

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

2949 *Resolución de 26 de febrero de 2015, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura de compraventa con subrogación.*

En el recurso interpuesto por don Arturo Otero López-Cubero, Notario de Sevilla, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a inscribir una escritura de compraventa con subrogación.

Hechos

I

El día 28 de mayo de 2014 fue presentada telemáticamente en el Registro de la Propiedad de Lepe escritura de compraventa con subrogación, autorizada el mismo día por el Notario de Sevilla, don Arturo Otero López-Cubero, con el número 3.826 de protocolo, causando el asiento de presentación 725 del Diario 166, por virtud de la cual, la mercantil «Buildingcenter, S.A.», adquiriría, entre otras fincas, el pleno dominio de una mitad indivisa de la finca registral número 7.438 de isla Cristina y La Redondela, del Registro de la Propiedad de Lepe.

II

La calificación del documento fue suspendida por no acreditarse su presentación en la oficina liquidadora del impuesto, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 254 y 255 de la Ley Hipotecaria, habiéndose aportado en el Registro copia física de la escritura y carta de pago del impuesto el día 24 de junio de 2014, requiriéndose por el registrador titular al presentante y a los interesados, con fecha 11 de julio de 2014, para que en el plazo de diez días hábiles se personaran en el Registro con el fin de localizar el emplazamiento de la finca transmitida, de conformidad con los artículos 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y 31 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, suspendiéndose nuevamente y prorrogándose el plazo de calificación.

No habiendo sido atendido el requerimiento por ninguno de los interesados ni por el presentante, una vez transcurrido el citado plazo de diez días, con fecha 4 de agosto de 2014 el registrador titular requirió al Servicio Provincial de Costas de Huelva para que, tras no haber sido posible localizar indubitadamente el emplazamiento de la finca, conforme a lo dispuesto en los artículos 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y 31 de su Reglamento, remitiera certificación que acredite que la citada finca no invade el dominio público marítimo-terrestre para su inscripción en el Registro de la Propiedad, en cumplimiento de lo dispuesto en los citados artículos, y advirtiendo a dicho organismo de que, en caso de no contestación, se procedería a la inscripción, conforme a lo establecido en el artículo 32 del Reglamento General de la Ley de Costas, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre.

III

En fecha 22 de septiembre de 2014, una vez recibida la certificación del Servicio Provincial de Costas en la que se hace constar que la finca se localizaría sobre la parte de dicha concesión no excluida del dominio público marítimo-terrestre (referida a la concesión de la finca 1.108 de Isla Cristina, de la que procede la que se transmite), el documento es objeto de calificación negativa del siguiente tenor: «El Registrador de la Propiedad que suscribe, previo examen y calificación de la precedente escritura y de la comunicación del Servicio Provincial de Costas reseñada, de conformidad con los artículos 18 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, hace constar: Hechos: Una vez solicitado el certificado a que se refiere los artículos 15 de la Ley de Costas y 31 de su Reglamento, con la localización de la finca transmitida, registral 7.438 de Isla Cristina y La Redondela, se ha recibido comunicación expedida por don G. J. C. L., Jefe del Servicio Provincial de Costas en Huelva, Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y el Mar, dependiente del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, de fecha diecisiete de septiembre de 2014, en la que se hace constar que la finca transmitida 7.438 de isla Cristina y La Redondela, se localiza sobre la parte de la concesión otorgada al Ayuntamiento de Isla Cristina por R.O. de 7 de agosto de 1920, para terraplenado y construcción de muelles de servicio público gratuito, y establecimiento de fábricas y casas particulares como ensanche de la población –concesión inscrita en la finca 1.108 de Isla Cristina y La Redondela, finca matriz de la que todas proceden–; sin que dicha finca se localice sobre la parte de la superficie de la concesión que ha resultado excluida del dominio público marítimo-terrestre en virtud de la Disposición Adicional Séptima 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, no excluida del dominio público marítimo-terrestre, quedando por tanto, la citada finca 7.438 de isla Cristina y La Redondela, localizada sobre el dominio público marítimo-terrestre. Por todo lo expuesto, no es posible la inscripción del precedente documento, por encontrarse la finca 7.438 de Isla Cristina y La Redondela, sobre el dominio público marítimo-terrestre. Fundamentos de Derecho. Artículo 132.2 de la Constitución, que establece: “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”, artículos 7, 8 y 9 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, estableciendo el citado artículo 7: “Conforme a lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en esta Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables”, y el citado artículo 9: “No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados al mar o desecados en su ribera”. En cuanto a la acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre en segundas y ulteriores transmisiones: Artículos 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en relación con los artículos 31 a 35 del Reglamento General de la Ley de Costas aprobado por R.D. 1471/1989, de 1 de diciembre, vigente doctrina de la Dirección General de los Registros y del Notariado a partir de su Resolución de 6 de octubre de 2008 (confirmada dicha doctrina entre otras, por Resoluciones de 18 de agosto de 2010, y de 27 de octubre de 2011), doctrina que resulta de la propia del Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo) en Sentencias de 16 de octubre de 1996, y 27 de mayo de 1998 que declararon plenamente ajustado a la Ley el artículo 35 del Reglamento de Costas, 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. En su virtud, acuerda denegar la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto insubsanable antes expresado de encontrarse la finca transmitida 7.438 de Isla Cristina y La Redondela, incluida en el dominio público marítimo-terrestre. Contra la nota de calificación negativa (...) Lepe, veintidós de septiembre del año dos mil catorce.–El Registrador (firma ilegible). Fdo.: Miguel Verger Amengual».

IV

El día 24 de septiembre de 2014 se notificó telemáticamente la calificación precedente al Notario autorizante, que solicitó, en fecha 8 de octubre de 2014, mediante escrito, calificación sustitutoria, que fue emitida el día 28 de octubre de 2014 por la registradora de la Propiedad de Morón de la Frontera, doña María Rosa Alés Palmer, la cual confirmó íntegramente la calificación, notificándolo mediante correo certificado con acuse de recibo, al Notario instante, el día 30 de octubre de 2014.

V

El día 1 de diciembre de 2014 fue presentado en el Registro de la Propiedad de Lepe escrito de recurso, suscrito por el notario autorizante de la escritura, en los términos que siguen: «(...) Que de conformidad con lo prevenido en el artículo 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, por medio del presente escrito formula recurso gubernativo contra la calificación negativa de la escritura de compraventa otorgada ante mí, el día 28 de mayo de 2014, bajo el número 3.826 de protocolo, dictada por el Registrador de Lepe, ratificada, en virtud de calificación sustitutoria, por la Registradora de Morón de la Frontera (Sevilla), al que sirven de base y fundamentos los siguientes: Motivos. Primero.—La escritura objeto de calificación negativa fue otorgada ante mí, el día 28 de mayo de 2014, bajo el número 3.826 de protocolo, en virtud de la cual la mercantil “Buildingcenter, S.A.U.”, adquirió por título de compraventa a “Costrucciones Juan Robles, S.A.”, entre otras fincas también incluidas en el citado título, una mitad indivisa (50%) de la finca registral 7.438 sita en Isla Cristina (Huelva). El referido documento fue calificado por el Registrador de Lepe en el sentido de denegar la inscripción solicitada por defecto insubsanable. El Registrador solicitó certificación prevista en el artículo 15 de la Ley 22/1988, de Costas. La comunicación remitida por el Servicio Provincial de Costas de Huelva informa que la finca transmitida se localiza sobre parte de la concesión a favor del Ayuntamiento de Isla Cristina por Real Orden de 7 de agosto de 1920, inscrita en la finca 1.108 de isla Cristina y La Redondela, finca de la que proceden todas, según la citada comunicación, dado que la finca no ha sido excluida del dominio público marítimo-terrestre en la Disposición Adicional Séptima 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. Contra la citada calificación se solicitó la calificación sustitutoria del citado título, habiéndose designado a tal efecto a la Sra. Registradora del Registro de la Propiedad de Morón de la Frontera, quien con fecha 28 de octubre de 2014, ha ratificado la nota de calificación del Sr. Registrador de la Propiedad de Lepe. Citada calificación fue notificada al que suscribe con fecha 30 de noviembre de 2014. Segundo.—La comunicación remitida por el Servicio Provincial de Costas y que sirve de base a la calificación objeto del presente recurso no define la inclusión de la finca registral número 7.438 de isla Cristina (Huelva), por referencia a su condición o naturaleza, de acuerdo con las definiciones legales del dominio público marítimo-terrestre, sino desde un punto de vista negativo, es decir, por no estar excluido del mismo, en virtud de la antes referida Disposición Adicional Séptima 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. La finca registral número 7.438 de isla Cristina se encuentra ubicada dentro del entramado urbano de Isla Cristina, calle (...), y fuera de las distancias establecidas en la propia Ley para definir el dominio público marítimo-terrestre. Tal y como define el preámbulo de la citada Ley 2/2013, antes citada, el objeto de la norma es proporcionar “seguridad jurídica estableciendo un marco en el que las relaciones jurídicas en el litoral puedan tener continuidad a largo plazo”. Sin embargo, la referida comunicación del Servicio Provincial de Costas incurre precisamente en lo contrario, es decir, en generar una evidente inseguridad jurídica al establecer un criterio contrario al deslinde actual del dominio público-marítimo terrestre. Además, tal criterio no se basa en la definición clara, precisa y positiva del tal dominio, sino por exclusión, lo que deja abierta una efectiva y real delimitación de dicho dominio público marítimo-terrestre. Tercero.—La calificación objeto del presente recurso toma en

consideración simple y llanamente el criterio del Servicio de Costas, cuando en todo caso consta en el propio Registro de la Propiedad que la finca en cuestión está inscrita a título de dominio a nombre de sus titulares. La certificación por tanto genera manifiesta indefensión a esta parte en tanto que la misma no es un acto administrativo recurrible, pues es un mero acto de trámite, que sin embargo es asumido como propio por el Registrador. Cuarto.—La realidad registral de la finca objeto de calificación es incuestionable toda vez que la misma, desde su propia inmatriculación, nunca ha tenido la condición ni naturaleza de dominio público marítimo terrestre. La referida finca registral 7.438 de isla Cristina se ha venido transmitiendo en los pasados años e inscribiendo las sucesivas transmisiones en el Registro de la Propiedad. Así, la finca en cuestión fue transmitida en el año 2005, en virtud de auto dictado en procedimiento 165/02 del Juzgado de Primera Instancia n.º 4 de Sevilla, de fecha 26 de octubre de 2005, y elevado a público en escritura autorizada por el Notario de Sevilla don Antonio Ojeda Escobar, bajo el número 3.717 de su protocolo. Dicha transmisión fue inscrita en el Registro de la Propiedad bajo la inscripción 4.ª Posteriormente a esta transmisión, la entidad “Construcciones Juan de Robles, S.A.”, adquirió el 50% de dicha finca, mediante escritura otorgada en Huelva el día 11 de septiembre de 2006, ante el Notario don Jesús Sánchez-Osorio Sánchez. Pues bien, desde su inmatriculación, la referida finca 7.438 consta en el Registro de la Propiedad a nombre de distintas personas quienes ostentan el dominio sobre la finca, sin que se haya impedido ni denegado la inscripción de las sucesivas transmisiones, incluso hasta la que se produce, como se ha dicho, en virtud de compraventa a favor de “Construcciones Juan de Robles, S.A.”, antetítulo del que ahora se pretende inscribir. Quinto.—Ninguna de las transmisiones referidas han supuesto invasión del dominio público-marítimo terrestre como lo acredita el hecho de que el Registrador en dichas transmisiones haya requerido la certificación a que se hace referencia en los artículos 15 y 16 de la Ley 22/1988. Es por ello que la finca en cuestión no tiene carácter de dominio público-marítimo terrestre. La no inclusión en la disposición adicional séptima 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, en modo alguno puede suponer el criterio ni la prueba de su adscripción al dominio público marítimo-terrestre. Frente a una transmisión amparada por el propio Registro de la Propiedad, el Servicio Provincial de Costas de Huelva en ningún caso determina cual sea la realidad o amparo legal que determina que la finca 7438 del Registro de Lepe tenga la condición de dominio público marítimo-terrestre sin que valga a tal fin una delimitación negativa. La anotación obrante en la finca 7.438 relativa a “concesión a favor del Ayuntamiento de Isla Cristina por Real Orden de 7 de agosto de 1920, inscrita en la finca 1.108 de Isla Cristina y La Redondela” no puede condicionar la propiedad de la finca en cuestión, pues si la realidad de la finca de la que se dice que “proceden todas” fuera efectivamente una concesión administrativa, tal y como actualmente viene definida legalmente, es claro que ninguna de las fincas procedentes de aquella podrían haberse inscrito a título de pleno dominio a favor de ningún titular. En consecuencia, resulta claro que tal anotación por procedencia no afecta al derecho de propiedad de la finca objeto de calificación. *A sensu contrario*, en el caso de que existiera una concesión, e insistimos en las condiciones que hoy se entiende por tal, y que dicha concesión impidiera por tanto la transmisión del dominio de la finca objeto de concesión o las que de ella proceden, debería instarse por la Administración correspondiente juicio declarativo pertinente o la actuación que correspondiera para modificar la actual situación registral y que no es otra que la inscripción de dominio a favor del transmitente de la finca. Por lo expuesto procede y, suplico a la Dirección General de Registros y Notariado por ante el Registro de la Propiedad de Lepe, tenga por presentado este escrito con su copia y se sirva admitirlo; por formulado en tiempo forma recurso gubernativo contra la calificación del Registrador de Lepe de fecha 14 de septiembre del presente año, y tras la tramitación legal oportuna, dicte en su día resolución por la que estimando íntegramente el presente Recurso acuerde la inscripción de la finca registral número 7.438 de isla Cristina a favor de Buildingcenter, S.A.U., según consta en escritura objeto de calificación negativa otorgada

ante mí, el día 28 de mayo de 2014, bajo el número 3.826 de protocolo, por ser todo ello así Justicia que respetuosamente pido en Sevilla a veintiocho de noviembre de dos mil catorce».

VI

El día 19 de diciembre de 2014 el Registrador emitió su preceptivo informe, solicitando que se inadmita el recurso por presentación fuera de plazo, y elevó el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución; 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; 6, 1.271 y 1.275 del Código Civil; 3, 4, 7, 8, 9, 21, 31, 64 y 70 y las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 10, 11, 12, 29, 30, 31, 35 y 43.6 del Reglamento de Costas, aprobado por el Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, anterior al vigente Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre costas; el artículo 41 y las disposiciones adicionales segunda, sexta y séptima 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; los artículos 3, 4, 5, 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; la Sentencia del Tribunal Constitucional de 4 de julio de 1991; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 1979; 17 de julio y 16 de octubre de 1996; 19 de febrero y 27 de mayo de 1998; 19 de mayo de 1999; 4 de abril de 2000, y 4 de abril de 2001, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 11 de marzo de 1997; 6 de octubre de 2008; 18 de agosto de 2010; 8 de agosto de 2011, y 23 de enero de 2014, entre otras.

1. Con carácter previo, procede resolver sobre la presentación, en plazo o extemporánea, del escrito de recurso por parte del recurrente. Inicialmente debe señalarse que, en caso de duda, debe prevalecer el derecho a recurrir, tanto como manifestación del derecho de acceso a la Administración, como por razones de economía procesal. Así, si bien es cierto que el recurso no puede ser admitido si se interpone después de transcurrido el plazo de un mes marcado por el artículo 326 de la Ley Hipotecaria, plazo que, al computarse de fecha a fecha, se ha de hacer de tal manera que el día final correspondiente al mes es siempre el correspondiente al mismo ordinal del día que se esté tomando en consideración como inicial, este Centro Directivo, como reflejo del derecho mencionado, ha admitido el recurso, aun interpuesto fuera de plazo, cuando el registrador no había expresado en la nota los recursos que cabían contra la misma, así como si el registrador no puede acreditar la fecha de recepción por el presentante de la notificación de la calificación. En lo que aquí concierne, la Resolución de este Centro Directivo de fecha 11 de marzo de 1997 (citada en los «Vistos») admitió el recurso dado que el último día del plazo era inhábil, habiéndose presentado en el siguiente día hábil, como sucede en el recurso objeto de la presente.

2. Admitido, por tanto, la presentación del recurso en plazo, en base a lo señalado, procede entrar en el análisis del mismo.

En el presente recurso se pretende la inscripción de una escritura de compraventa del pleno dominio de una mitad indivisa de la finca registral número 7.438 del Registro de la Propiedad de Lepe, situada en isla Cristina, que aparece descrita en el Registro de la Propiedad en los siguientes términos: «Urbana: Solar sito en la prolongación de la calle (...), en isla Cristina. Mide dieciséis metros y cuarenta y siete centímetros por un frente de diecisiete metros y treinta y seis centímetros de fondo, con una superficie aproximada de doscientos ochenta y cinco metros, noventa y un decímetros y noventa centímetros cuadrados. Linda, mirando desde la calle de su situación: derecha,

terrenos de T. P. R.; izquierda, solar de igual procedencia adjudicado a doña E., doña M. C., doña E. C. S. y a doña M. C. L.; y fondo, solar de igual procedencia adjudicado a doña J. E. C. M.».

En cuanto a la calificación y naturaleza jurídica de la participación indivisa objeto de la transmisión, de la escritura calificada resultan los siguientes extremos relevantes para la resolución del presente recurso: a) En el Expositivo I.5, en el que, en cuanto a la descripción de la finca, se remite a la información registral, en el apartado relativo a «Cargas», se hace constar: «Salvo la carga por procedencia a favor del Ayuntamiento de Isla Cristina del que manifiesta conocer la parte compradora la finca está libre de cualquier otro tipo de cargas y gravámenes, según manifiesta la vendedora, a excepción de las afecciones fiscales». La carga por procedencia alegada en la escritura, según se reproduce en la nota simple informativa, es la que se transcribe a continuación: «Por razón de su origen resulta gravada con las siguientes: Condiciones generales de la concesión administrativa de que fue objeto la finca número 1.108 del término municipal de Isla Cristina. “El Ayuntamiento de isla Cristina a instancias de don Román Pérez Romeu, como Alcalde del mismo incoó expediente solicitando autorización para construir un muro en la margen izquierda del río Carreras y en el Estero del Cepo, con objeto de instalar muelles de servicio público gratuito y para destinar los terrenos ganados al río a construcción de fábricas en la parte de muelle y el resto para casas como ensanche de la población. Tramitado el expediente con arreglo a las formalidades legales y recibiendo información de las entidades que debieron ser oídas en el mismo S.M. el Rey (que Dios guarde) conformándose con lo propuesto por la Dirección General de Obras Públicas ha tenido a bien conceder por la representación de su Gobierno y por R.O. de 7 de agosto de 1920 autorización al Ayuntamiento de isla Cristina para ocupar en la zona marítimo-terrestre una extensión superficial en la medida y delimitada como se expresa en la descripción antes hecha y ajustándose además a las siguientes condiciones: Esta autorización se otorga salvo el derecho de propiedad sin perjuicio de tercero a título precario con arreglo al artículo 50 de la Ley de Puertos. Estará sujeto a las disposiciones vigentes de costas y fronteras y servidumbre de vigilancia y salvamento. Dentro de los sesenta días siguientes a la fecha de la presente disposición se dará principio a las obras debiendo ser previamente replanteadas por la Jefatura de Obras Públicas de la Provincia, de esta operación se levantará acta que será sometida a la aprobación competente; los gastos de replanteo serán de cuenta del cesionario. Las obras serán concluidas con arreglo al proyecto redactado por el Ingeniero de Marina don J. O. y suscrito por el mismo con fecha diez de agosto de mil novecientos dieciocho con la modificación de que en el muro del muelle para su altura máxima de cuatro metros tenga sesenta centímetros de ancho en la coronación con talud exterior uno diez e interior de uno cinco que se detallará correspondiendo en la base un ancho de un metro noventa centímetros, estas dimensiones se reducirán proporcionalmente a la altura en donde ésta no alcance la máxima dicha de cuatro metros. Tanto en el replanteo como durante la ejecución de las obras que serán inspeccionadas por la Jefatura de Obras Públicas queda ésta facultada para disponer las modificaciones que, sin alterar la esencia del proyecto se juzguen necesarias o puedan mejorarlo dando cuenta de ella a la Dirección General de Obras Públicas. La superficie concedida no podrá destinarse a aprovechamiento distinto del que se determina en la presente autorización. Las obras serán ejecutadas en un plazo máximo de cuatro años y a su terminación serán reconocidas y recibidas por la Jefatura de Obras Públicas de la Provincia siendo esta operación de recepción de cuenta del concesionario y de la que se levantará acta que será sometida a la competente aprobación. Una vez aprobada dicha acta se devolverá la fianza al concesionario. De acuerdo con la Comandancia de Marina se reservará una zona para fondeadero y abrigo de las embarcaciones de pesca y que sirva además para las limpiezas de sus fondos y reparaciones que necesiten aprovechando la bajamar. Esta concesión queda sometida a las disposiciones vigentes o que se dicten en lo sucesivo sobre construcciones en zonas de costas y fronteras y obligado en todo tiempo el Ayuntamiento de Isla Cristina a demoler por su cuenta lo edificado, dejando expedito el sitio tan pronto lo exijan las necesidades

de la defensa nacional al ser requerido para ello por la autoridad militar competente. El concesionario quedará obligado al cumplimiento de las disposiciones vigentes respecto al contrato de trabajo a los accidentes del mismo, así como a la de protección a la industria nacional. El incumplimiento de cualquiera de las condiciones estipuladas será causa de caducidad de la presente concesión procediéndose en tal caso con arreglo a las disposiciones vigentes sobre la materia”».

3. Alega el recurrente en su escrito que «la realidad registral de la finca objeto de calificación es incuestionable toda vez que la misma, desde su propia inmatriculación, nunca ha tenido la condición ni naturaleza de dominio público marítimo terrestre». No obstante, lo cierto es que, como consta inscrita en la finca registral 1.108 de isla Cristina y La Redondela, de la que procede la finca cuya participación indivisa es objeto de transmisión en la escritura calificada, y asimismo se reproduce en la nota registral informativa, según se ha señalado, por Real Orden de 7 de agosto de 1920 se autoriza al Ayuntamiento de isla Cristina para ocupar en la zona marítimo-terrestre determinada extensión superficial, a título de concesión. En este sentido, como dispone el artículo 132 de la Constitución y la vigente Ley de Costas, la zona marítimo-terrestre forma parte de los bienes de dominio público estatal. La concesión referida, por otra parte, fue solicitada por el Ayuntamiento de Isla Cristina con objeto de instalar muelles de servicio público gratuito y para destinar los terrenos ganados al río a construcción de fábricas en la parte de muelle y el resto para casas como ensanche de la población. A este respecto debe recordarse la disposición adicional séptima 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, que dispone: «Exclusión de determinados núcleos de población del dominio público marítimo-terrestre. 1. Se excluyen del dominio público marítimo-terrestre los terrenos correspondientes a los núcleos de población que se enumeran en el anexo de esta Ley, en la extensión que se fija en la planimetría incorporada al propio anexo. 2. Los terrenos excluidos podrán ser transmitidos a sus ocupantes por cualquiera de los negocios dispositivos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. A estos efectos, por Orden conjunta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas y del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se determinará el procedimiento de identificación de los interesados a cuyo favor pueda efectuarse la transmisión y el negocio jurídico a través del cual deba efectuarse dicha transmisión, de conformidad con Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas. 3. La escritura pública de transmisión será título suficiente para rectificar las situaciones contradictorias que aparezcan en el Registro de la Propiedad y en el Catastro. 4. La efectividad de la exclusión declarada en el apartado 1 de este artículo estará condicionada a la formalización de los correspondientes negocios de transmisión».

Y en el anexo a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, se incorporó planimetría relativa al casco urbano de isla Cristina, de la que resulta que fueron excluidas del dominio público las fincas en las que sí se habían cumplido las condiciones, es decir, en las que se había construido, ya fueran fábricas o casas, quedando dentro de dominio público las restantes, es decir, aquellas en las que no se cumplieron las condiciones impuestas en la concesión. De dicha planimetría resulta la inclusión de la finca objeto del presente recurso dentro del dominio público marítimo-terrestre. Igualmente, en el citado anexo se dispone, en lo que aquí interesa: «Anexo. Relación de núcleos que se excluyen del dominio público marítimo-terrestre en virtud de la disposición adicional séptima, en la extensión que se fija en la planimetría (...) Caño del Cepo, término municipal de isla Cristina, provincia de Huelva. Casco urbano, término municipal de Isla Cristina, provincia de Huelva». Y en la misma línea se sitúa la comunicación expedida por el Servicio Provincial de Costas, que no sitúa la finca cuya participación indivisa se transmite en la superficie excluida del dominio público marítimo-terrestre, según las disposiciones anteriores.

4. Añade el Notario recurrente en su escrito que «la no inclusión en la disposición adicional séptima 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, en modo alguno puede suponer el criterio ni la prueba de su adscripción al dominio público marítimo-terrestre. Frente a una transmisión amparada por el propio Registro de la Propiedad, el Servicio Provincial de Costas de Huelva en ningún caso determina cual sea la realidad o amparo legal que determina que la finca 7.438 del Registro de Lepe tenga la condición de dominio público marítimo-terrestre sin que valga a tal fin una delimitación negativa» y asimismo que «en el caso de que existiera una concesión, e insistimos en las condiciones que hoy se entiende por tal, y que dicha concesión impidiera por tanto la transmisión del dominio de la finca objeto de concesión o las que de ella proceden, debería instarse por la Administración correspondiente juicio declarativo pertinente o la actuación que correspondiera para modificar la actual situación registral y que no es otra que la inscripción de dominio a favor del transmitente de la finca».

Este motivo de impugnación enlaza directamente con la eficacia del deslinde administrativo del dominio público marítimo-terrestre, que es el medio de que dispone la Administración General del Estado para determinar el dominio público marítimo-terrestre, y ello para resaltar la especial protección que se dispensa al demanio marítimo-terrestre.

A tal efecto, debe tenerse en cuenta que, como ya declaró este Centro Directivo en su Resolución citada de 23 de enero de 2014, 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. art. 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». Es decir, que su carácter es siempre declarativo y no constitutivo.

5. Partiendo del carácter demanial de la finca cuestionada, es preciso determinar la forma en que interfiere tal dato con la eficacia de las inscripciones de dominio practicadas a favor del vendedor y sobre su poder de disposición. 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. art. 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. art. 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. art. 9, número 1).

6. Cobra carta de naturaleza normativa en el ámbito del *litora maris* una jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo (*vid.* Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009), que excluye el juego de los principios de legitimación y fe pública registral en relación con el dominio público, pues el carácter de limitación legal que el carácter inalienable del demanio supone, hace oponible

dicha limitación al titular registral, de forma que la titularidad de éste no puede oponerse a una titularidad de dominio público, pues éste, como señaló la Sentencia citada de 26 de abril de 1986, es «inatacable aunque no figure en el Registro de la Propiedad, puesto que no nace del tráfico jurídico base del Registro, sino de la Ley y es protegible frente a los asientos registrales e incluso frente a la posesión continuada».

A la vista de la citada doctrina legal, este Centro Directivo, que 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 el 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, doctrina que ha mantenido desde entonces (cf. Resoluciones de 18 de agosto de 2010, 27 de octubre de 2011 y 6 de septiembre de 2012).

De ahí que en el presente caso sea acertada la calificación recurrida, a efectos de localizar indubitadamente la finca, a la vista de lo dispuesto, además, en la Ley 2/2013.

7. Queda, por último, por determinar si la reforma introducida por la citada 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, al no incluir en su disposición adicional séptima a la finca transmitida en la superficie excluida del dominio público supone como corolario su inclusión.

Y la respuesta, al respecto, debe ser positiva, en base a lo señalado anteriormente. La norma, al contrario, lo que ha hecho es excluir del carácter que tenía de demanial la superficie que señala. Pero, aun en estos casos, no supone una exclusión *ope legis* del dominio público de las fincas incluidas en dicha superficie y su paralela atribución a los titulares registrales, pues en tales casos es necesario que los terrenos excluidos sean transmitidos a sus ocupantes por cualquiera de los negocios dispositivos previstos en la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, a cuyo efecto «por Orden conjunta del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas y del Ministro de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente se determinará el procedimiento de identificación de los interesados a cuyo favor pueda efectuarse la transmisión y el negocio jurídico a través del cual deba efectuarse dicha transmisión, de conformidad con Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas», de forma que «la efectividad de la exclusión declarada en el apartado 1 de este artículo estará condicionada a la formalización de los correspondientes negocios de transmisión».

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación del registrador en los términos expresados en los anteriores fundamentos de Derecho.

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, 26 de febrero de 2015.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.