

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

8597 *Resolución de 27 de junio de 2017, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad accidental de Sueca, por la que se deniega la inscripción de una compraventa de finca por invadir en parte el dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don F. G. B., abogado, en nombre y representación de don S. L. G., contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad accidental de Sueca, don Silvino Navarro Gómez-Ferrer, por la que se deniega la inscripción de una compraventa de finca por invadir en parte el dominio público marítimo-terrestre.

Hechos

I

Mediante escritura autorizada por el notario de Valencia, don Manuel Mínguez Jiménez, el día 21 de diciembre de 2015, con el número 1.096 de protocolo, se formalizó la compraventa de la finca con código registral único 46047000567661 -registral número 39.491- obrante al folio 145 vuelto, del tomo 2452, libro 750 de Sueca, con la siguiente descripción: «Urbana:- Chalet en término de Sueca, partida del (...) con una superficie de doscientos veinticinco metros cuadrados, siendo la de lo edificado de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados y el resto destinado a jardín. Se compone de planta semisótano, que consta de porche y sala de juegos; planta baja de ciento cuarenta y cinco metros cuadrados que contiene terraza cubierta, salón-estar, comedor, dormitorio, cocina con lavadero, dos aseos y garaje, y planta alta de cien metros cuadrados en la que existen tres dormitorios, dos baños y terrazas. Todo ello constituye una sola finca que linda, Norte, del Sr. V.; Sur, de Don E. M. S.; Este, (...); y Oeste, vial de la Urbanización» Del historial registral de la finca resulta que, al margen de la inscripción 7.ª de la repetida finca, consta una nota marginal extendida el día 18 de julio de 2016, de la cual resulta que según certificación librada por el jefe de la Demarcación de Costas en Valencia, don V. I. D., de fecha 29 de junio de 2016, a la que se adjuntaba certificación expedida por el mismo don V. I. D., el día 29 de junio de 2016, la finca invade el dominio público marítimo-terrestre en cuanto a la parcela, en 88,15 metros cuadrados, y en cuanto al inmueble, en 53,60 metros cuadrados, estando, además, afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y también afectada parcialmente por la zona de servidumbre de protección.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Sueca, fue objeto de la siguiente nota de calificación: «Registro de la Propiedad de Sueca Hechos Primero.—En virtud de escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Manuel Mínguez Jiménez, en fecha 21 de diciembre de 2015, con número 1.096/2015 de su protocolo, se formaliza compraventa de la finca registral 39.491 de Sueca -Código Registral Único: 46047000567661-. Segundo.—Copia autorizada de la citada escritura fue presentada en este Registro de Sueca, en fecha 5 de octubre de 2016, causando el asiento 87 del Diario 260. Tercero.—En base a la Referencia Catastral que ahora constaba en el documento presentado, se realizó la pertinente búsqueda en la aplicación informática registral para el tratamiento de representaciones gráficas, así como para la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, y que fue

homologada en Resolución dictada por la Dirección General de los Registro y del Notariado de fecha 2 de agosto de 2016 -BOE 1-9-2016-. También fue objeto de examen los distintos servicios en línea a que Registro de la Propiedad tiene acceso (magrama, visores de gva, catastro, etc...). Cuarto.-De la consulta a que se hace referencia en el apartado anterior, se observó que parte de la citada finca registral 39.491 Sueca –Código Registral Único: 46047000567661–, pudiera intersectar con zona de dominio público marítimo-terrestre, motivo por el cual, se suspendió la inscripción del referido documento y, en su lugar, se tomó anotación preventiva por 90 días con fecha 27 de octubre de 2016, de conformidad con lo previsto en la regla 2.º del artículo 36, del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, bajo la letra C, del referido número de finca, al folio 196, del tomo 3384, libro 1369 de Sueca. Tal circunstancia fue notificada al Servicio Periférico de Costas, con fecha 27 de octubre de 2016, para que certificase si la finca que nos ocupa invadía el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Quinto.-Con fecha 6 de febrero actual se ha recibido –entrada número 588/ 17– comunicación firmada el día 2 de mismo mes, por don V. I. D., Jefe de la Demarcación de Costas en Valencia -Dirección General de la Sostenibilidad de la Costas y del Mar-, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, bajo el número de su referencia “N/REF. V-11 Cert 10/16 EC/18”, a la que acompaña certificación expedida el mismo día, por el propio señor Jefe de la Demarcación de Costas, a la que se adjunta ortofotografía de la parcela e inmueble, de la cual resulta que la finca situada en (...) en el término de Sueca, con referencia catastral 7660903YJ3476S0001KR, están afectados por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-54-Valencia aprobado por Orden Ministerial de fecha 9 de octubre de 2007, según se indica: Parcela: - Invade el dominio público marítimo-terrestre en 88'15 metros cuadrados. - Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito. – Está afectada totalmente por la zona de servidumbre de protección. Inmueble: Considerando el principio de unidad predial: – El inmueble invade el dominio público marítimo-terrestre en 53'60 metros cuadrados. – El inmueble está afectado por la servidumbre de tránsito. – El inmueble está afectado por la servidumbre de protección. Fundamentos de Derecho Se ha apreciado, previa su calificación registral –conforme a los artículos 18 y concordantes de la Ley Hipotecaria–, el siguiente defecto: Único.–Según la comunicación y certificación relacionadas en el Hecho 5º, resulta que la finca situada en (...) en el término de Sueca, con referencia catastral 7660903YJ3476S0001K que es la finca registral 39.491 –Código Registral Único: 46047000567661–, invade el dominio público marítimo-terrestre en cuanto a la parcela en 88'15 metros cuadrados en cuanto al inmueble en 53'60 metros cuadrados, estando además afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y también afectada parcialmente por la zona de servidumbre de protección. Es de aplicación la regla 3, del artículo 36 del Real Decreto 876/2014 de 10 de octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas. Acuerdo En virtud de todo lo expuesto y de los antecedentes obrantes en este Registro en relación a las limitaciones al dominio que pudieran derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente, se acuerda denegar la inscripción del precedente documento, de conformidad con la regla 3.ª, del artículo 36 del Real Decreto. 876/2014 de 10 de Octubre, que aprueba el Reglamento de la Ley de Costas, por las causas y en los términos que resultan de la presente nota de calificación y se cancela la anotación de suspensión a que se refiere la precedente nota de este Registro: – Finca: N.º 39491 del municipio de Sueca, inscrita en el tomo: 3.384, libro: 1.369 de Sueca, folio: 196, cancelación D. Código registral único: 46047000567661. Referencia catastral: 7660903YJ3476S0001KR. Contra la expresada calificación (...) Sueca a 17 de febrero de 2017. El Registrador-acc (firma ilegible), Fdo: Silvino Navarro Gómez-Ferrer».

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. G. B., abogado, en nombre y representación de don S. L. G., interpuso recurso el día 12 de abril de 2017 mediante escrito en los siguientes términos: «Hechos Primero.–Que en fecha 21 de diciembre

de 2015, mediante escritura autorizada por el Notario de Valencia, don Manuel Mínguez Jimenez, con número de protocolo 1.096/2015, se adquirió la finca registral 39:491 del Registro de la Propiedad de Sueca. Segundo.—Que en virtud de la calificación recurrida se acuerda denegar la inscripción de conformidad con la regla 3 del artículo 36 del Real Decreto 876/2014 de 10 octubre por la que se aprueba la Ley de Costas y en concreto, se fundamenta la denegación en base a un certificado emitido por el Jefe de Costas. Que, según el certificado emitido por el Jefe de Demarcación de Costas de Valencia, la citada finca está afectada por el acuerdo de Deslinde DL-54 de Valencia, aprobado por el Orden Ministerial de fecha 9 octubre de 2007, y en concreto porque invade el dominio público terrestre, en cuanto a la parcela en 88.15 metros cuadrados y en cuanto el inmueble 53,60 metros cuadrados y además, está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y de protección. Tercero.—Que no consta ninguna inscripción del procedimiento de deslinde en el Registro de la Propiedad ni tampoco consta publicada en el BOE la citada orden ministerial. Por tanto, estamos en presencia de una supuesta orden ministerial por cuanto nunca ha entrado en vigor y en su consecuencia no resulta aplicable un deslinde que no ha entrado en vigor. Cuarto.—Que la parte vendedora, ni la agencia inmobiliaria que intervino en la operación, informaron a mi mandante que la citada vivienda objeto de la compra estaba afectada por la normativa de costas, ni que existiese un procedimiento de deslinde. Quinto.—Que mi representado es poseedor de buena fe y no puede estar afectado por una orden de deslinde que nunca ha estado en vigor. Sexto.—Que un supuesto análogo al ahora enjuiciado ya ha sido resuelto por esta Dirección General, mediante Resolución de fecha 16 de marzo de 2011, publicada en el BOE en fecha 1 de abril de 2011, en virtud de la cual, no se acuerda la inscripción del expediente de deslinde, porque no se acompaña la publicación en el BOE de la orden ministerial, es decir, no consta la orden de deslinde publicada. Es doctrina jurisprudencial consolidada que, dado que el principio de publicidad es de inexcusable observancia para la eficacia jurídica frente a los destinatarios y para la exigencia y observancia de su contenido por los mismos, es decir, si la orden no está publicada en el BOE, el deslinde no puede aplicarse. Séptimo.—Que de conformidad con la ley de costas y el Real Decreto 876/2014, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, para la aprobación del deslinde es necesario la publicación de la orden Ministerial en el BOE. En efecto, el artículo 26 del citado reglamento establece: Artículo 26. Aprobación del deslinde. 1. La orden de aprobación del deslinde deberá especificar los planos que se aprueban, que han de permitir georreferenciar en la cartografía catastral el límite interior del dominio público marítimo-terrestre, así como el de la ribera del mar cuando no coincida con aquel. Además, se hará constar la geolocalización de las servidumbres impuestas a los terrenos colindantes. 2. Dicha orden se notificará a los propietarios que se encuentren incluidos en el dominio público marítimo terrestre y los colindantes, y a quienes hayan comparecido en el expediente acreditando su condición de interesados, teniendo tal consideración las organizaciones legitimadas al amparo del artículo 2.2 de la Ley 27/2006, de 18 de julio, así como a la comunidad autónoma, al ayuntamiento, al Catastro y al Registro de la Propiedad, y se publicará en el “Boletín Oficial del Estado”. Octavo.—Que se ha solicitado de forma reiterada al propio Registro de la propiedad de Sueca, como a la demarcación territorial, copia de la orden ministerial publicada en el BOE, sin que se haya facilitado, y a pesar de las búsquedas en el BOE, no consta publicada dicha orden en el BOE. Que a los citados hechos son de aplicación los siguientes Fundamentos de Derecho (...) Fondo del asunto.—Ausencia de publicación de la Orden Ministerial.—Efectos - Que mi representado, junto con su mujer, son titulares de buena fe y por tanto merecen la protección del registro de la propiedad y en su consecuencia la inscripción de la compraventa, que ha sido denegada. Tal y como hemos expuesto en la redacción fáctica, el Registrador deniega la inscripción en base a un certificado emitido respecto a una orden ministerial por el que supuestamente se aprobaba un deslinde, que no ha sido publicada y en su consecuencia nunca ha entrado en vigor. De la misma forma, salvo error por esta parte, no consta en el Registro de la propiedad inscrito el deslinde DL 54, en el que se pretende fundamentar para denegar la inscripción. No puede olvidarse que, con anterioridad a la compraventa, se expidió la nota simple por parte

del Registrador, sin que constase ninguna referencia a la existencia de un deslinde, ni tramitación alguna del mismo, como de la misma forma, el Notario que intervino tampoco informó de una posible afectación de la vivienda por la ley de costas, evidentemente tampoco informó el vendedor, ni la agencia inmobiliaria, de dicha situación. Así las cosas, para que resulte de aplicación el Deslinde DL 54, y de conformidad con la propia normativa, era necesario: - La inscripción del procedimiento de deslinde en el Registro de la Propiedad. (que no consta).—La Publicación de la Orden Ministerial en el BOE (que no consta). A los efectos de una mayor claridad expositiva vamos a analizar de forma individual los dos incumplimientos que impiden la aplicación del Deslinde DL-54 1. Ausencia de inscripción del procedimiento de deslinde en el Registro de la Propiedad La propia normativa y en concreto el Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que regula la incoación del procedimiento de deslinde, en relación con la ley de costas, establece la obligatoriedad de la inscripción del procedimiento de deslinde en el Registro de la propiedad todo ello con el objetivo que la seguridad jurídica derivada de la publicidad registral se cumpla, y en concreto establece: (...) En el mismo sentido se regula en la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas. 11.2. Practicado el deslinde, la Administración del Estado deberá inscribir los bienes de dominio público marítimo-terrestre, de acuerdo con la Ley 33/2003, de 3 de noviembre de Patrimonio de las Administraciones Públicas. (Tampoco consta inscrito, motivo por el cual se debe entender que tampoco está inscrito el deslinde) 12.4. El acuerdo de incoación del expediente de deslinde, acompañado del plano del área afectada por el mismo y de la relación de propietarios afectados, se notificará al Registro de la Propiedad, interesando certificación de dominio y cargas de las fincas inscritas a nombre de los titulares que resulten del expediente y de cualesquiera otras fincas que resulten del plano aportado y de los sistemas de georreferenciación de fincas registrales, así como la constancia de la incoación del expediente en el folio de cada una de ellas. Con carácter simultáneo a la expedición de la referida certificación, el registrador extenderá nota marginal en el folio de las fincas de las que certifique, en la que hará constar: a) La incoación del expediente de deslinde. b) La expedición de la certificación de dominio y cargas de las fincas afectadas por el deslinde. c) La advertencia de que pueden quedar afectadas por el deslinde, pudiendo así, las fincas incorporarse, en todo o en parte, al dominio público marítimo-terrestre o estar incluidas total o parcialmente en la zona de servidumbre de protección. d) La circunstancia de que la resolución aprobatoria del procedimiento de deslinde servirá de título para rectificar las situaciones jurídico registrales contradictorias con el deslinde. Por tanto, salvo que se pudiese derivar algún tipo de responsabilidad del registrador de la propiedad, por no haber inscrito todos los trámites exigidos por la normativa y que evidentemente, deberían constar en la nota simple que fue emitida con anterioridad a la compraventa que ahora se deniega su inscripción, no puede denegarse la inscripción. Por dicho motivo, ¿cómo es posible que el Registrador deniegue la inscripción en base acuerdo de deslinde que no está inscrito?, las respuestas solo pueden ser dos, que el registrador incumplió con la obligación de inscribir la situación de deslinde, o la segunda, que no existe ningún procedimiento de deslinde aprobado y en su consecuencia, no puede ser denegada la inscripción sobre algo que no existe. Según el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, de existir el procedimiento de deslinde, debería haber constado en la nota simple emitida por el registrador: 5. La nota simple informativa tiene valor puramente informativo y no da fe del contenido de los asientos, sin perjuicio de la responsabilidad del registrador, por los daños ocasionados por los errores y omisiones padecidos en su expedición. Deberá reproducir, literal si así lo solicita el interesado, o en extracto en otro caso, el contenido de los asientos vigentes relativo a la finca objeto de manifestación, donde conste, al menos, la identificación de la misma, la identidad del titular o titulares de derechos inscritos sobre la misma y la extensión, naturaleza y limitaciones de éstos. Asimismo, se harán constar, en todo caso, las prohibiciones o restricciones que afecten a los titulares o a los derechos inscritos. Por tanto, en todo caso, debería hacer constar las prohibiciones o restricciones, y en este caso concreto, a no ser que el registrador haya podido incurrir en alguna responsabilidad en el momento de emitir la nota simple, ya que

de estar inscrito el deslinde, lo debería haber hecho constar en la nota simple. El artículo 296 de la Ley Hipotecaria establece la responsabilidad de los registradores (...) Por tanto, hasta que no se determine si la orden de deslinde estaba o no inscrita en el registro de la propiedad, y si debía estar inscrita, no es posible saber si existe responsabilidad o no del registrador, en todo caso, este recurso, debe tener efectos interruptivos del plazo de prescripción del artículo 311 de la Ley Hipotecaria. Por otra parte, ¿Cómo es posible que el Jefe de demarcación emita un certificado sobre un deslinde que no esa inscrito en el registro de la propiedad y no está publicado en el BOE? ¿Cómo es posible que el registrador de por valido un certificado, sobre un deslinde que no está aprobado, ni inscrito en el registro de la propiedad? Resulta que el deslinde no estaba inscrito en el registro de la propiedad o al menos, no constaba en la nota simple emitido por el registrador, por tanto, la no inscripción de la vivienda, supone reconocer por parte del registrador, que sí que existía un deslinde, pero no lo hizo constar en la nota expedida. – No cabe la menor duda que, mi mandante, adquirió una propiedad que no está a afectada por ninguna carga ni gravamen, en todo caso, será una responsabilidad del propio Registro de la propiedad o en su caso, de la Demarcación de Costas y por extensión del Ministerio, la falta de inscripción, y en su caso, de la publicación en el BOE de la orden por el que supuestamente se aprobó el deslinde. 2.–Ausencia de publicación en el BOE de la Orden Ministerial por la que se aprueba el deslinde Que de conformidad con la ley de costas y el Real Decreto 876/2014, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, para la aprobación del deslinde es necesario la publicación de la orden Ministerial en el BOE, sin dicha publicación, el deslinde no puede tener efectos. En efecto, el artículo 26 del citado reglamento establece: (...) En su consecuencia, si la orden por la que se aprueba el deslinde no fue publicada, determina por sí mismo, que no ha entrado en vigor y que no puede tener eficacia frente a tercero y por tanto, el registrador de la propiedad deberá comprobar, antes de denegar la inscripción, si la orden ministerial ha sido publicada, y si se han cumplido todos los tramites, no resulta factible que se deniegue una inscripción, en base a una posible afectación, por una orden de deslinde que nunca ha estado vigente. En el supuesto de estar vigente y de haber cumplido con todos los tramites estaría inscrita en el registro de la propiedad, a no ser, que se hubiera expedido una nota simple, sin hacer referencia de una orden de deslinde inscrita, y en este caso, estaríamos ante una supuesta responsabilidad del registrador, al no contemplar la nota registral, la verdadera situación registral. 286 LH De la misma forma, en aplicación del artículo 200 de la LH, que regula el deslinde establece que (...) Por tanto, el Registrador de la propiedad tiene la facultad de comprobar y verificar si el procedimiento de deslinde se ha ajustado a la propia normativa, y en su consecuencia comprobar si se ha publicado la orden ministerial. Asimismo, la obligación de publicar en el BOE la orden ministerial de aprobación de deslinde, además de establecerse expresamente en la normativa, también resulta de aplicación por el criterio establecido por el Tribunal Supremo que señala: Sentencia, número 1746/2016 del Tribunal Supremo, entre otras, de fecha 13 de Julio de 2016, la orden ministerial por la que se aprueba el deslinde debe ser publicada en el BOE. La sentencia dictada por esta Sala en el recurso 351/2011, en el que se impugnaba la misma Orden Ministerial ahora recurrida, en relación a la caducidad ha utilizado los siguientes argumentos para rechazar su aplicación; será procedente dar por reproducidos dichos argumentos que parten de lo dicho por el Tribunal Supremo en la sentencia de 4 de octubre de 2012 (RJ 2012. 9560) donde se afirma que: “ ‘Compartimos el razonamiento de la Sala de instancia al indicar que el *dies ad quem* para el cómputo del plazo de dos años es la fecha de la publicación de la resolución aprobatoria del deslinde, que tuvo lugar en el Diario Oficial [...] dentro del plazo de 2 años, sin que la circunstancia de que algunas de las notificaciones personales cursadas a los propietarios llegaran a sus destinatarios unos días posteriores al vencimiento de ese plazo, deba tener el efecto de caducidad del procedimiento. En el caso presente, la publicación de la resolución [...] determina el surgimiento de los efectos propios de su aprobación [...]’ De esta forma, tratándose de un procedimiento administrativo que afecta a pluralidad de propietarios colindantes, la toma en consideración de la fecha de publicación como *dies ad quem* para el cómputo del plazo de caducidad evita la

caducidad simplemente porque a alguno de los colindantes, por las razones que sean, no reciben la notificación dentro de ese plazo, como así señala la sentencia que ha ocurrido.” (...). Otorgada por tanto eficacia, a efectos del cómputo del plazo de caducidad de 24 meses, a la notificación de la Orden Ministerial aprobatoria del deslinde que se publicó en el BOE, de ello resulta que la caducidad del procedimiento administrativo no puede ser apreciada en el caso, pues desde la fecha de incoación del expediente, el 30 de Abril de 2009, y hasta la fecha de publicación de la Resolución en el repetido BOE no transcurrió el plazo de veinticuatro meses que como límite para la apreciación de dicha caducidad deriva del Art. 12.3 de la Ley de Costas (RCL 1988, 1642). Es decir, tal y como establece el Tribunal Supremo, la publicación en el BOE, determina que el deslinde tenga efectos, por dicho motivo resulta fundamental a los efectos del presente recurso, verificar que la orden esta publicada en el BOE y si la orden no está publicada, no puede surgir efectos y en su consecuencia no se puede denegar la inscripción en base a una orden de deslinde que no está publicada, control de legalidad que corresponde al registrador. Por tanto, si en la nota simple que expidió el Registrador de la Propiedad no está inscrito el deslinde, era porque no estaba aprobado y por tanto, no se puede denegar la inscripción en base a un deslinde que no está aprobado, insistimos no consta publicado en el BOE, la Orden por la que se aprueba el deslinde. No puede denegarse la inscripción en base al artículo 36 del Reglamento, porque el deslinde no estaba aprobado y solo se puede denegar si el deslinde está aprobado y para ello es necesario que esté publicada la orden ministerial que aprobó el deslinde. Artículo 36. Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones (...) Es responsabilidad del registrador comprobar y verificar que la orden de deslinde esta publicada en el BOE y por tanto, está en vigor, ya que en caso contrario, por una parte, no consta en el Registro de la propiedad ninguna anotación en referencia al deslinde y por otra parte, se deniega la inscripción en un deslinde que no existe. Por otra parte, tampoco consta que el Registrador de la propiedad ante la petición de la nota registral, (recordemos con anterioridad a la compraventa), informase de la situación registral. Artículo 36.6 del citado reglamento 6.º El registrador de la propiedad, con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar. 3.-Caducidad del procedimiento de deslinde El artículo 12.1 de la Ley de Costas establece con claridad que El plazo para notificar la resolución de los procedimientos de deslinde será de veinticuatro meses. En dicho sentido, debido a que la orden ministerial a fecha de hoy no ha sido publicada, no cabe la menor duda que el procedimiento ha caducado, ya que la notificación se entiende producida una vez publicada en el BOE la orden ministerial Sentencia de 6 octubre 2011. JUR 2011\362409, entre otras de la Audiencia Nacional. Por tanto, si el Registro de la Propiedad de Sueca ha acordado denegar la inscripción de la misma debido a que la finca invade el dominio público marino-terrestre en cuanto a la parcela en 88’15 metros cuadrados y en cuanto al inmueble en 53’60 metros cuadrados, estando además afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y la zona de servidumbre de protección, o bien, omitió dicha situación registral en el momento de expedir la nota registral, con la consiguiente responsabilidad, o bien por el contrario, no existía ninguna orden vigente e inscrita de deslinde y por tanto, no puede denegar la inscripción en base. a una orden de deslinde que no existe, ya que no puede olvidarse, es que el certificado que emite el Jefe de Demarcación de Costas se fundamenta en una orden de deslinde que debería estar vigente e inscrita en el registro de la propiedad, así como publicada en el BOE».

IV

El registrador se ratificó en su calificación negativa, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo, haciendo constar que dio traslado del recurso interpuesto al notario de Valencia autorizante del título calificado, don Manuel Mínguez Jiménez, sin se haya recibido alegación alguna.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10 y 199 de la Ley Hipotecaria; 11, 13 y 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 26, 31, 33, 34, 35 y 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 y 18 de abril de 2017.

1. En diciembre de 2015 se otorga escritura pública de compraventa de una finca inmatriculada. En julio de 2016 se practica nota marginal en el folio real de dicha finca expresiva de que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre y que está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito y por la zona de servidumbre de protección.

En diciembre de 2016 se presenta la escritura al Registro de la Propiedad, y el registrador, tras efectuar la pertinente búsqueda en la aplicación informática gráfica registral homologada y en los distintos servicios en línea a que Registro de la Propiedad tiene acceso, suspendió la inscripción por apreciar posible invasión del dominio público y practicó anotación preventiva por 90 días conforme a la regla 2.ª del artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre. Notificó tal extremo al Servicio Periférico de Costas para que certificase si la finca que nos ocupa invadía efectivamente el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito.

Recibida comunicación y certificación firmadas por el jefe de la Demarcación de Costas en Valencia -Dirección General de la Sostenibilidad de la Costas y del Mar-, Ministerio de Agricultura y Pesca, Alimentación y Medio Ambiente, que adjunta ortofotografía de la parcela e inmueble, de ellas resulta que la finca situada en el término de Sueca, con referencia catastral 7660903YJ3476S0001KR, está afectada por la legislación de costas, de acuerdo con el deslinde DL-54-Valencia aprobado por Orden Ministerial de fecha 9 de octubre de 2007, según se indica: «Parcela: – Invade el dominio público marítimo-terrestre en 88'15 m². – Está afectada parcialmente por la zona de servidumbre de tránsito. – Está afectada totalmente por la zona de servidumbre de protección. Inmueble: Considerando el principio de unidad predial: – El inmueble invade el dominio público marítimo-terrestre en 53'60 m². – El inmueble está afectado por la servidumbre de tránsito. – El inmueble está afectado por la servidumbre de protección».

En base a ello, el registrador acuerda denegar la inscripción de la compraventa y cancela la anotación de suspensión practicada.

Uno de los compradores recurre contra dicha denegación alegando, en síntesis, que no consta ninguna inscripción del procedimiento de deslinde en el Registro de la Propiedad ni tampoco consta publicada en el «Boletín Oficial del Estado» la citada Orden Ministerial, y que en consecuencia, no le resulta aplicable un deslinde que no ha entrado en vigor. Y sostiene que según el artículo 222.5 de la Ley Hipotecaria, de estar inscrito el deslinde, lo debería haber hecho constar el registrador en la nota simple.

2. Como ya señaló este Centro Directivo, en su Resolución de 18 de abril de 2017, «la necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 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, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo. La legalidad de este precepto fue indiscutida sobre la base de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó su doctrina en Resoluciones de fechas 6 de octubre de 2008 y 18 de agosto de 2010. Tras la derogación de la citada norma, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla segunda dispone el modo de proceder del registrador: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio

público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca». Para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33). Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los Registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de esta Dirección General de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente. De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. Para complementar la interpretación de estos preceptos, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 consideraron que, en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, podría determinarse la colindancia o intersección así como si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con dichas servidumbres, mediante la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas comprensiva de tales extremos y referida a la representación gráfica que obre en tal Administración».

3. En el presente caso, el dato de que la finca intersecciona con la delimitación del dominio público marítimo-terrestre, o dicho con otras palabras, que lo invade en parte, resulta con claridad de varias fuentes distintas, y todas ellas concordantes:

En primer lugar, como expresa la nota de calificación recurrida, resulta de la consulta a la aplicación gráfica registral homologada de que disponen los registradores como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

También resulta, y con todo detalle y especificidad, de la certificación expedida y remitida al Registro de la Propiedad por el jefe del Servicio provincial de Costas.

E incluso, hemos de añadir que, a la vista del historial registral de la finca, también resultaba directamente de un asiento registral vigente al tiempo de presentarse en el Registro de la Propiedad la escritura pública de compraventa, como es la nota marginal referida de fecha 18 de julio de 2016.

El recurrente comprenderá fácilmente que la razón por la que dicha nota marginal no se incluyó en la información registral de fecha 18 de diciembre de 2015 que se incorporó

a la escritura de compraventa otorgada tres días después, está en que en aquella fecha, año 2015, aún no se había practicado tal nota marginal, que es del año 2016.

4. Por último, respecto de la alegación del recurrente de que Orden Ministerial de fecha 9 de octubre de 2007 que aprobó el deslinde DL-54-Valencia no consta publicada en el «Boletín Oficial del Estado», aún en el caso de que tal afirmación fuera veraz, no alteraría la obligada desestimación del presente recurso, pues, aun siendo cierto que tal publicación es preceptiva, también lo es que habiendo indicios más que fundados de que la finca invade en parte el dominio público, y constando un asiento registral e incluso una certificación administrativa que así lo aseveran, el registrador no debe acceder a la inscripción pretendida.

Todo ello sin perjuicio del derecho del interesado a accionar, si a su derecho conviene, para obtener la revisión en la vía que corresponda de la resolución y certificación del jefe del servicio de Costas, o de la propia Orden Ministerial cuya validez o eficacia parece cuestionar, o del asiento registral practicado y que está bajo la salvaguardia de los tribunales (artículo 1 de la Ley Hipotecaria).

Pero es que, en el caso que nos ocupa, resulta que, tal Orden Ministerial sí que consta debidamente publicada en el «Boletín Oficial del Estado», en concreto, en la página 12.947 del boletín número 261 del día miércoles, 31 de octubre de 2007, 64.957/07, donde consta el «Anuncio del Ministerio de Medio Ambiente de notificación de la Orden Ministerial de 9 de octubre de 2007, por la que se aprueba el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de unos tres mil trescientos quince (3.315) metros de longitud, comprendido desde la playa del Rey al límite con el término municipal de Cullera, término municipal de Sueca (Valencia). Ref. DL-54-Valencia».

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

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

Madrid, 27 de junio de 2017.—El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.