

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

17505 *Resolución de 18 de agosto de 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Corralejo, a inscribir una escritura complementaria de otra de ratificación de la misma.*

En el recurso interpuesto por don P. E. C. D. contra la negativa de la Registradora de la Propiedad de Corralejo, doña María Isabel Cabra Rojo, a inscribir una escritura complementaria de otra de ratificación de la misma.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada el 6 de mayo de 2009, por la Notaria de Corralejo, doña Irene Carreño Martín, con el número 547 de su protocolo, don J. P. R. y don S. B. B., en nombre y representación, como apoderados mancomunados de la entidad «C. L., S.L.» (titular del complejo urbanístico, finca registral número 6763 del término de la Oliva) junto con don P. E. C. D. (adjudicatario de uno de los elementos privativos, el apartamento número 31, integrado en el citado complejo), reconocen y ratifican la escritura de elevación a público de documento privado de dación en pago en ejecución de Sentencia autorizada en Puerto del Rosario, el 20 de febrero de 2003 por el Notario de Puerto del Rosario, don Juan Carlos Gutiérrez López, con el número 596 de su protocolo, por el que dicho elemento 31 le fue dado en pago a este último y aceptan su nueva descripción.

II

Copia autorizada de dicha escritura se presentó en el Registro de la Propiedad de Corralejo el día 8 de junio de 2009 y bajo el número de asiento 954 del Diario 81 y fue calificado con la siguiente nota: «Previo examen y calificación del precedente documento autorizado el seis de Mayo de dos mil nueve, por el Notario de Corralejo, doña Irene Carreño Martín, con el número 547 de su protocolo, presentado el 8/06/2009, bajo el asiento 954 del diario 81, la Registradora que suscribe deniega la inscripción por los siguientes defectos insubsanables: 1. No constar previamente inscrita la finca en el Registro. 2. Invadir la zona de dominio público marítimo terrestre. Hechos: 1.–En virtud del precedente documento don J. P. R. y don S. B. B., en nombre y representación, como apoderados mancomunados de la entidad «C. L., S.L.» (titular del complejo urbanístico, finca registral número 6793 del término de la Oliva) junto con don P. E. C. D. (adjudicatario de uno de los elementos privativos, el 31, integrado en el citado complejo), reconocen y ratifican la escritura de elevación a público de documento privado de dación en pago en ejecución de sentencia autorizada en Puerto del Rosario, el 20 de febrero de 2003 por el Notario, don Juan Carlos Gutiérrez López con el número 596 de su Protocolo, por el que dicho elemento 31 le fue dado en pago a este último y aceptan su nueva descripción. 2. Reconocen asimismo: que el citado apartamento invade totalmente la zona de dominio público marítimo terrestre; que no se encuentra inscrito en el Registro de la Propiedad; que existe una cantidad pendiente de pago de 10.000 euros por gastos de comunidad, agua y luz que se satisface parcialmente quedando el resto aplazado al momento en que el titular pueda inscribir su derecho en el Registro de la Propiedad. 3. Consultados los antecedentes del Registro se observa que efectivamente la finca no se encuentra inscrita por invadir la zona de dominio público marítimo terrestre. 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.—El artículo 20 de la Ley Hipotecaria sanciona el Principio de Tracto Sucesivo en virtud del cual: «Para inscribir o anotar títulos por los que declaren, transmitan, graven, modifiquen o extingan el dominio y demás derechos reales sobre bienes inmuebles, deberá constar previamente inscrito o anotado el derecho de la persona— que otorgue o en cuyo nombre se otorguen los actos referidos». Tercero.—En cuanto a la necesidad de acreditar la no invasión del dominio público marítimo terrestre, ténganse en cuenta: 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, bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en esta Ley 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 del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados desecados en su ribera, sin perjuicio de lo establecido en el 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». Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo y Ejecución de la ley 28 de julio, de Costas: Artículo 31: «1. Cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refieren los artículos 23 de la Ley de Costas, en la descripción de aquéllas 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. [...]». Artículo 35. «Las reglas establecidas en los artículos anteriores para la inmatriculación serán también aplicables a las segundas

y posteriores inscripciones». Dirección General: La Dirección General de los Registros y del Notariado en Resolución de 6 de octubre de 2008 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 Reglamento de la Ley de Costas que extiende ulteriores transmisiones las mismas exigencias de la invasión de zona de dominio público marítimo previstas para las inmatriculaciones». En cuanto a la necesidad de acreditar la correspondiente autorización para la obra nueva, ténganse en cuenta: Artículo 49 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento General para Desarrollo 22/1988, de 28 de julio, de Costas: «1. El órgano competente de la Comunidad Autónoma que tramite las solicitudes de autorización a que se refiere el artículo anterior solicitará, con carácter previo a su resolución, informe del Ministerio de Medio Ambiente, en cuanto a la delimitación del límite interior de la ribera del mar, línea de deslinde, mantenimiento de las servidumbres de tránsito y acceso al mar e incidencia de las construcciones y de las actividades que las mismas generen sobre la integridad del dominio público. 2. El informe a que se refiere el apartado anterior se emitirá por el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Medio Ambiente en el plazo de un mes, a cuyos efectos se le remitirá documentación consistente en el proyecto básico de las obras e instalaciones. Transcurrido dicho plazo sin haberse evacuado, se proseguirá la tramitación del expediente. 3. En el caso de que las obras, instalaciones o actividades objeto de la solicitud de autorización incidan además sobre terrenos sometidos a la servidumbre de tránsito, se dictará una resolución única por parte del órgano competente de la Comunidad Autónoma, que deberá recoger preceptivamente las observaciones que, a dichos efectos y en su caso, haya formulado el Servicio Periférico de Costas del Ministerio de Medio Ambiente al emitir el informe a que se refiere el apartado 1. 4. El órgano competente de la Comunidad Autónoma deberá dar traslado de la resolución adoptada al Ministerio de Medio Ambiente en la forma establecida en el artículo 209 de este Reglamento. 5. De conformidad con la disposición adicional cuarta de la Ley de Costas, las autorizaciones deberán ejercitarse en el plazo señalado para ello, que no podrá exceder de dos años, transcurrido el cual quedarán sin efecto, salvo cuando la falta de ejercicio sea imputable a la Administración. 6. No podrán inscribirse en el Registro de la Propiedad las obras y construcciones realizadas en la zona de servidumbre de protección sin que se acredite la autorización a que se refiere este artículo. Para determinar si la finca está o no incluida en la zona, se aplicarán, con las variaciones pertinentes, las reglas establecidas en relación con las inmatriculaciones de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre.» Disposición transitoria cuarta del Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas: «1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente, serán demolidas cuando no proceda su legalización por razones de interés público. 2. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en el apartado anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal y, cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de esta Ley, que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas: a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación, aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación, pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la

Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre. c) En el resto de la zona de servidumbre de protección y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la disposición transitoria tercera, podrán realizarse, previa autorización de los órganos competentes de las Comunidades Autónomas o, en su caso, de los Ayuntamientos, obras de reparación y mejora, siempre que no impliquen aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de esta Ley.» Disposición transitoria duodécima 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: «1. Las obras e instalaciones construidas con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, sin la autorización o concesión exigible con arreglo a la legislación de costas entonces vigente serán demolidas cuando no proceda de su legalización por razones de interés público. (Disposición transitoria cuarta, 4, de la Ley de Costas.) 2. El procedimiento para la legalización será el que corresponda según la clase de autorización o concesión de que se trate. La autorización competente para resolver en cada caso deberá apreciar, motivadamente, las razones que concurren para adoptar una u otra resolución. Para la legalización, que podrá ser total o parcial, las razones de interés público deberán ser apreciadas por acuerdo entre las tres Administraciones (estatal, autonómica y local), a cuyo efecto el órgano competente para dictar la resolución recabará el informe de las otras Administraciones, que se entenderá desfavorable a la legalización si no se emite en el plazo de un mes. 3. Cuando se trate de obras o instalaciones construidas sin licencia municipal en la franja comprendida entre los 20 y 100 metros de la zona de protección, el procedimiento de legalización se tramitará por la Corporación o autoridad correspondiente, conforme a lo establecido en la legislación urbanística y se iniciará de oficio o a instancia del órgano competente de la Comunidad Autónoma o del Servicio periférico de Costas». Disposición transitoria decimotercera 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. «1. En las obras e instalaciones legalizadas conforme a lo previsto en la Disposición Transitoria anterior, así como en las construidas o que puedan construirse al amparo de licencia municipal, y cuando fuera exigible, autorización de la Administración del Estado otorgada con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas que resulten contrarias a lo establecido en la misma, se aplicarán las siguientes reglas: a) Si ocupan terrenos de dominio público marítimo-terrestre, serán demolidas al extinguirse la concesión. b) Si se emplazan en la zona de servidumbre de tránsito, no se permitirán obras de consolidación aumento de volumen, modernización o incremento de su valor de expropiación; pero si las pequeñas reparaciones que exija la higiene, ornato y conservación previa autorización de la Administración del Estado. Esta no se otorgará si no se garantiza cuando sea necesario la localización alternativa de la servidumbre. c) En el resto de la zona de servidumbre de protección, y en los términos en que la misma se aplica a las diferentes clases de suelo conforme a lo establecido en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento, podrán realizarse, previa autorización de la Administración del Estado, obras de reparación y mejora siempre que no implique aumento de volumen de las construcciones existentes y sin que el incremento de valor que aquéllas comporten pueda ser tenido en cuenta a efectos expropiatorios. En caso de demolición total o parcial, las nuevas construcciones deberán ajustarse íntegramente a las disposiciones de la Ley de Costas. (Disposición Transitoria cuarta, 2, de la Ley de Costas). 2. Lo establecido en la letra a) del apartado anterior será también aplicable a las concesiones que se otorguen en virtud de lo previsto en la Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas y concordantes de este Reglamento en cuanto los usos o aprovechamientos objeto de las mismas resulten incompatibles con las disposiciones legales reguladoras de la utilización del dominio público marítimo terrestre. 3. Las autorizaciones a que se refieren las letras b) y c) del apartado 1 se otorgarán por el Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo,

con sujeción al procedimiento establecido en este Reglamento según la zona de servidumbre de que se trate. 4. Lo establecido en el último párrafo de la letra c) del apartado 1 para los supuestos de demolición total o parcial, se entiende sin perjuicio de lo prevenido en la Disposición Transitoria Octava, apartado 3, de este Reglamento, en cuyo caso la reedificación será posible en los términos previstos en la citada disposición. 5. El Servicio Periférico de Costas podrá solicitar del Registrador de la Propiedad toma de nota marginal expresiva de las circunstancias que concurren en los inmuebles afectados por lo previsto en la presente disposición.» Artículo cuatro/5º de la Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre Costas: «[...] Los propietarios podrán libremente sembrar y plantar en la zona de servidumbre de salvamento, pero no podrán edificar en ella sin obtener las autorizaciones pertinentes.» La anteriormente denominada «servidumbre de salvamento» es hoy la denominada «servidumbre de protección», y al respecto señala la vigente Ley de Costas en su Exposición de Motivos: «La nueva Ley, en coherencia con sus objetivos de conservación de la integridad del dominio público, configura la vieja servidumbre de salvamento, obsoleta en cuanto a la finalidad específica que indica su denominación, como una servidumbre de protección del citado dominio, que comporta la prohibición general de determinadas actividades y, sobre todo, construcciones consideradas perjudiciales para la adecuada protección de un medio natural tan sensible, como la experiencia ha puesto de relieve». Disposición adicional decimoquinta del Decreto Legislativo 1/2000, de 8 de mayo, por el que se aprueba el Texto Refundido de las Leyes de Ordenación del Territorio de Canarias y de Espacios Naturales de Canarias (introducida por la Ley 7/2009, de 6 de mayo): «1. La Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo formulará un censo de edificaciones que, ubicadas en el demanio marítimo-terrestre y en sus zonas de servidumbre de tránsito y servidumbre de protección, tengan un valor etnográfico, arquitectónico o pintoresco, debiendo valorarse su antigüedad, integración en el litoral y finalidad social, al objeto de su consideración en el otorgamiento de concesiones autorizaciones y autorizaciones que puedan solicitar los titulares de las mismas al amparo de la disposición transitoria cuarta de la Ley de Costas. 2. La inclusión en el censo requerirá el compromiso del titular de la edificación o, en su defecto, del Ayuntamiento respectivo, de instalación de los servicios urbanísticos básicos en el área en que se ubique la misma, especialmente del sistema de evacuación de aguas residuales que impida su vertido incontrolado al mar. 3. El censo se aprobará mediante Decreto del Consejo de Gobierno, a propuesta de la Consejería competente en materia de ordenación del territorio y urbanismo y a iniciativa de los respectivos Ayuntamientos, que deberán remitir la relación de edificaciones, los compromisos a que se refiere el apartado anterior y el proyecto de urbanización primaria del área, en el plazo de un año a partir de la entrada en vigor de la presente norma.» 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 naturales contados desde esta fecha. (...) Corralejo, a 25 de junio de 2009.–La Registradora (firma ilegible) Fdo: María Isabel Cabra Rojo.»

III

Don P. E. C. D. interpone recurso mediante escrito de fecha 28 de julio de 2009, recibido en Registro de Corralejo el mismo día. En el mismo, hace constar el recurrente que en relación al punto 1º de la denegación de la inscripción («No constar previamente inscrita la finca en el Registro»), que no solo figura inscrito el complejo urbanístico al que pertenece el apartamento adjudicado, sino que por Sentencia judicial firme se condena a que dicho departamento se inscriba como unidad hipotecaria independiente. Y en relación al punto 2º («Invadir la zona de dominio público marítimo-terrestre») que no se está intentando ninguna inmatriculación, dado que el solar y la obra nueva están inscritas (finca registral 6763), por lo que no es necesaria la certificación de la Administración del Estado

relativa a si se invade o no el dominio público, y que ni el complejo urbanístico, bloques A y B, invaden el dominio público marítimo-terrestre, y mucho menos el elemento independiente número 31, propiedad del recurrente, invade el dominio público ni sobrepasa la línea de deslinde marítimo-terrestre.

IV

La Registradora emitió su informe el día 5 de agosto de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 31 y 35 de su Reglamento aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre; las Resoluciones de este Centro Directivo de 16 de diciembre de 1991, 8 de enero y 15 de marzo de 1993, 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000, 21 de febrero de 2002, 17 de febrero de 2005 y 6 de octubre de 2008; así como las Sentencias del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998.

1. Se debate en este recurso sobre la inscribibilidad de una escritura complementaria de otra por la que se trasmite, por dación en pago, en ejecución de Sentencia, una finca que puede invadir la zona marítimo terrestre, sin la certificación de la Administración del Estado (Demarcación de Costas) a que se refiere el artículo 31.1 –en relación con el 35 y el 11- 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 22/1988, de 25 de julio, de Costas, que acredite que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre.

2. Alega el recurrente que no se está intentando ninguna inmatriculación, dado que el solar y la obra nueva de la finca a que pertenece la que es objeto de transmisión en el título calificado ya están inscritas (finca registral 6763), por lo que no es necesaria la certificación de la Administración del Estado relativa a si se invade o no el dominio público. Sin embargo ha de tenerse en cuenta, por un lado, que en el presente caso la finca objeto del debate –el apartamento número 31– no figura inscrita como elemento independiente, tal como por otra parte reconocen los otorgantes en la escritura calificada, aunque sí lo esté el inmueble del que forma parte en régimen de división horizontal (la citada finca registral 6763) –si bien con exclusión entre otras del citado apartamento–; y, por otro lado, que aun en el caso en que dicho apartamento estuviera inscrito, el requisito de la certificación de la Administración del Estado (Demarcación de Costas) a que se refiere el artículo 31.1 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 22/1988, de 25 de julio, de Costas, sería igualmente exigible, como resulta de los siguientes fundamentos jurídicos.

3. La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, declarando de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9).

Consecuente con tales postulados, el legislador adopta diversas cautelas para impedir que a partir de la entrada en vigor de la Ley puedan surgir nuevos pronunciamientos registrales contradictorios con el carácter demanial de los bienes que radican en la zona marítimo-terrestre y que se traducen en las exigencias impuestas por los artículos 15 y 16 para la inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público, o la inscripción de excesos de cabida de las que ya lo estuvieran, cuando aquella colindancia resulta de su descripción o el Registrador sospeche una posible invasión de aquél, consistentes en la necesidad de justificar que la finca, o la mayor cabida que se pretende inscribir, no lo

invade, justificación que deberá producirse a través de una certificación de la Administración del Estado, y que en el caso de que no estuviera aprobado el correspondiente deslinde exige la previa iniciación del mismo a costa del interesado.

Nada ha previsto la Ley de forma expresa, por el contrario, en relación con posteriores inscripciones de fincas ya inmatriculadas, salvo que lo sean de exceso de cabida, lo que no quiere decir que, en cumplimiento de los preceptos de la propia Ley relativos a la protección de la integridad e indemnidad del demanio marítimo-terrestre no sea precisa la adecuación de la situación registral a la extrarregistral derivada de la posible condición demanial de aquéllas, para lo que la propia Ley prevé como cauce el correspondiente procedimiento de deslinde, cuya resolución aprobatoria será título suficiente para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el mismo (artículo 13.2).

4. Ahora bien, adicionalmente a ello, el Reglamento para el desarrollo y ejecución de la Ley, aprobado por Real Decreto 1471/1999, de 1 de diciembre, ha remitido en su artículo 35 a las mismas exigencias que para las inmatriculaciones a todos los supuestos de segundas y posteriores inscripciones. Es cierto que la Resolución de 16 de julio de 1998 de este Centro Directivo entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa –artículos 9.3 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley del Gobierno– por ir en contra de los mismos principios que inspiran la Ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos. En este sentido la presunción, a todos los efectos legales, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1.3 de la misma Ley, cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los Tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde.

En estos expedientes, si bien puede intervenir cualquier interesado, con obligada notificación a los colindantes, y al respecto la relación de los mismos ha de ser informada por el Registrador formulando las observaciones que considere procedentes [artículo 22.2.c) del Reglamento], tienen especial protagonismo quienes aporten títulos inscritos, debiendo en tal caso tomarse anotación marginal preventiva de tal circunstancia (artículo 12.4 de la misma Ley), y también pueden los «titulares inscritos» ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, siendo anotable la reclamación judicial que entablen [artículo 29.1.c) del Reglamento]. En el mismo sentido se pronunció la Resolución de 21 de febrero de 2002.

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

5. Sin embargo, tal doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradicha en cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento, considerándolo los recurrentes «ultra vires» por entender que las limitaciones que los artículos 15 y 16 de la Ley de Costas establecen para el acceso al Registro de la Propiedad de las fincas situadas en la zona de servidumbre de protección, están referidas exclusivamente a la inmatriculación y a las inscripciones de excesos de cabida, límites que se amplían por la norma reglamentaria a la segunda y posteriores inscripciones.

El Tribunal parte de la sistematización de las medidas que la Ley establece en aquellos preceptos, diferenciando entre las siguientes: a) imposibilidad de practicar la inmatriculación de las fincas que colinden con el dominio público marítimo-terrestre si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público, b) facultad del Registrador de requerir al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por dicha Administración, c) posibilidad del Registrador de suspender la solicitud de inscripción cuando sospeche una posible invasión del demanio marítimo, suspensión que durará hasta que la Administración expida certificación favorable, o hasta que transcurran treinta días desde la petición de oficio de dicha certificación sin que se haya recibido contestación, o hasta que se apruebe el deslinde si éste no se hubiese practicado. A partir de aquí, la Sentencia de 16 de octubre de 1996 declara que «esta serie de medidas de garantía, que tienen por finalidad impedir que terrenos que son de dominio público marítimo terrestre tengan acceso al Registro, como si fueran de propiedad privada, son perfectamente aplicables, y con el mismo fundamento, a las segundas y posteriores inscripciones, pues, en definitiva, están amparadas por el artículo 10 de la Ley de Costas, con arreglo a la cual la Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde». En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica. Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998.

6. A la vista de la citada doctrina legal, este Centro Directivo, que como hemos visto había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con relación a fincas ya inmatriculadas, de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, exigida por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde esa Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. 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 acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones.

7. Por otro lado el hecho que la transmisión del elemento se haya verificado en virtud de una escritura de dación en pago otorgada en ejecución de Sentencia judicial, no lleva a otra conclusión toda vez que, como ha dicho la Resolución de este Centro Directivo de 17 de febrero de 2005, en el ámbito de la calificación registral recae el comprobar el cumplimiento de los requisitos exigidos por la Ley para practicar la inscripción, entre los que se encuentran el certificado de la Demarcación de Costas, sin que la Ley lo excepcione en caso de los documentos judiciales.

Esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación de la Registradora en los términos resultantes de los anteriores pronunciamientos.

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, 18 de agosto de 2010.—La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.