

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19194 *Resolución de 10 de noviembre 2010, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto por la Demarcación de Costas en Cataluña-Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, contra la nota de calificación del registrador de la propiedad interino n.º 2 de Tortosa, por la que se suspende la inscripción de una resolución aprobatoria de deslinde administrativo.*

En el recurso interpuesto por el Abogado del Estado, don J. L. D. S., en representación de la Demarcación de Costas en Cataluña-Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, contra la nota de calificación del Registrador de la Propiedad interino de Tortosa número 2, don Guillermo Corro Tormo, por la que se suspende la inscripción de una resolución aprobatoria de deslinde administrativo.

Hechos

I

Mediante Resolución de 24 de abril de 2009 de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar se aprueba el deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo de costa de la isla de Buda entre los vértices M-16 a M-68, en el término municipal de Sant Jaume d'Enveja y se ordena al Servicio de Costas del Departamento de Tarragona que inicie las actuaciones conducentes a rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias de la finca registral 17.898. Mediante escrito de 18 de mayo de 2009, don J. G. S., Jefe del Servicio de la Demarcación de Costas en Cataluña, Servicio Provincial de Costas en Tarragona, solicita que se proceda a la modificación de la inscripción registral de la finca 17.898 por ser de dominio público y pertenecer al Estado por imperio de la Ley.

II

La citada Resolución y escrito fueron presentados el día 18 de mayo de 2009, con el asiento 362 del Diario 65 y fueron calificados con la siguiente nota: «De conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, así como los artículos 97 a 102 y 434 del Reglamento Hipotecario, por la presente pongo en su conocimiento los defectos observados en la calificación registral del documento relacionado que impiden el acceso del mismo a los libros del Registro por los siguientes: Hechos: Falta de título suficiente para practicar el traspaso dominical solicitado, dado que el deslinde administrativo de la zona marítimo-terrestre no resuelve más que una cuestión de límites sin generar una declaración de propiedad. Fundamentos de Derecho: -Artículos 1-3, 20, 32, 38.1 y 40 de 1a Ley Hipotecaria y artículo 12 de su Reglamento. -Artículo 53 de la Ley del Patrimonio de las Entidades Públicas. -Artículo 95 de la Ley de Aguas. -Artículos 12 y 13 de la Ley de Costas y 28 y 29 de su Reglamento. -Artículos 57, 58 y 68 del Reglamento de Bienes de las Entidades Locales. -Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 16 de diciembre de 1991, 8 de enero de 1993, 15 de marzo de 1993 y 20 de abril de 2005. -Sentencias del Tribunal Supremo de 5 de noviembre de 1990 y 10 de febrero de 1997. La nota de calificación negativa (...) (Firma ilegible y sello del Registro de la Propiedad). Tortosa, 4 de junio de 2009».

III

Mediante escrito del Abogado del Estado don J. L. D. S. en representación de la Demarcación de Costas en Cataluña-Ministerio de Medio Ambiente, Medio Rural y Marino, se interpone recurso contra la anterior calificación con arreglo, entre otros, a los siguientes

Fundamentos de Derecho: «Sobre la existencia de título suficiente para practicar la inscripción. El art. 13.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio de Costas, estatuye expresamente: «La Resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente las situaciones jurídico-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 cuando lo estime conveniente. 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». Por otro lado, el Reglamento de la Ley de Costas de 1 de diciembre de 1989, aprobado por Real Decreto 1471/1989, aclara, por si hubiese alguna duda, la cuestión debatida, en su artículo 29: 1. La resolución de aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar, en la forma y condiciones que se determinan en este artículo, 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 cuando lo estime conveniente. 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, (Artículo 13.2 de la Ley de Costas). 2. 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 Medio Ambiente, 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. 3. 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, título suficiente para practicarla. 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. 4. Con carácter general, se considerará conveniente la inmatriculación de los bienes cuya publicidad posesoria no sea ostensible por sus características naturales como cuando cualesquiera otras circunstancias físicas o jurídicas lo aconsejen». El Tribunal Supremo, en sentencias de 10 y 17 de febrero de 2004, interpretando lo establecido por la sentencia del Tribunal Constitucional 149/91, dictada interpretando el artículo 132 de la Constitución, ha declarado expresamente, «la finalidad de la Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio, no fue sólo la de conformar hacia el futuro una regulación eficaz para la protección del dominio público marítimo-terrestre, sino la de imponer un remedio activo frente a las situaciones consumadas del pasado, en defensa de unos bienes constitucionalmente protegidos». Asimismo, la Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera), Sentencia de 7 de junio de 2002 (JUR/2003/49750) en su Fundamento de Derecho Quinto sostuvo: «Esta Sala viene sosteniendo con reiteración que el deslinde administrativo, ya en la Ley 22/1988 de 28 de julio, ya en la Ley 28/69 de 29 de abril, como antes el RD-Ley de 19 de enero de 1928, o en la Ley de 7 de mayo de 1880, es una actuación administrativa que materializa la extensión física del dominio público, se trata de determinar y configurar sobre el terreno las pertenencias demaniales en función de su definición legal. Desde este punto de vista, es un acto de imperio de defensa de dominio público que no implica el ejercicio de una potestad discrecional, ni es una operación técnica, sino una operación jurídica que lleva las definiciones legales a su plasmación física tramo a tramo. El art. 13 de la Ley 22/1988,

sobre Costas, señala que el deslinde aprobado, al constatar la existencia de las características físicas relacionadas en los artículos 3, 4 y 5, declara la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado, dado lugar al amojonamiento y sin que las inscripciones del Registro de la Propiedad puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados, y además que la resolución de la aprobación del deslinde será título suficiente para rectificar en la forma y condiciones que se determinen reglamentariamente, las situaciones jurídico-registrales contradictorias con el deslinde». Por otro lado, esta Ilustre Dirección General del los Registros y del Notariado a la cual tengo el honor de dirigirme, en resolución de 14 de octubre de 1996, declaró: «como ya declaraba la resolución de este centro de 22 de junio de 1989, basta la firmeza en vía administrativa para que los actos administrativos que implican una mutación jurídico real inmobiliaria sean inscribibles en el Registro de la Propiedad; por otra, es la propia ley de Costas, la que confirma la eficacia rectificatoria de la resolución cuestionada, al disponer que la Orden Aprobatoria del deslinde de la zona marítimo-terrestre, tiene valor declarativo de la titularidad demanial a favor del Estado, así como virtualidad rectificatoria del Registro en los términos que se fijen reglamentariamente». En este mismo sentido y reiterando lo expuesto en el apartado anterior, se pronuncian otras resoluciones de esta misma Dirección General, citándose a estos efectos, las de 5 de noviembre de 1988 (Abogacía del Estado contra el Registro de la Propiedad de Calpe) y la de 26 de marzo de 2003, ante la negativa de la Registradora de la Propiedad de Moguer, a inscribir una finca a nombre del Estado. Todo lo expuesto y recogido en los expositivos anteriores, ponen de manifiesto la procedencia de practicar la anotación solicitada por el Servicio Provincial de Costas a fin de proceder a la modificación de la inscripción registral de la finca 17898, desvirtuando la negativa del Registrador».

IV

El Registrador emitió informe el día 3 de junio de 2009 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 1, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria; 13 de la Ley de Costas de 28 de julio de 1988; 29 del Real Decreto 1471/1989 de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento para el Desarrollo y Ejecución de la Ley de Costas; la Sentencia del Tribunal Constitucional número 149/1991, de 4 de julio; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1998, 19 de mayo de 1999 y 24 de septiembre de 2001; y las Resoluciones de 15 de marzo de 1993, 4 y 14 de octubre de 1996, 5 de noviembre de 1998 y 19 de febrero de 2003.

1. En el presente recurso se debate sobre la posibilidad de inscribir a favor del Estado determinada finca que aparece inscrita a favor de un particular, en virtud de la Orden Ministerial que aprueba el deslinde de determinada zona de dominio público marítimo-terrestre, en la que está incluida la finca en cuestión (registral número 17.898). En el supuesto de hecho planteado resultan relevantes los siguientes hechos:

a) Se presenta en el Registro de la Propiedad Resolución de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar (por delegación de la Ministra de Medio Ambiente y Medio Rural y Marino) aprobatoria del deslinde del dominio público marítimo terrestre del tramo de costa de la isla de Buda entre los vértices M-16 a M-68, en el término municipal de Sant Jaume d'Enveja, ordenando al Servicio de Costas del Departamento en Tarragona que inicie las actuaciones conducentes a rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias. En los antecedentes de hecho de la misma resultan, entre otros extremos, que con fecha 7 de junio de 2005 la Sección Tercera de de la Audiencia Provincial de Tarragona dicta sentencia estimando el recurso interpuesto por la Abogacía del Estado contra la sentencia de 21 de enero de 1997, declarando que las lagunas costeras de «Calaix Gran» y «Calaix de Mar» de la Isla de Buda forman parte de la zona de dominio

público marítimo-terrestre, por lo que la finca registral número 17.898 -a que se refiere este recurso- es de dominio público y pertenece al Estado por imperio de la ley. Asimismo, se hace constar que por auto de 22 de mayo de 2006 de la reseñada Audiencia se declaró la inadmisión de la preparación del recurso de casación y del recurso de infracción contra la indicada sentencia y que por auto de 14 de julio de 2006, la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Tarragona acuerda no haber lugar al recurso interpuesto contra el auto de 22 de mayo de 2006. Igualmente consta que, conforme al artículo 84 de la Ley de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se otorgó un período de audiencia a los interesados, concediéndoles un plazo de quince días para examinar el expediente y presentar los escritos, documentos y pruebas que estimasen convenientes.

Mediante escrito de 18 de mayo de 2009, don J. G. S., Jefe del Servicio Provincial de Costas en Tarragona (Demarcación de Costas en Cataluña), solicita que se proceda a la modificación de la inscripción registral de la finca registral 17.898 por ser de dominio público y pertenecer al Estado por imperio de la Ley.

b) El Registrador no practica la inscripción por considerar que «falta título suficiente para practicar el traspaso dominical solicitado, dado que el deslinde administrativo de la zona marítimo terrestre no resuelve más que una cuestión de límites sin generar una declaración de propiedad».

2. Dada la necesaria concreción de la resolución del recurso a las cuestiones directa e inmediatamente relacionadas con la nota de calificación, el mismo debe ser estimado.

En efecto, conforme al artículo 132 número 2 de la Constitución, son bienes de dominio público estatal en todo caso, además de los que determine la ley, la zona marítimo-terrestre y las playas. En desarrollo de este precepto constitucional la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas declara que los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en la misma son inalienables, imprescriptibles e inembargables (cfr. artículo 7), 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 (cfr. artículo 8), y sin que puedan existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre (cfr. artículo 9 nº 1). Para la determinación del dominio público marítimo-terrestre, la Administración del Estado habrá de practicar los oportunos deslindes (cfr. artículo 11), deslindes que una vez aprobados, declaran «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», según declara el número primero del artículo 13 de la citada Ley.

En coherencia con dicho régimen jurídico, frente a la regla general en sede de rectificación de los asientos registrales que presupone el consentimiento del titular del asiento a rectificar o, en su caso, la oportuna resolución judicial firme dictada en juicio declarativo entablado contra aquél (cfr. artículos 1, 40, 82 y 220 de la Ley Hipotecaria), la Ley de Costas sanciona la eficacia rectificatoria de las resoluciones de deslinde, al disponer que la Orden aprobatoria del deslinde de la zona marítimo-terrestre, tiene valor declarativo de la titularidad dominical a favor del Estado, así como virtualidad rectificatoria del Registro en los términos que se fijen reglamentariamente (cfr. artículo 13 de la Ley de Costas).

3. El desarrollo reglamentario de la citada disposición legal, se contiene en particular en el artículo 29 del Reglamento de Costas, aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, el cual establece un trámite específico para que la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde de la zona marítimo-terrestre pueda tener virtualidad rectificatoria del Registro, trámite que incluye la extensión, primero, de una anotación preventiva del dominio público resultante de dicha Orden en el folio de la finca cuya titularidad dominical se va a rectificar, la cual irá seguida de la notificación de su existencia al titular registral por el propio Registrador; y, en segundo lugar, si en el plazo de un año desde tal notificación no se extiende anotación preventiva de demanda de las acciones promovidas por el titular registral contra la Orden aprobatoria del deslinde, podrá realizarse la rectificación registral y la inscripción del dominio público de la finca en cuestión.

Lo que se pretende, en definitiva, mediante tales previsiones es conciliar la eficacia del deslinde con la salvaguardia judicial de los asientos registrales (cfr. artículos 1 y 40 de la Ley Hipotecaria), supeditando la eficacia rectificatoria registral de dicho deslinde, en cuanto acto administrativo, a la no impugnación judicial del mismo -en rigor, al no reflejo registral de tal impugnación por el titular registral en el citado plazo de un año- o, en caso de impugnación, a que dicha eficacia sea confirmada por la resolución judicial recaída en el pleito entablado. Naturalmente, esta tramitación no será necesaria si en procedimiento contradictorio previo seguido contra el titular registral y en virtud de sentencia firme ha sido declarada la demanialidad de una finca sobre la que se pretende la rectificación; en este caso la Orden aprobatoria del deslinde acompañada de la sentencia firme sería título directamente inscribible.

4. Frente a ello el criterio mantenido por el Registrador en su nota de calificación se basa en la tesis de que la Orden aprobatoria del deslinde no puede tener eficacia rectificatoria del Registro por no ser título suficiente para practicar el traspaso dominical solicitado, dado que, a juicio del Registrador, el deslinde administrativo de la zona marítimo-terrestre no resuelve más que una cuestión de límites sin generar una declaración de propiedad. Se plantea, por tanto, la necesidad de definir la naturaleza y eficacia del deslinde administrativo del dominio público marítimo-terrestre.

El deslinde en el ámbito del Derecho civil constituye un medio de defensa que la Ley otorga al propietario para asegurar la inviolabilidad de los confines o límites del objeto de su dominio, siendo en consecuencia un poder jurídico derivado del propio derecho de propiedad, una facultad que integra su contenido, cuya finalidad es identificar la cosa sobre la que aquél recae (artículo 348 del Código Civil). Esta «actio finium» en que consiste el deslinde no debe confundirse con la «rei vindicatio», ya que en ésta se produce un conflicto de derechos, en tanto que en aquélla existe una simple contienda sobre los límites de la finca. Del mismo modo en la acción reivindicatoria se demanda una cosa cierta y determinada, mientras que en la de deslinde se reclama la fijación de la delimitación de una propiedad físicamente indeterminada, haciendo cesar su confusión con la colindante. En definitiva, el deslinde supone, como regla general, confusión de límites, en tanto que la acción reivindicatoria controversia de títulos.

Este mismo concepto procedente del Derecho civil es aplicable al deslinde administrativo, con la particularidad de que el procedimiento arbitrado para su práctica es un procedimiento típicamente administrativo llevado a cabo por la Administración Pública titular de una de las dos fincas colindantes, y cuyo objeto es resolver un problema de límites entre las mismas. En este sentido, la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo había venido entendido tradicionalmente que lo único que resuelven los deslindes «es un problema de límites, es decir, la determinación de hasta dónde llegan éstos» (cfr. Sentencia de 22 de mayo de 1961), y con referencia directa al demanio marítimo-terrestre, «lo único que hace la operación de deslinde es precisar exactamente los límites inciertos antes de la zona marítimo-terrestre», y «no prejuzga otra cosa que la posesión natural de la zona marítimo-terrestre a favor del Estado, tal y como se reconoce implícitamente en el artículo 1 de la Ley de Puertos ... sin prejuzgar los derechos que aleguen y posean los particulares sobre ella» (cfr. Sentencia de 15 de octubre de 1964).

Más recientemente la Sentencia del Tribunal Supremo de 1 de marzo de 1983 revalida esta tesis y extrae de la misma las consecuencias que se derivan de ella en los conflictos entre el deslinde y el contenido del Registro de la Propiedad, al afirmar que «la inscripción registral produce la legitimación prevenida en el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, y consiguientemente el deslinde administrativo no puede desconocer, sino que ha de respetar esta presunción de legalidad a favor de la registral que sólo puede ser destruida por sentencia mediante el ejercicio de actuaciones, no sólo en el orden de la titularidad dominical -ya que el deslinde no puede nunca prejuzgar dicha cuestión- sino en el de la posesión legal, y de aquí que la delimitación no puede hacerse discrecionalmente, sino con base y respeto a las situaciones de propiedad y posesión». En la misma línea la Sentencia del Tribunal Supremo de 3 de marzo de 1992 afirma que «el deslinde no puede convertirse en una acción reivindicatoria simulada, y no puede con tal pretexto la

Administración hacer declaraciones de propiedad sobre terrenos en los que los particulares ostenten derechos de propiedad ... ya que el deslinde sólo sirve para la fijación precisa de la situación posesoria entre las fincas deslindadas». En el mismo sentido se pronuncia la Resolución de este Centro Directivo de 15 de marzo de 1993, citada por el Registrador en su nota de calificación. Y este mismo concepto y eficacia es el que resulta del artículo 50, número 1, de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, al atribuir a éstas la potestad de deslindar los bienes inmuebles de su patrimonio de otros pertenecientes a terceros «cuando los límites entre ellos sean imprecisos o existan indicios de usurpación». Por tanto, el deslinde administrativo, como regla general, desenvuelve su eficacia en el orden estrictamente posesorio, lo que excluye su calificación como título declarativo de la titularidad dominical de la Administración.

5. Sin embargo, a este respecto debe destacarse la sustancial modificación operada por parte de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas en el alcance y eficacia de la resolución administrativa aprobatoria del deslinde cuando éste tiene por objeto una finca perteneciente a la zona marítimo-terrestre. Hasta su entrada en vigor, el deslinde administrativo, en estos casos, conforme a la entonces vigente Ley de Costas de 1969, no sólo carecía de virtualidad rectificadora del Registro, sino que dejaba expresamente a salvo las situaciones protegidas por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria (cfr. artículo 6, números 1 y 3, de la Ley de Costas de 1969, y Resolución de 5 de noviembre de 1998). Pero la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (al igual que posteriormente hicieran otras normas sectoriales, como el artículo 8 de la Ley 3/1995, de 23 de marzo, de Vías Pecuarias, o el artículo 95 del Texto Refundido de la Ley de Aguas de 20 de julio de 2001) introduce una profunda modificación y otorga al deslinde una eficacia mucho mayor, estableciendo expresamente en su artículo 13, número 1, que 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». Como corolario de lo anterior el mismo precepto añade en su número segundo que «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».

Glosando esta reforma legal, el Consejo de Estado en su Dictamen 1132/96, de 13 de junio de 1996, afirmó que dicha eficacia del deslinde representa «una ruptura del tradicional monopolio del Juez civil para conocer de cualquier cuestión relativa al dominio, aun cuando éste fuera de titularidad pública, atribuyendo a la Administración que promueve el deslinde la facultad de decidir -en vía administrativa- sobre la posesión y la titularidad dominical a favor del Estado ... sin que las inscripciones registrales puedan prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados. De este modo, la realidad extrarregistral del deslinde administrativo goza del valor de enervar la presunción «iuris tantum» que confiere el Registro de la Propiedad a las titularidades inscritas, de tal forma que la realidad registral contradictoria cede a favor de la propiedad pública declarada en el acto administrativo de deslinde». Esta eficacia, en puridad, no resulta del mismo deslinde que propiamente no «constituye» el derecho dominical que proclama, sino que simplemente lo «declara», pero sin constituirlo «ex novo». Ello se explica por cuanto que el título genérico que inviste a la Administración de la condición de «dominus» sobre el dominio público es la Ley que establece las características físicas o naturales de determinadas categorías globales de bienes a los que otorga la condición de demaniales (en este caso, las riberas del mar), de forma que la precisión sobre el terreno del «quantum» de este dominio a través del deslinde genera un título específico e inmediato de la titularidad dominical de la Administración.

6. Finalmente, así lo ha corroborado el Tribunal Supremo (Sala Tercera) en su Sentencia de 24 de septiembre de 2001 que, con cita de la previa de 4 de abril de 2000, tras recordar que, si bien la Ley de Costas de 26 de abril de 1969 señalaba en su artículo 6.3 que la atribución de posesión, consecuencia del deslinde, no podrá realizarse respecto a las fincas o derechos amparados por el artículo 34 de la Ley Hipotecaria, aunque sin perjuicio de la facultad de la Administración para ejercitar las acciones judiciales pertinentes,

añade que, por el contrario, la «nueva Ley 22/1988, invierte los términos en sus artículos 13 y 14. En el primero de ellos, da preferencia al deslinde frente al Registro de la Propiedad respecto de los terrenos relacionados en los artículos 3, 4 y 5, al negar que la inscripción pueda prevalecer frente a la naturaleza demanial de los bienes deslindados, si bien, siempre salva el derecho de los titulares inscritos para ejercitar las acciones que estimen pertinentes en defensa de sus derechos, acciones que indudablemente han de presentarse ante la jurisdicción civil. En el segundo señala que estas acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los cinco años, computados a partir de la fecha de la aprobación del deslinde». La declaración de demanialidad se hace, por tanto, sin perjuicio de que, como ha declarado la jurisprudencia, los titulares registrales puedan hacer valer sus derechos ante la jurisdicción civil o contencioso-administrativa (vid. Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 1998, 19 de mayo de 1999 y 24 de septiembre de 2001, y del Tribunal Constitucional de 4 de julio de 1991), ejercitando la acción dentro del plazo de prescripción que señala el artículo 14 de la Ley de Costas, la cual podrá dar lugar, a su vez, a la correspondiente anotación preventiva de demanda en el Registro de la Propiedad, conforme al artículo 29 número 2 del Reglamento de Costas, compatibilizando así, como se dijo, la eficacia del deslinde con la salvaguardia judicial de los asientos registrales.

7. Por todo ello, no puede confirmarse, en los términos en que se ha formulado, la nota de calificación del Registrador. Cuestiones distintas que no se han incluido en la nota de calificación y sobre las que, por tanto, no cabe ahora que este Centro Directivo se pronuncie dada la obligada concreción del recurso a las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador (cfr. artículo 326 de la Ley Hipotecaria), son las de si se han cumplido todos los trámites del procedimiento; si hubiera sido necesario acompañar la resolución judicial que confirma el carácter de dominio público de la finca cuestionada a fin de excluir la necesidad de la anotación preventiva prevista en el artículo 29 citado y la tramitación en él reseñada; la necesidad de que no haya duda alguna de que el deslinde se refiere a la totalidad de la finca reseñada; y de la firmeza de la resolución administrativa de aprobación del deslinde y su notificación al titular registral. Pero, como se ha dicho, estas cuestiones no se han suscitado en la nota de calificación, por lo que no pueden ahora ser prejuzgadas.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso interpuesto en los términos que resultan de los anteriores fundamentos.

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

Madrid, 10 de noviembre de 2010.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.