslinde se realizaron a la persona que constaba en el expediente como titular de la finca, don K. H. R., según los listados proporcionados por el Ayuntamiento de Cullera, y que fueron notificados al Registro de la Propiedad, sin que se recibiera contestación del mismo, por lo que se entendió otorgada su conformidad al listado de titulares de las fincas, de acuerdo con el artículo 22.2.c) de Reglamento de Costas vigente en ese momento. En concreto, según se afirma en el escrito del recurso, constan en el expediente de deslinde dos notificaciones dirigidas a don K. H. R. firmadas en los años 1995 y 1996, y posteriores notificaciones que fueron devueltas, siendo publicadas en el «Boletín Oficial de la Provincia» y en el «Boletín Oficial del Estado».

e) La finca registral consta inscrita en el momento de la emisión de la calificación a favor de titulares distintos de don K. H. R., en virtud de las inscripciones 3.<sup>a</sup>, de 7 de marzo de 1988 (de donación), y 5.<sup>a</sup>, practicada el día 5 de octubre de 2005 (de compraventa). A su vez, constan constituidas sobre la finca sendas hipotecas en virtud de las inscripciones 6.<sup>a</sup> y 8.<sup>a</sup> practicadas los días 5 de octubre de 2005 y 24 de mayo de 2006, respectivamente.

2. A efectos de fijar el objeto del presente expediente, cabe señalar que de la anterior relación de antecedentes fácticos se desprende que la calificación objeto de impugnación en el presente recurso es la emitida por el registrador con fecha 5 de diciembre de 2017, en la que mantiene los defectos señalados en la calificación anterior de fecha 26 de septiembre de 2017 al no estimarlos subsanados mediante la presentación, junto con la comunicación y certificación inicial, de la Orden Ministerial de aprobación del deslinde de 27 de octubre de 2010, y que el objeto de la calificación es no sólo la documentación presentada inicialmente (comunicación y certificación del jefe de la Demarcación de Costas en Valencia sobre afección de la finca registral por la legislación de costas y su pertenencia íntegra al dominio público marítimo-terrestre), sino también la Orden Ministerial de aprobación del deslinde acompañada con ocasión de la segunda presentación referida.

Siendo ello así, y a fin de despejar como cuestión previa de carácter procedimental la eventual inadmisibilidad del recurso como extemporáneo (lo que resultaría de estimar que el cómputo del plazo para recurrir ha de comenzar en la fecha de la notificación al recurrente de la primera calificación de fecha 26 de septiembre de 2017, y no de la segunda que es básicamente una reiteración de la primera al no estimar subsanados los defectos advertidos en virtud de la documentación complementaria posteriormente aportada), hay que recordar la doctrina de este Centro Directivo en relación con la reiteración de calificaciones anteriores y el diferente tratamiento procedimental que les corresponde según que tengan lugar por la aportación, durante la vigencia del inicial asiento de presentación, de la misma documentación ya calificada sin documentación subsanatoria alguna, o bien con documentación complementaria o subsanatoria que, sin embargo, a juicio del registrador, no sea suficiente para levantar el obstáculo registral señalado en la calificación inicial.

Pues bien, como ha declarado este Centro Directivo (cfr. Resolución de 30 de octubre de 2012), en tal caso el recurso debería inadmitirse (si hubiera transcurrido el plazo legal de interposición computado desde la fecha de la notificación de la primera calificación, pero no desde la segunda) si del expediente no resultase que la nota reiterativa trae causa no en una nueva aportación del documento calificado en su día, sino de éste junto con otro. Es decir, debería inadmitirse si la nota fuese efectivamente la misma, pero no es así en el presente caso. La segunda nota de calificación (de fecha 5 de diciembre de 2017) no podía ser la misma: primero, por cuanto declara en distinta fecha no subsanados los defectos a la vista de la nueva documentación aportada; pero sobre todo, y segundo, porque la contención versa ahora no ya sobre la existencia del

defecto antiguo sino sobre la habilidad del nuevo documento presentado (que incluye la Orden Ministerial de aprobación del deslinde) para subsanar el apreciado en la primera nota.

Procede por tanto en tales hipótesis resolver la impugnación planteada en el recurso interpuesto contra la nueva nota de calificación que rechaza la subsanación; y no sólo porque en estos casos (en que la prueba aportada es distinta) la calificación no tendría por qué ser forzosamente la misma sino sobre todo porque, como se afirmaba en la Resolución de 30 de octubre de 2012, y han reiterado las de 25 de noviembre de 2013 (1.ª) y 6 de octubre de 2016, mientras no quede definitivamente resuelta la cuestión mediante una sentencia judicial firme y definitiva, el derecho sigue vivo. Por ello la parte, con independencia de las responsabilidades civiles y de otro tenor en que pueda incurrir si su conducta se demostrase contraria a la buena fe (es decir, dolosa, obstruccionista o abusiva), si aporta documentos subsanatorios tiene derecho a impugnar la nueva nota ya que en estos casos la pretensión del recurrente, como sucede aquí, versa no sobre la existencia del defecto cuya subsanación intenta -ya que, al hacerlo, está reconociendo implícitamente que existe-, sino sobre la legalidad y procedencia de la subsanación intentada y rechazada. No consta la fecha concreta de la notificación de la segunda calificación ni se alega por parte del registrador en su preceptivo informe la posible extemporaneidad del recurso, por lo que procede conforme a los principios de agilidad y economía procedimental y «pro actione» admitirlo y resolverlo.

3. Entrando en el fondo de los defectos señalados por el registrador, se resumen en esencia en dos: la imposibilidad de inmatricular nuevamente una finca previamente inmatriculada, y la falta de intervención en el procedimiento del deslinde del actual titular registral del dominio de la finca y del titular de sendos derechos reales de hipoteca inscritas sobre la misma. En cuanto al primer defecto, entiende el registrador que se solicita la citada inmatriculación de la finca a la vista del tenor literal de la comunicación de la Demarcación de Costas de fecha 26 de mayo de 2017 en la que se indica que la misma se hace «a los efectos prevenidos en el art. 31.4 del Reglamento General de Costas», siendo así que este precepto prevé que «para la inmatriculación de bienes de dominio público marítimo-terrestre en el Registro de la Propiedad se estará a lo previsto en la legislación hipotecaria, siendo la resolución aprobatoria del deslinde, acompañada del correspondiente plano individualizado de la finca, título suficiente para practicarla, sin necesidad de ningún trámite adicional posterior».

Esta norma hay que interpretarla en concordancia con el apartado 1 del mismo artículo 31 del Reglamento y con el apartado 2 del artículo 13 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, redactado por la Ley 2/2013, de 29 de mayo, cuyo tenor reproduce el Reglamento, conforme al cual «la resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. Dicha resolución será título suficiente, asimismo, para que la Administración proceda a la inmatriculación de los bienes de dominio público. En todo caso los titulares inscritos afectados podrán ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo susceptible de anotación preventiva la correspondiente reclamación judicial», norma que a su vez concuerda con la eficacia que el apartado 1 del mismo artículo 13 de la citada Ley de Costas atribuye al deslinde de los bienes de dominio público, conforme al cual el deslinde aprobado «declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, (...) sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados».

La norma contempla, por tanto, la doble hipótesis de que la finca que conforme al deslinde aprobado pertenezca al dominio público marítimo-terrestre esté previamente inmatriculada o no lo esté. En este segundo caso se prevé que la resolución de aprobación del deslinde es título suficiente para la inmatriculación de la finca (como bien de dominio público) a favor de la Administración. Concretando el apartado 5 del mismo artículo 31 que dicha inscripción se practicará a favor del Estado, conforme a la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas.

En el primer caso, es decir cuando la finca declarada por la resolución de aprobación del deslinde como demanial esté previamente inmatriculada, en el caso de que dicha inmatriculación no se haya practicado a favor de la propia Administración y como bien de dominio público marítimo-terrestre, procederá la rectificación de las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde, rectificación que deberá tener lugar en «la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente», según prescribe al apartado 2 del artículo 13 de la Ley de Costas, desarrollo reglamentario que se localiza en concreto en los apartados 2 y 3 del reiterado artículo 31 del Reglamento General de Costas, que fija un procedimiento de rectificación distinto del propio de las inmatriculaciones.

Por tanto, este primer defecto, frente al que en rigor ningún argumento opone el recurrente, debe ser confirmado. Lo que nos lleva al segundo y fundamental defecto, esto es, la falta de intervención en el procedimiento del deslinde de los titulares registrales del dominio y de las dos hipotecas inscritas sobre la finca.

4. El punto de partida para dilucidar esta cuestión es la determinación de la norma aplicable por razón del momento de aprobación del deslinde del concreto tramo de costa en que se encuentra la finca registral objeto de este expediente, aprobación que, como se ha dicho, tuvo lugar por Resolución de la Dirección General de la Sostenibilidad de la Costa y del Mar de 27 de octubre de 2010, es decir, en fecha anterior a la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. El dato es determinante a los efectos indicados pues el propio artículo 31.2 del Reglamento General de Costas vigente al tiempo de la calificación, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, norma que regula el procedimiento de rectificación de situaciones registrales contradictorias con el deslinde al que se remite el artículo 13.2 de la Ley de Costas, actúa funcionalmente como una disposición transitoria en esta materia al prever su aplicación exclusivamente respecto de las rectificaciones «de las inscripciones registrales contradictorias sobre bienes y derechos afectados por un deslinde aprobado tras la entrada en vigor de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, y cuyos titulares hayan sido incluidos en el expediente y notificados del mismo o bien hayan adquirido con posterioridad a la nota marginal de expedición de certificación del dominio y cargas de las fincas inscritas a que se refiere el artículo 21 de este reglamento».

Por tanto, dado que en el caso objeto del presente expediente el deslinde fue aprobado por Resolución de 27 de octubre de 2010, fecha anterior a la entrada en vigor de la citada Ley 2/2013, de 29 de mayo, la regulación de la rectificación de las situaciones registrales contradictorias con el deslinde aprobado se rigen por las previsiones que al respecto se contenían en el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprobó el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (posteriormente derogado por el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre). El citado Reglamento de 1989 regulaba el procedimiento de rectificación de los asientos contradictorios con el deslinde en el artículo 29, apartado, conforme al cual «para la rectificación de las inscripciones registrales que resulten contradictorias con el deslinde se aplicará el siguiente procedimiento: a) La aprobación del deslinde será título suficiente para la anotación preventiva del dominio público sobre los bienes incluidos en aquél, cuando no hubiere sido practicada conforme a lo previsto en los artículos 12.4 de la Ley de Costas y 23 de este Reglamento. b) La práctica de dicha anotación se notificará por el Registrador de la Propiedad a los titulares inscritos que puedan resultar afectados. c) Si en el plazo de un año desde la notificación no se produce el acceso al Registro de las anotaciones preventivas de demandas derivadas de las acciones promovidas por los titulares inscritos, la anotación del deslinde se cancelará o se convertirá en inscripción, a criterio del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, rectificándose las inscripciones existentes contradictorias con el dominio público conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria. En otro caso se estará al resultado del juicio correspondiente». A lo que añadía el apartado 3 del mismo artículo que «(...) en caso de que existan inscripciones contradictorias se seguirá el procedimiento

establecido en el apartado anterior, a cuyo efecto se extenderá anotación preventiva del deslinde sobre los bienes y derechos afectados por aquél». A su vez, el artículo 23 del citado Reglamento disponía en su apartado 3 que «sin perjuicio de lo dispuesto en los apartados anteriores [supuesto referido a la aportación al expediente administrativo de los títulos inscritos en el Registro de la Propiedad respecto de terrenos que pudieran resultar incluidos en el dominio público], el Servicio Periférico de Costas podrá, en todo caso, una vez iniciado el expediente de deslinde, solicitar del Registro competente que extienda anotación preventiva acreditativa de la existencia de aquél en las fincas que pudieran resultar afectadas por el mismo. Si las fincas no estuvieran inscritas, la anotación preventiva se tomará, además, por la falta de previa inscripción».

En cuanto a los interesados que deben intervenir en el expediente de deslinde, disponía el artículo 22.1 del Reglamento de 1989 que «en el procedimiento serán oídos la Comunidad Autónoma y el Ayuntamiento correspondiente, los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados (artículo 12.2 de la Ley de Costas)». Añadiendo a continuación el apartado 2 del mismo artículo, entre las actuaciones que debía realizar el Servicio Periférico de Costas en relación con tales propietarios colindantes y demás interesados a fin de identificarlos, las siguientes: «(...) c) En su caso, la petición al Ayuntamiento o al Centro de Gestión Catastral y Cooperación Tributaria de la relación de titulares de las fincas colindantes, con su domicilio respectivo, para su posterior remisión al Registro de la Propiedad a fin de que su titular manifieste su conformidad a dicha relación o formule las observaciones que considere pertinentes. Transcurridos quince días desde la remisión al Registro sin que se reciba contestación de éste, se entenderá otorgada su conformidad».

5. Es en el marco de esta regulación en la que se inscriben las comunicaciones de la Demarcación de Costas en Valencia dirigidas al Registro de la Propiedad de Cullera entre los años 1995 y 2011 a que se refiere el escrito del recurso, y entre ellas las comunicaciones de 1995 y 2004 con la relación de titulares afectados por el deslinde, de acuerdo con el transcrito artículo 22.2.c) del Reglamento de 1989, las comunicaciones de 1996 y 2009 sobre solicitud de anotación preventiva de incoación del expediente de deslinde, y finalmente la de fecha 11 de febrero de 2011 en que se remite la propia Resolución de aprobación del deslinde, con objeto de proceder a la rectificación de las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde, rectificaciones que, sin embargo, que no tuvieron lugar.

Según afirma el registrador en su informe, la citada comunicación de 11 de febrero de 2011, junto con su documentación complementaria incluida la orden de aprobación del deslinde y planos complementarios, se presentaron en el Registro el día 15 de febrero de 2011, bajo el asiento de presentación 466 del Diario 60, y fue objeto de calificación negativa el 3 de marzo siguiente, sin que dicha calificación fuera objeto de recurso alguno, decayendo el citado asiento de presentación por el transcurso del plazo de vigencia del mismo, agotada la oportuna prórroga. En cuanto a las comunicaciones precedentes (sobre comunicación de listados de titulares y de solicitud de anotaciones preventivas), como señala asimismo el registrador en su informe, fueron objeto de sus correlativos procedimientos registrales autónomos, sin que, una vez agotados los mismos sin llegar a causar las anotaciones preventivas entonces interesadas, quepa ahora alterar las bases documentales que deben delimitar el ámbito de la calificación, que no son otras que la documentación ahora presentada (no las presentadas en fechas pretéritas con ocasión de anteriores procedimientos registrales) y los asientos vigentes del historial registral de la finca al tiempo de emitirse la calificación ahora combatida.

6. En este sentido hay que recordar una vez más, que esta Dirección General no puede pronunciarse en relación con la documentación que se ha aportado al interponer el recurso contra la calificación. Dispone el artículo 326 de la Ley Hipotecaria lo siguiente: «El recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose

cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Con base en dicho precepto, es continua doctrina de esta Dirección General (por todas, Resoluciones de 25 de julio y 1 de diciembre de 2017, basadas en el contenido del artículo y en la doctrina de nuestro Tribunal Supremo, Sentencia de 22 de mayo de 2000), que el objeto del expediente de recurso contra calificaciones de registradores de la Propiedad es exclusivamente la determinación de si la calificación de los concretos documentos presentados con ocasión de su emisión es o no ajustada a Derecho.

Enlazando con lo anterior, también ha afirmado reiteradamente este Centro Directivo, en base al mismo fundamento legal (por todas, Resoluciones de 23 de diciembre de 2010, 7 de septiembre de 2015, 14 de diciembre de 2016 y 17 de febrero de 2017), que en la tramitación del expediente de recurso no pueden ser tomados en consideración documentos no calificados por el registrador. En consecuencia, no procede llevar a cabo un pronunciamiento en relación con documentos que no se pusieron a disposición del registrador de la propiedad al tiempo de llevar a cabo su calificación ni a asientos registrales que o bien hubieran caducado o bien no hubieran llegado a practicarse a la fecha de la calificación recurrida, por el mismo fundamento que no pudieron tomarse en consideración en la propia calificación.

Cualesquiera que fueren las razones por las que las anotaciones preventivas de incoación del expediente de deslinde solicitadas en las comunicaciones de la Demarcación de Costas en Valencia de 1996 y 2009 no llegaron a practicarse, se trata de una materia que no puede ser objeto del presente expediente limitado como está legalmente a «las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma», conforme prescribe el citado artículo 326 de la Ley Hipotecaria. Por tanto, ni la calificación debió realizarse como si el citado asiento de anotación preventiva de incoación del expediente de deslinde se hubiera practicado, ni esta Resolución debe revisar dicha calificación sobre la base de un asiento registral inexistente.

7. Otro tanto cabe decir respecto del reproche que se hace en el escrito del recurso respecto del hecho de que la inscripción 5.<sup>a</sup> de la finca registral practicada en 2005, por la que se inscribe el título de dominio de la actual titular registral no comparecida ni notificada en el expediente de deslinde, inscripción que se practicó sin solicitar para ello certificación de no invasión del dominio público. En este sentido es igualmente reiterada la doctrina de este Centro Directivo (vid. por todas, Resolución de 23 de enero de 2017) que, una vez practicado un asiento, el mismo se encuentra bajo la salvaguardia de los tribunales, produciendo todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud, bien por la parte interesada, bien por los tribunales de Justicia de acuerdo con los procedimientos legalmente establecidos (artículos 1, 38, 40 y 82 de la Ley Hipotecaria). Por tanto, conforme a esta reiterada doctrina, el recurso contra la calificación negativa del registrador no es cauce hábil para acordar la cancelación de asientos ya practicados.

Cuando una calificación ha desembocado en la práctica del asiento, éste queda bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria) y produce todos sus efectos mientras no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la propia Ley, lo que conduce a su artículo 40, en el que se regulan los mecanismos para lograr la rectificación del contenido del Registro cuando es inexacto y ello aun cuando se discrepe de la forma en que el acto o contrato a inscribir haya sido objeto de reflejo tabular y pese a las repercusiones que ello tenga en la forma en que se publica el derecho o situación jurídica inscrita.

Ello al margen del hecho de que, como señala el informe del registrador, en la fecha en que se practicó la citada inscripción estaba vigente la doctrina de esta Dirección General sentada, entre otras, en las Resoluciones de 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002, conforme a la cual la exigencia de la certificación de no invasión del dominio público prevista en el artículo 35 del Reglamento de Costas de 1989 no era aplicable a los supuestos de transmisión de fincas ya inmatriculadas, doctrina que no

cambió hasta la posterior Resolución de 6 de octubre de 2008, adaptándose así a la doctrina legal que en esta materia sentó el Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998.

8. Con ello llegamos a la cuestión medular de este expediente, esto es, la no intervención de los actuales titulares registrales del dominio de la finca y del titular de los derechos de hipoteca constituidos sobre la misma («Banco de Sabadell, S.A.»), en el expediente de deslinde tramitado, que adquirieron ya sus respectivos derechos con posterioridad al inicio del procedimiento de deslinde (como tampoco consta la intervención ni notificación a los transmitentes de los actuales titulares dominicales que adquirieron, a su vez, el dominio en base a un título de donación de 1988, anterior al inicio del procedimiento), que no fueron notificados ni llamados al expediente a fin de poder ejercitar su derecho de audiencia y defensa, conforme a lo que preveía el entonces vigente artículo 12.2 de la Ley de Costas de 1988, según el cual «en el procedimiento [de deslinde] serán oídos los propietarios colindantes, previa notificación, y demás personas que acrediten la condición de interesados». Sin que la falta de tal notificación haya quedado suplida por la publicidad registral derivada de la anotación preventiva de incoación del expediente de deslinde que preveía el apartado 4 del mismo artículo (ni por la nota marginal prevista ahora en el artículo 21.3 del Reglamento de Costas de 10 de octubre de 2014 para los expedientes de deslinde que entran en su ámbito temporal de aplicación).

A este respecto hay que recordar que en cuanto al alcance de la calificación registral de los documentos administrativos esta Dirección General ha tenido oportunidad de pronunciarse en numerosas ocasiones -vid. por todas las Resoluciones de 30 de noviembre de 2016 y 2 de abril de 2018-. Ya antes de la redacción actual del artículo 99 del Reglamento Hipotecario, dada por el Real Decreto de 12 de noviembre de 1982, este Centro Directivo había mantenido de forma reiterada la doctrina según la cual, dentro de los límites de su función, goza el registrador de una mayor libertad para calificar el documento administrativo respecto del judicial, y en particular si se trata del examen de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y reglamentos (cfr. entre otras, Resolución de 30 de septiembre de 1980).

Tras la citada reforma reglamentaria, dicha interpretación cobró carta de naturaleza normativa, y por ello esta Dirección General ha venido considerando desde entonces que, no obstante la ejecutividad y las presunciones de validez y eficacia de que legalmente están investidos los actos administrativos (cfr. artículos 56 y 57 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, y 38 y 39 de la actual Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), el artículo 99 del Reglamento Hipotecario faculta al registrador para calificar, respecto de los documentos administrativos, entre otros extremos, la competencia del órgano, la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido, los trámites e incidencias esenciales de éste, así como la relación del mismo con el título registral y a los obstáculos que surjan con el Registro (cfr. entre otras, las Resoluciones de 27 de abril de 1995, 27 de enero de 1998, 27 de marzo de 1999, 31 de julio de 2001, 31 de marzo de 2005, 31 de octubre de 2011 y 1 de junio de 2012).

De acuerdo con esta doctrina, corresponde al registrador, dentro de los límites de su función calificador de los documentos administrativos, examinar, entre otros extremos, la observancia de los trámites esenciales del procedimiento seguido, a fin de comprobar el cumplimiento de las garantías que para los particulares están establecidas por las leyes y los reglamentos, con el exclusivo objeto, como tiene declarado este Centro Directivo, de que cualquier titular registral no pueda ser afectado si, en el procedimiento objeto de la resolución, no ha tenido la intervención prevista por la Ley, evitando que el titular registral sufra, en el mismo Registro, las consecuencias de una indefensión procesal, y en este sentido -como una garantía más del derecho constitucional a una tutela judicial efectiva- debe ser entendido el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, en congruencia con los artículos 1, 20 y 40 de la Ley Hipotecaria. Y como señaló la

Resolución de 7 de septiembre de 1992, no ha de importar, para negar en su caso la inscripción, que los defectos puedan ser causa de anulabilidad, y no de nulidad de pleno derecho, pues al Registro sólo deben llegar actos plenamente válidos, máxime si la posible anulabilidad está establecida en interés y garantía del titular registral para evitar su indefensión.

Recuérdese que el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece como presunción «iuris tantum» que los derechos reales inscritos en el Registro existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo, presunción que opera «a todos los efectos legales», y que, como consecuencia de lo anterior, no podrá ejercitarse ninguna acción contradictoria del dominio de inmuebles o derechos reales inscritos a nombre de persona o entidad determinada, sin que, previamente o a la vez, se entable demanda de nulidad o cancelación de la inscripción correspondiente. La demanda de nulidad habrá de fundarse en las causas que taxativamente expresa la Ley cuando haya de perjudicar a tercero.

Esta doctrina no supone desconocer que a la calificación de los actos y documentos administrativos, de modo coherente con su presunción de validez y eficacia -artículo 39 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas- y la propia potestad administrativa de autotutela, con el alcance al que se refiere el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, se le aplican también los efectos que señala el artículo 101 del Reglamento Hipotecario, cuyo párrafo primero establece que «la calificación de los documentos presentados en el Registro se entenderá limitada a los efectos de extender, suspender o denegar la inscripción, anotación, nota marginal o cancelación solicitada, y no impedirá el procedimiento que pueda seguirse ante los Tribunales sobre la validez o nulidad del título o sobre la competencia del juez o Tribunal, ni prejuzgará los resultados del mismo procedimiento». Ello resulta coherente con el artículo 106 de la Constitución que determina que sólo los jueces y tribunales pueden controlar la legalidad de la actuación administrativa, y por eso la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, establece en su artículo 2 que será esta jurisdicción la competente para entender de todas las cuestiones que se susciten en relación con la validez o legalidad de los actos o disposiciones de las corporaciones de Derecho público, adoptados en el ejercicio de funciones públicas -cfr. también el artículo 64 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana-.

En definitiva, por imponerlo así el artículo 99 del Reglamento Hipotecario, la calificación registral de los documentos administrativos se ha de extender entre otros extremos, a «la congruencia de la resolución con el procedimiento seguido», «a los trámites e incidencias esenciales del procedimiento» y «a la relación de éste con el titular registral», lo que no supone pronunciamiento definitivo alguno en cuanto a la validez intrínseca del acto administrativo cuya inscripción se pretende, que queda reservado a la competencia de la jurisdicción contencioso administrativa.

9. Los preceptos de la Ley y del Reglamento Hipotecarios y la doctrina de esta Dirección General relativos a la rectificación del Registro parten del principio esencial de que los asientos registrales están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud (artículo 1, párrafo tercero, de la Ley Hipotecaria). Por ello, como ha reiterado este Centro Directivo (cfr., por todas, las Resoluciones de 2 de febrero de 2005, 19 de diciembre de 2006, 19 de junio de 2010, 23 de agosto de 2011 y 5 y 20 de febrero y 27 de marzo de 2015), la rectificación de los asientos exige, bien el consentimiento del titular registral y de todos aquellos a los que el asiento atribuya algún derecho -lógicamente siempre que se trate de materia no sustraída al ámbito de autonomía de la voluntad-, bien la oportuna resolución judicial recaída en juicio declarativo entablado contra todos aquellos a quienes el asiento que se trate de rectificar conceda algún derecho.

La rectificación registral se practica conforme indica el artículo 40 de la Ley Hipotecaria, que contempla diversos supuestos que pueden originar la inexactitud del

Registro que debe repararse, estos supuestos son: a) no haber tenido acceso al Registro alguna relación jurídica inmobiliaria; b) haberse extinguido algún derecho que conste inscrito o anotado; c) la nulidad o error de algún asiento, y d) la falsedad, nulidad o defecto del título que hubiere motivado el asiento y en general de cualquier otra causa no especificadas en la Ley: en este último supuesto, la rectificación precisará del consentimiento del titular o, en su defecto, resolución judicial.

No obstante, en los casos de error, si este proviene de la tramitación de un expediente administrativo, cabría admitir en principio la rectificación del expediente que dio lugar a la resolución administrativa que sirvió de título inscribible, siempre que se realice a través del cauce legalmente determinado al efecto.

Como ha señalado este Centro Directivo de forma reiterada y constante (véanse Resoluciones de 27 de junio de 1989, 11 de enero de 1999 y demás expresadas en los «Vistos»), es principio básico del sistema registral español que la rectificación de los asientos del Registro presupone, como regla, el consentimiento del titular o la oportuna resolución judicial supletoria (cfr. artículos 1 y 40 Ley Hipotecaria). Es cierto que, del mismo modo que cabe la rectificación de actuaciones jurídico-reales por resolución de la Administración, aunque estén inscritas en virtud de título no administrativo, con no menor razón debe admitirse la rectificación de situaciones jurídicas reales inscritas en virtud de título administrativo -cfr. Resolución de 30 de julio de 2015-, si en el correspondiente expediente, éste, por nueva resolución de la Administración es alterado (cfr. artículos 102 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y 109 de la nueva Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas).

No es, por tanto, inexcusable siempre y en todo caso el consentimiento de los titulares afectados o la resolución judicial supletoria, sino que bastará con que se trate de expedientes meramente rectificadores en los que la autoridad administrativa interviniente sea competente para la modificación que se acuerde y se cumplan en ella las garantías legales establecidas en favor de las personas afectadas. Manifestación concreta de esta posibilidad es la reflejada en el artículo 33.3 del vigente Reglamento de Costas de 2014, conforme al cual «tratándose de inscripciones contradictorias sobre fincas que, no obstante estar afectadas por un expediente de deslinde, no se haya hecho constar, por cualquier circunstancia, la incoación del mismo por nota marginal, así como la expedición de la correspondiente certificación de titularidad y cargas, a los efectos de su notificación por la Administración, solo procederá su cancelación si media el consentimiento del titular registral o resolución judicial firme, salvo que se acredite su intervención en el procedimiento o la notificación personal en tiempo del mismo, de modo que haya podido ejercer sus derechos en la forma prevista legalmente, exigencia que es igualmente aplicable para los titulares de derechos constituidos sobre la finca y que hayan de cancelarse por ser incompatibles con el dominio público».

En el caso objeto del presente expediente no consta extendida anotación preventiva de incoación del expediente de deslinde, ni nota marginal de expedición de la certificación registral de dominio y cargas, ni consta la intervención en el expediente de deslinde de los actuales titulares registrales del dominio de la finca ni de las cargas hipotecarias constituidas sobre la misma, como tampoco consta el consentimiento de tales titulares a la rectificación de sus asientos, ni resolución judicial firme de la que resulte la rectificación interesada, ni la notificación a los citados titulares en el procedimiento administrativo seguido, de forma que hayan podido ejercitar sus derechos en la forma prevista legalmente, lo que imposibilita la cancelación de sus respectivos derechos en el Registro, pues de llevarse a cabo generaría, en contradicción con los fundamentos jurídicos antes expuestos, una vulneración de su derecho de audiencia y defensa proscrita por el ordenamiento jurídico.

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

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

Madrid, 25 de abril de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gáligo.