

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

14547 *Resolución de 4 de octubre de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Jávea n.º 2, por la que se deniega la inscripción de un acta de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de finca inscrita.*

En el recurso interpuesto por don R. N. S. contra la nota de calificación extendida por el registrador de la Propiedad de Jávea número 2, don Jesús María Benavides Almela, por la que se deniega la inscripción de un acta de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de finca inscrita.

Hechos

I

Mediante acta notarial de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de superficie de finca inscrita, se pretendía la inscripción de un exceso de cabida en relación con una finca lindante con el dominio público marítimo-terrestre.

II

Presentada el día 30 de abril de 2018 copia auténtica del citado documento en el Registro de la Propiedad de Jávea número 2, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Calificación negativa.

Artículos 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria.

Asiento de presentación: N.º 1.724 del Diario 151. Fecha: 30/4/2018.

Datos del documento:

Notario: Don Juan Luis Millet Sancho.

Fecha: 1/9/2017 N.º de protocolo: 1.019.

Presentante: Don R. N. S.

Hechos:

1.º El documento arriba referenciado fue presentado en este Registro de la Propiedad en la fecha y número del Diario de presentación arriba indicado.

Defectos y fundamentos de Derecho:

Calificado dicho documento se observan el/los siguiente/s defecto/s:

Título inscribible para la rectificación de error en el Registro de la Propiedad. De la rectificación de errores se ocupan los artículos 1.3, 40 y 211 y siguientes de la Ley Hipotecaria y los artículos 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario. Según el art 211 de la LH, los errores pueden ser materiales o de concepto. El error es «material», cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos (212 LH). Y el error es de «concepto», cuando al expresar en la inscripción alguno de los contenidos

del título se altere o varíe su verdadero sentido (216 LH). En el presente caso, nos encontramos ante un error de concepto, pues se altera una superficie, pudiendo existir terceros que resulten claramente perjudicados por ello. De los citados artículos resulta:

a. Que el título inscribible es una escritura pública. En el presente caso, el título presentado en el Registro es un acta.

b. Que el error se rectificará mediante el acuerdo unánime de todos los interesados o de una providencia judicial que lo ordene. Y cuando la Ley habla de «todos» los interesados no solamente son los titulares registrales, sino también cualquier otra persona física o jurídica que pueda resultar afectada por la nueva inscripción. En el presente caso y teniendo en cuenta la especial ubicación de la finca (zona de dominio-público marítimo terrestre) sería necesaria la intervención de Costas. Se califica el defecto de insubsanable.

La presente calificación negativa será notificada al presentante y al notario autorizante del título presentado y, en su caso, a la autoridad judicial o al funcionario que lo haya expedido (artículo 322 de la Ley Hipotecaria).

Conforme al artículo 323 de la citada Ley Hipotecaria, se entenderá prorrogado automáticamente el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles contados desde la fecha del acuse de recibo de la última notificación a que se refiere el artículo 322.

Recibida la presente notificación: (...)

Jávea, a 21 de mayo de 2.018 (firma ilegible) Fdo. Jesús Benavides Almela Registrador titular».

III

Contra la anterior nota de calificación, don R. N. S. interpuso recurso el día 6 de julio de 2018 mediante escrito y con arreglo a las siguientes alegaciones:

«Motivos.

Previo (antecedentes de hecho). Se instó por esta parte (el promotor) acta de expediente de jurisdicción voluntaria para inscribir en el Registro de la Propiedad de Jávea número 2 la rectificación de la superficie de la finca registral 11.781, lo que consistía en que la superficie real de la finca es de 7.685m², constando inscritos la cantidad de 6.680 m² (...)

Para la plena concordancia de la realidad extra registral con la registral, se instó el procedimiento establecido en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria en relación con el artículo 203 de la misma Ley, esto es, el expediente para rectificación de descripción y superficie de la citada finca registral. Para ello, se disponía de certificación descriptiva emitida por Catastro, certificación plenamente concordante con la rectificación pretendida (7.685m²). Es la referencia catastral 5958202BC5955N0001TJ (...)

Se ha iniciado un procedimiento de rectificación de errores, pues así se deduce de los defectos y fundamentos de derecho observados para la calificación del documento.

Así pues, denomina al documento como título inscribible para la rectificación de error en el Registro de la Propiedad, adjudicando al expediente el error en su modalidad de «error de concepto», resultando dos defectos que se califican como «insubsanables». Y así:

Primer defecto considerado: Para que el título sea inscribible se requiere escritura pública, pero el título presentado en el Registro es un acta.

Segundo defecto considerado: Que el error se rectificara mediante acuerdo unánime de todos los interesados, o de una providencia judicial que lo ordene. Haciendo especial mención a que es necesaria la intervención de Costas.

Primero. *Innecesidad de obtención de nuevo consentimiento por parte del Servicio Provincial de Costas por haberse prestado ya y constar en los datos obrantes del Registro de la Propiedad.*

El Servicio de Costas de la Provincia de Alicante no ha prestado su conformidad, como así queda acreditado con el escrito de Alegaciones presentado ante el Notario que tramitó el expediente de jurisdicción voluntaria. Es el escrito de fecha 03 de noviembre de 2017.

Dicho escrito se presenta dentro del procedimiento contenido en el artículo 201 y 203 LH.

El apartado Sexto del Artículo 203 LH determina que cualquier interesado (en este caso, Costas), podrá hacer alegaciones ante el Notario y aportar pruebas escritas de su derecho durante el plazo de 1 mes.

Pues bien, en la página 2 de las Alegaciones presentadas por Costas, se reconoce que la concesión de legalización se otorgó sobre una superficie mayor que la inscrita en el Registro de la Propiedad, pero que sobre el resto solo queda acreditada la existencia de un derecho de uso sobre un bien de dominio público, y que la rectificación supondría añadir a la concesión otros 1.005 m² de terrenos de dominio público terrestre, cuya titularidad corresponde y ha correspondido siempre a la Administración del Estado.

Respecto a este punto, de nuevo la Administración se contradice, puesto que por un lado reconoce que sobre ese terreno (1.005m²) el recurrente ostenta un derecho de uso sobre un bien de dominio público, que es precisamente una definición ordinaria de concesión administrativa, para luego decir que sería añadir 1.005 m² a la concesión, cuando acaba de reconocer que ya son objeto de concesión. Nótese que en el propio título concesional se refiere a «unos 6.680 m²».

Continúa diciendo que en el expediente solamente se aportan una certificación catastral actualizada descrita y gráfica de los terrenos y acta de notoriedad suscrita por funcionarios del Servicio de Costas pero que a su juicio no constituye documentación fehaciente que acredite la titularidad privativa de dicha porción de terreno.

Concluye a los efectos que aquí nos ocupan con que «lo no inscrito se presume desconocido mientras no se pruebe lo contrario y por ello, no debe afectar al tercero que lo desconoce y, por tanto, no puede afectar a la titularidad que ostente el Estado sobre los bienes deslindados como dominio público marítimo-terrestre».

Pues bien, entendemos que encuadrado ese escrito dentro de las alegaciones formuladas en el expediente de rectificación, la Administración no ha presentado «pruebas escritas» de su derecho. Se limita a realizar remisiones a los documentos aportados por esta parte, reconociendo que efectivamente la concesión de legalización se realizó sobre 7.754,78 m², pero a la vez, dice desconocer esa Orden Ministerial de 1982 (en adelante OM82).

Revisada el Acta de confrontación de terrenos en el reverso consistente en Plano, consta la firma legitimada del Jefe de la Sección de Gestión de Dominio Público III, por el Notario actuante Don Fernando Monet y Antón. Unido a ese acta queda incorporado certificado expedido por el Sr. N. R., debidamente visado el 28 de diciembre de 1983 por el que se certifica que la superficie es de 7.754,78 m² «pudiéndose admitir un error del +/- 1,5% en la medición por poligonación de la misma», que en el caso que nos ocupa está dentro de dichos límites de error permitido en derecho por la más exacta de 7.684,93 m², que como siempre hace el Catastro, redondea los decimales, quedando la superficie oficialmente reconocida actualmente en 7.685 m² según certificación Catastral (...)

La inscripción segunda de la finca, contempla la Orden de legalización de superficie y edificaciones de 15/01/1982 dictada por la D.G. de Puertos y Costas, a los que se acompañan todos los documentos que cotejados y conformes, quedan archivados en el Registro (...)

De entre esos documentos, se destacan dos:

1. Acta de los Terrenos y obras a legalizar de 24 de abril de 1981.

2. Proyecto de reconocimiento y valoración de las obras ejecutadas, asimismo de la parcela ocupada, cuyos planos quedan archivados en el Registro. Se indica expresamente que la superficie de la parcela indicada en el plano 3 de la OM 18/12/1981, que la superficie es de 7.754,78m², con un error de +/-1,5% por poligonación de la misma.

Dicho esto, no puede sostenerse que el Servicio de Costas desconozca la realidad física de la superficie registral, puesto que queda reconocido, y no aporta ningún título sobre los 1.005 m² que discute. Decae el argumento esgrimido de que lo no inscrito se presume desconocido, puesto que lo conoce y si no está inscrito es por un error en el Registro de la Propiedad.

Esta parte no duda que el actual equipo del Servicio de Costas desconociera los documentos que obran en el expediente, pero ello no ha de perjudicar a los derechos de esta parte, si no es con quebrantamiento del principio de fe pública registral y otros principios generales del derecho, especialmente el de buena fe o confianza legítima en la actuación de la Administración, tal y como se expondrá en el motivo tercero.

Segundo. *Disconformidad con la calificación negativa en cuanto a la calificación como error de concepto. Es un error material contenido en los artículos 212, 213, y 215 Ley Hipotecaria (en adelante LH) y concordantes del Reglamento (en adelante RH).*

Por el principio de legitimación registral sabemos que se entiende la veracidad de lo inscrito en el Registro de la Propiedad, mientras no se demuestre su inexactitud. En el caso que nos ocupa, no estamos ante un supuesto estricto de inexactitud registral que se recoge en el art. 39 LH, (conforme al cual: «Por inexactitud del Registro se entiende todo desacuerdo que en orden a los derechos inscribibles, exista entre el Registro y la realidad jurídica extrarregistral») pues en nuestro caso no hay desacuerdo alguno con la realidad jurídica extrarregistral.

Estamos ante un caso claro de error en una inscripción registral, que debe ser susceptible de subsanación. Se produce el error cuando el reflejo registral de una situación jurídica es inexacto, incompleto o incorrecto, ya sea por error en el título que se ha inscrito, ya sea por error cometido al practicar la propia inscripción.

La Dirección General en la Resolución de 13 de octubre de 2009 señaló que «existe inexactitud cuando concurre cualquier discordancia entre el Registro y la realidad extrarregistral, y existe error cuando, al trasladar al Registro cualquier dato que se encuentre en el título inscribible o en los documentos complementarios se incurre en una discordancia».

Según el Art. 212 LH.: «Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos». Y en este caso estamos ante una omisión de alguna circunstancia formal de los asientos, pues en el asiento se indica expresamente que se incorpora el Plano objeto de inscripción, pero se omite al efectuar la manifestación de su inscripción, cual era exactamente la superficie resultante del plano que se adjuntaba y se incorporó al Registro para su inscripción.

Estamos ante un error de concordancia, en la cabida inscrita, que no afecta a su realidad jurídica sino a la física. Para fomentar esta mayor concordancia se ha aprobado la Ley 13/2015, de 14 de junio, que pretende conseguirlo mediante una mayor coordinación entre el Catastro y el Registro. Esta plena concordancia entre Catastro y Registro ha sido ya constatada su existencia en el acta de rectificación de superficie sin que el Sr. Registrador de Jávea 2, se pronunciase al respecto en su calificación, reconociéndolo por ello expresamente el Sr. Registrador de Jávea al no indicar nada en contrario en su calificación.

Pero en el caso que nos ocupa, el Sr. Registrador a pesar de tener a su disposición todos los medios de rectificación que le proporciona la Ley (Artículo 40 LH n.º 3.– «Cuando la inexactitud tuviere lugar por nulidad o error de algún asiento se rectificará el

Registro en la forma que determina el Título VII, sobre la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica») no quiere utilizar dichos procedimientos instados por la propiedad, y se limita a remitirse a lo que determine una providencia judicial.

La propiedad ha utilizado el procedimiento correcto para la rectificación del error recomendando por el Sr Notario de Jávea, con las debidas consultas registrales realizadas anteriormente por el anterior Registrador de la Propiedad previamente a su jubilación, y esta que le fue recomendada era a través del acta de rectificación de superficie - cuya inscripción deniega ahora el nuevo Sr. Registrador de Jávea 2-.

Hemos utilizado el supuesto 1.º: «la representación gráfica georreferenciada de la finca y su coordinación con el Catastro», reservándonos el supuesto 2.º (el deslinde registral de la finca) por considerarlo innecesario, así al haber instado el artículo 201 de la LH, ser innecesario haberlo instado a través del artículo 199 LH, que a los efectos prácticos hubiera sido similar, pues como establece el mismo «El titular registral del dominio o de cualquier derecho real sobre finca inscrita podrá completar la descripción literaria de la misma acreditando su ubicación y delimitación gráfica y, a través de ello, sus linderos y superficie, mediante la aportación de la correspondiente certificación catastral descriptiva y gráfica. La certificación gráfica aportada, junto con el acto o negocio cuya inscripción se solicite, o como operación específica, será objeto de calificación registral conforme a lo dispuesto en el artículo 9».

Parece igualmente indiferente, a efectos de su rectificación por parte del registrador, que se trate de un error material o conceptual, pues en ambos casos los registradores pueden rectificar por sí, bajo su responsabilidad, ambos errores cometidos, con la conformidad de los interesados,... y sin necesidad de providencia judicial.

No se discute la necesidad de conformidad de todos los interesados colindantes o no (como el Ayuntamiento) en el expediente, -y así se dio audiencia a todos en el acta de rectificación de superficie- y más tratándose de una finca ubicada en zona marítimo terrestre, lo que el Sr. registrador de Jávea no ha tenido en consideración en su calificación, pero se reitera que dicha conformidad expresa del Servicio Provincial de Costas de Alicante va había sido concedida y constaba incluso inscrita, en las propias inscripciones registrales de la finca, pues la inscripción de dicha superficie -resultante del plano 3 de la OM citada) contaba ya con la conformidad del Servicio Provincial de Costas de Alicante y ello ya desde su inscripción en 1981, por supuesto con plenos efectos erga omnes.

Es importante destacar de nuevo que en sus alegaciones, el citado organismo -el Servicio Provincial de Costas de Alicante- reconoce la existencia constatada del error de superficie, y lo reconoce. No ponen en duda que la finca tenga realmente inscritos la superficie que la propiedad reclama sea reconocida registralmente, además de estar ya acreditada catastralmente, y corresponderse con la real desde siempre, sino a su juicio una hipotética falta titularidad jurídica real sobre los metros objeto de regularización, para evitar así su plena concordancia material y catastral con la registral, lo que a los efectos de la mera rectificación del error registral de superficie afecta a la calificación del Sr. Registrador, pues dicha titularidad jurídica está debidamente inscrita en el Registro, y con plenos efectos a terceros, desde 1981. Es después de casi 40 años cuando el Servicio Provincial de Costas de Alicante pone en duda el reconocimiento de la titularidad jurídica de dichos terrenos, cuando ellos mismos la habían reconocido así ante notario y con dicha conformidad se procedió a su inscripción en el Registro de la Propiedad.

El error «insubsanable», a que alude el Sr. Registrador en su calificación, no es que sea «insubsanable», sino que ya estaba subsanado registralmente en la inscripción de la misma finca, pues ya había sido prestado por el mismo Servicio Provincial de Costas de Alicante ante notario (que legitimó las firmas de sus representantes) y aportada dicha conformidad para su inscripción al Registro de la Propiedad.

Todo ello le fue documentado y aportado al Sr. Registrador de la Propiedad en el escrito de contestación a las alegaciones que la propiedad adjuntó al Acta de Rectificación de Superficie. Dándole suficientes motivos para su correcto

pronunciamiento en derecho, aun cuando solo bastaría el manifestado en «otro sí», de dicho escrito, y citamos textualmente- la propiedad indicaba literalmente:

Otro sí: El Servicio Provincial de Costas de Alicante que no debería ignorar que - como además queda constancia inscrita erga omnes en el Registro- dicha acta de confrontación de terrenos 24 de abril de 1981, fue «suscrita por los funcionarios de Costas junto a los titulares de la finca», (como también lo fue la otra posterior de 15 de mayo de 2013 con arreglo a las mediciones técnicas actuales, resultando de 7.685 m2) y por ello sujeta a la doctrina de los Actos Propios de que «nadie puede cambiar su propia voluntad en perjuicio de tercero cuando lo realizado se oponga a los actos que previamente hubieren creado una situación o relación de derecho», como es el caso que nos ocupa.

Como es obvio, el más elemental criterio legal, incide en que nunca se debe violar - ni dejarse sin oposición- a toda pretensión que vaya en contra del Principio General del Derecho de la doctrina de los Actos Propios, a la que toda persona, y en especial los funcionarios públicos debe acatar y hacer cumplir.

Es por ello que se ha de aplicar el régimen jurídico previsto para rectificación por error material. Y así:

Artículo 212 LH.

«Se entenderá que se comete error material cuando sin intención conocida se escriban unas palabras por otras, se omita la expresión de alguna circunstancia formal de los asientos o se equivoquen los nombres propios o las cantidades al copiarlas del título, sin cambiar por ello el sentido general de la inscripción o asiento de que se trate, ni el de ninguno de sus conceptos.»

Artículo 213 LH.

«Los Registradores podrán rectificar por sí, bajo su responsabilidad, los errores materiales cometidos:

1. En los asientos de inscripción, anotación preventiva o cancelación, cuyos respectivos títulos se conserven en el Registro.
2. En los asientos de presentación, notas marginales e indicaciones de referencias, aunque los títulos no obren en la oficina del Registro, siempre que la inscripción principal respectiva baste para dar a conocer el error y sea posible rectificarlo por ella.»

Artículo 214 LH.

«Los Registradores no podrán rectificar, sin la conformidad del interesado que posea el título inscrito, o sin una providencia judicial en su defecto, los errores materiales cometidos:

1. En inscripciones, anotaciones preventivas o cancelaciones cuyos títulos no existan en el Registro.
2. Los asientos de presentación y notas, cuando dichos errores no puedan comprobarse por las inscripciones principales respectivas y no existan tampoco los títulos en la oficina del Registro

Artículo 215 LH.

«Los errores materiales no podrán salvarse con enmiendas, tachas ni raspaduras, ni por otro medio que un asiento nuevo, en el cual se exprese y rectifique claramente el error cometido en el anterior, a no ser que el error se advierta antes de ser firmado el asiento y pueda subsanarse en éste con claridad mediante la oportuna confrontación.»

Artículo 321 RH.

«En cualquier tiempo que el Registrador advierta que se ha cometido error en algún asiento que pueda rectificarse por sí, según los artículos 213 y 217 de la Ley, procederá a hacerlo, ejecutando por su cuenta y bajo su responsabilidad un nuevo asiento en el libro y con el número que corresponda.

Esta rectificación deberá hacerse aunque el asiento que haya de rectificarse esté ya cancelado.»

Artículo 322 RH.

«Si el error cometido fuere de los que no pueden rectificarse sino con las formalidades prevenidas en el artículo 214 de la Ley, llamará al Registrador por escrito al interesado que deba conservar el título en su poder, a fin de que, exhibiéndolo y a su presencia, se verifique la rectificación.»

En conclusión, estamos ante un error material por una omisión de alguna circunstancia formal de los asientos.

Y esta omisión se materializa en que en el Asiento se indica expresamente que se incorpora el Plano objeto de inscripción, pero se omite al efectuar la manifestación de su inscripción, cual era exactamente la superficie resultante del plano resultante que se adjunta e incorpora al Registro para su inscripción. Ello es así porque lo que se inscribe no es el Plano, sino su contenido, es decir, lo que en ese plano se mide, y si se inscribe el Plano, lo que se está inscribiendo son entre otras cosas, las superficies que constan en los Planos, pues la descripción literaria de una finca registral, consiste precisamente en trasladar lo que se refleja en los Planos numéricamente, a una descripción literaria.

Resultaría excluyente por ser imposible, que por un lado el plano quede incorporado junto con la OM82 con todos los efectos jurídicos que provoca la inscripción, esto es, que la superficie de la finca registral sea de 7.685m², y que por otro lado se le niegue al asiento inscrito, los efectos jurídicos que le son inherentes, salvo que se trate de un «error por omisión», cual ha acaecido.

Justificado que ha sido el error por omisión, debe rectificarse la calificación, y aplicarse de forma automática los efectos jurídicos del error por omisión.

Así pues, considerando que la OM82 es un título que se conserva en el Registro y que provocó la inscripción, nada obsta a que el Registrador cumpla con lo establecido en el artículo 213 LH bajo su responsabilidad, prestando conformidad al asiento nuevo que se realice por el Registrador (215 LH).

Tercero. Corrección de la inexactitud al amparo del principio de fe pública y otros principios generales de Derecho administrativo.

La corrección de la inexactitud registral también puede ser realizada en aplicación del principio de fe pública, como medio alternativo a los procedimientos de rectificación contenidos en la Ley Hipotecaria y el Reglamento que lo desarrolla.

Así pues, la publicidad esencial del Registro de la Propiedad provoca una doble protección a través de una doble presunción: presunción «iuris tantum» (admite prueba en contrario) de que los derechos reales publicados existen y pertenecen a su titular en la forma determinada por el asiento respectivo -es la presunción base del principio de legitimación-; y presunción «iuris et de iure» (no la admite) a favor de los terceros adquirentes que, reuniendo los requisitos legales, les atribuye una posición inatacable.

Este es el principio de fe pública registral, que se muestra en una doble vertiente, las presunciones de exactitud e integridad del Registro.

La presunción de exactitud e integridad se materializa en que la ley reputa exacto el contenido de los libros hipotecarios, aún en el caso en que los términos de sus asientos no concuerden con la realidad jurídica extraregistral. El principio de la fe pública registral actúa, pues, a modo de ficción de veracidad, de la que la ley inviste a los asientos practicados en la correspondiente hoja registral, que constata la existencia, extensión y

titularidad de los derechos reales inmobiliarios registrados, y cuya adquisición por el tercero es mantenida en las circunstancias especificadas por la ley.

A dicho principio registral, le asisten otros principios de igual relevancia en derecho administrativo. Y así:

1. Principio de interdicción de la arbitrariedad de los poderes públicos y de objetividad de la Administración Pública contenida en el artículo 9.3 Constitución Española (en adelante CE). La Administración actuante no puede tomar decisiones arbitrarias entendiéndose por tales, fundamentalmente, aquellas que supongan una infracción del principio de igualdad de trato de los administrados ante la aplicación de la ley y las reglas objetivamente determinadas. En aplicación al caso concreto, la arbitrariedad consiste en que la se opone a un acto administrativo por ella otorgado, incumpliendo con ello el principio de igualdad de trato de los administrados en la aplicación de la Ley, en tanto que no es usual tal actuar en la Administración, a la vez que conculca las reglas pues siendo la OM82 un verdadero acto administrativo, el mismo no es interpretable.

2. Principio de conservación de los actos jurídicos y las normas, entendiéndose que las OM referidas son verdaderos actos jurídicos que vinculan a la Administración (Servicio de Costas), y con su firma ya se reconocía la superficie real de la finca registral, con lo que se entiende que ya se prestó el consentimiento por parte de la Administración.

3. Principio de los actos propios, lo que le impide oponerse a los actos sobre los que prestó conformidad. El Tribunal Constitucional lo describe como «la llamada doctrina de los actos propios o regla que decreta la inadmisibilidad de venire contra factum proprium surgida originariamente en el ámbito del Derecho privado, significa la vinculación del autor de una declaración de voluntad generalmente de carácter tácito al sentido objetivo de la misma y la imposibilidad de adoptar después un comportamiento contradictorio, lo que encuentra su fundamento último en la protección que objetivamente requiere la confianza que fundadamente se puede haber depositado en el comportamiento ajeno y la regla de la buena fe que impone el deber de coherencia en el comportamiento y limita por ello el ejercicio de los derechos objetivos» (STC 73/1988, de 21 de abril).

4. Principio de buena fe o de confianza legítima en la actuación de la Administración, y que es perfectamente aplicable al presente supuesto de hecho por cumplirse todos y cada uno de sus requisitos:

a) Un acto de la Administración que genera en el afectado la confianza de que la Administración actúa correctamente, que el comportamiento del ciudadano es asimismo correcto y que sus expectativas son asimismo razonables.

b) Que la Administración genere signos externos que orienten al ciudadano hacia una determinada conducta (Sentencia del Tribunal Supremo de 26 de septiembre de 2000).

c) Acto de la Administración que reconoce una situación jurídica individualizada en cuya persistencia podía confiar el interesado.

d) Existencia de una causa idónea para provocar la confianza legítima del afectado la cual no podrá generarse por mera negligencia, ignorancia o tolerancia de la Administración.

e) Que el interesado haya cumplido los derechos y obligaciones que le incumben.

f) Que el incumplimiento de la confianza así generada origine en el afectado unos perjuicios que no deba soportar.

Por el contrario, habiendo sido acreditada la aceptación por parte de la Administración por actos administrativos (Órdenes Ministeriales indicadas), no se perjudica a terceros adquirentes protegidos por la fe pública, porque la Administración no cumple con los requisitos contenidos en el artículo 34 Ley Hipotecaria.

Todo ello conlleva como efectos positivos, que la rectificación determine la práctica de un asiento rectificador, y provoca la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica extraregstral, que ahora se niega por parte del Servicio Provincial de Costas, cuando es exigencia legal la inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b) Ley Hipotecaria) para que produzca los efectos previstos en el artículo 10, apartado 5, de la Ley Hipotecaria: Todo ello en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley 13/2015, de 24 de junio (de reforma de la Ley Hipotecaria, y el texto refundido de la Ley de Catastro Inmobiliario) constituyendo la Certificación Catastral la documentación más válida en Derecho para acreditar la veracidad de la superficie exacta de 7.685 m² a inscribir, que es lo que nos ocupa en el presente expediente, con el fin de que exista plena correspondencia y coincidencia entre la superficie catastral (que es la real) con la registral.

En conclusión y por invocación de la aplicación del principio de fe pública registral y demás principios generales del Derecho esgrimidos, se entiende que se debe corregir por el Registrador la inexactitud registral sin necesidad de acudir al procedimiento iniciado, dado que si el Registrador reconociere su error (que a juicio de esta parte se ha reconocido), tiene la posibilidad de rectificarlo.

En virtud de lo anterior.

Solicito al Registro de la Propiedad de Jávea n.º 2 para ante la Dirección General de los Registros y el Notariado, que se tenga por presentado recurso contra la calificación negativa en tiempo y forma, y que con estimación de los motivos expuestos, se proceda como sigue:

Que se revoque la calificación negativa expedida, que sea considerado el error como «material» tal y como queda conceptualizado en el artículo 212 Ley Hipotecaria, y que en consecuencia se practique un nuevo asiento corrigiendo la inexactitud al amparo del artículo citado y siguientes de la Ley Hipotecaria, 321 y siguientes del Reglamento Hipotecario, así como en aplicación de los principios de fe pública y otros principios generales de derecho administrativo, y que en dicho asiento conste que la superficie de la finca registral es de 7.685m², entendiéndose en todo caso que el titular de la parcela colindante ya ha prestado su consentimiento, todo ello bajo los hechos y fundamentos contenidos en el motivo primero, segundo, y tercero del presente recurso».

IV

Notificada la interposición del recurso al notario de Jávea, don Juan Luis Millet Sancho, como autorizante del título calificado, presentó el siguiente escrito de fecha 20 de julio de 2018:

«En relación con la solicitud de alegaciones al recurso contra la calificación del Registrador, de acuerdo con lo previsto en el párrafo quinto del artículo 327 de la Ley Hipotecaria, me remito a mis declaraciones con las que cerré el acta objeto de la calificación recurrida, de fecha uno de septiembre de 2017, número 1019 de protocolo, es decir, que por solicitar el requirente en su escrito último, unas actuaciones y consecuencias jurídicas diferentes de las previstas para este expediente en el artículo 201 apartado 1 de la Ley Hipotecaria, quedó vacío de contenido el continuar el expediente de rectificación de superficie iniciado, dando por concluida su tramitación, y cerrando el acta iniciada».

V

El registrador emitió informe el día 27 de julio de 2018, ratificándose íntegramente en el contenido de la nota de calificación impugnada, y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 9,b, 10.5, 34, 38, 199, 201, 203 y 211 a 220 de la Ley Hipotecaria; 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario; 13, 15 y 16 y la disposición adicional primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 33 a 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento de Costas; 17.3 de la Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria; 30, 36, 61 y 83 y la disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; las Sentencias de la Sala Primera del Tribunal Supremo de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 junio y 5 de noviembre de 2002, 25 de mayo de 2005, 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril, 6 de mayo y 28 de agosto de 2013, 17 de octubre de 2014, 30 de marzo de 2015, 15 y 21 de marzo, 12 de abril, 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016, 27 de junio, 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017 y 13 de abril de 2018.

1. Incoado expediente para rectificar la superficie de la finca registral número 11.781 del Registro de la Propiedad de Jávea número 2 mediante instancia de uno de los cotitulares ante el notario de Jávea, don Juan Luis Millet Sancho, conforme a las previsiones del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y tras su correspondiente tramitación (documentada en acta notarial) durante la que tuvo lugar la preceptiva notificación del expediente al Servicio Provincial de Costas de Alicante por ser la referida finca colindante con la zona marítimo-terrestre, el citado notario extiende una diligencia de cierre del expediente fechada el día 30 de enero de 2017 en el que hace constar lo siguiente:

«1.º Como resulta de la diligencia de fecha seis de noviembre de dos mil diecisiete, el Servicio Provincial de Costas de Alicante, una vez notificado de la tramitación del presente expediente, presentó un informe que, en base a diversos argumentos, concluye con la oposición del mencionado Servicio a que se formalice la rectificación registral pretendida por el requirente a través del presente acta.

2.º Por diligencia de once de enero de dos mil dieciocho, se incorporó a la presente el acta de manifestaciones otorgada por el requirente, don R. N. S., ante el notario de Madrid, Javier Navarro-Rubio Serres el día ocho de enero de dos mil dieciocho. En esta, el señor requirente contesta al citado informe del Servicio Provincial de Costas a través de un completo escrito que se encabeza como «Alegaciones al acta de jurisdicción voluntaria de rectificación de superficie de fecha 1 de septiembre de 2017 (...) con respecto a la manifestación efectuada en la misma sobre la existencia de un error registral en la finca 11.781 Registro de la Propiedad de Jávea 2 (Finca [...])». En concreto, termina su escrito con una solicitud, que transcribo literalmente por su trascendencia para la presente diligencia:

«Consideración previa: Si se ha instado la rectificación del error material mediante el presente Acta de Rectificación de Superficie a través del artículo 201 de la LH (de aumento de cabida), lo ha sido a los exclusivos efectos de dar precisamente audiencia a los colindantes para que no pudieran aludir en algún momento a que no se les dio la oportunidad de efectuar alegaciones. Así como para la conveniencia también de actualizar la medición de «7.754,78 m2, con un error -permitido en derecho- de +/- 1,5% por poligonación de la misma», a la cifra de 7.685 m2 acreditada por el catastro, aunque se trataba de una diferencia de tan sólo 69,78 m2, de mayor cabida, y siempre además, dentro del 1,5% de error permitido en derecho, es decir de menos de 116,32 m2.

Que en virtud de la exigencia impuesta para la inscripción obligatoria de la representación gráfica georreferenciada de la finca (artículo 9.b) Ley Hipotecaria) que produce los efectos previstos en el artículo 10, apartado 5, de la Ley Hipotecaria:

Se proceda a subsanar el error registral material existente en relación a la superficie de la finca, rectificando la superficie registral defectuosamente inscrita por los correctos y actualmente acreditados catastralmente de 7.685 m² y que se justifican a través de su representación gráfica georreferenciada incorporada en la certificación catastral al presente Acta, y a cuyo fin se dé traslado al Sr. Registrador de la Propiedad de Jávea 2, para su correcta inscripción registral en aplicación -si así lo estima conveniente- de los artículos 314 y ss del Reglamento Hipotecario, para lo cual aportamos los documentos justificativos del error cometido en aplicación del principio de legitimación registral del artículo 38 de la Ley Hipotecaria (...), y en base a ello se nos conceda, por ser de justicia, nuestra solicitud, declarando bajo mi responsabilidad ser ciertos los datos y documentos que se adjuntan».

3.º Por lo tanto, no sólo existe una oposición expresa a la tramitación de la presente acta por parte de la Administración titular del dominio público afectado (Servicio Provincial de Costas de Alicante, y Dominio Público Marítimo Terrestre), sino que por otra parte, el requirente en su escrito de alegaciones, solicita unas actuaciones y consecuencias jurídicas diferentes de las previstas para este expediente en el artículo 201 apartado 1 de la Ley Hipotecaria.

4.º De acuerdo con todo lo expuesto, yo, el Notario, dejo sin efecto el expediente de rectificación de superficie iniciado, dando por concluida su tramitación, y doy por cerrada el acta».

Presentada copia auténtica del referido acta de expediente de rectificación de superficie, el registrador deniega la práctica de la rectificación de la superficie interesada entendiendo que para ello sería necesario un acuerdo unánime de todos los interesados, incluyendo a la Administración de Costas por estar la finca ubicada en zona de dominio público marítimo-terrestre, o en su defecto una resolución judicial, sin que el error en la superficie inscrita pueda ser calificada, a su juicio, como mero error material, sino como error de concepto al existir terceros que pueden resultar perjudicados.

Antes de abordar el estudio del contenido del recurso procede destacar las particulares características que presenta el supuesto de hecho en cuanto a la singular ubicación y naturaleza jurídica de la titularidad registral de la finca objeto de este expediente, que conforme a su descripción registral es la siguiente: «Urbana.-Derecho a la utilización gratuita y permanente de la finca llamada (...), descrita como: Un trozo de terreno en término de Jávea, en la partida (...), situado en la zona marítimo-terrestre(...), de una superficie de seis mil seiscientos ochenta metros cuadrados, y sólo en cuanto a la zona A. Lindante: Norte, solar número tres, hoy de don R. L. V.; Sur y Este, mar Mediterráneo, con zona de vigilancia en medio, y Oeste, terrenos del Muy Ilustre Ayuntamiento de Jávea, actualmente (...) y actualmente Canal (...)».

De la inscripción registral 2.ª de la citada finca resulta igualmente, como antecedente jurídico relevante a los efectos de este expediente, el hecho de que por Orden del Ministro de Obras Públicas y Urbanismo de 18 de diciembre de 1981 se concedió a la mercantil «Puntar, S.A.» el derecho a la «utilización gratuita y permanente» de la parcela de los terrenos de dominio público de la zona marítimo-terrestre a que hace referencia la descripción registral antes transcrita, legalizando su ocupación y las obras realizadas en la misma, de conformidad con lo dispuesto en el Reglamento de Costas y en aplicación de lo prescrito por la Ley de 22 de julio de 1935 (Ley Chapaprieta), «como subrogación en los derechos y obligaciones que por la citada Ley se concedían al Ayuntamiento de Jávea, en cuanto respecta a la urbanización y saneamiento que afecta a esta parcela». Añade la citada inscripción que «la parcela del dominio público de la zona marítimo-terrestre cuya ocupación se legaliza, corresponde a la definida como Zona A, reflejada en el plano número 3 del proyecto de «Reconocimiento y Valoración de las obras realizadas»». Consta en la inscripción que el citado plano se presentó en el Registro junto con la Orden ministerial citada.

2. A fin de delimitar el objeto del presente recurso es preciso aclarar previamente que el título que fue objeto de la calificación registral ahora impugnada fue el «acta de expediente de jurisdicción voluntaria de rectificación de superficie de finca inscrita» autorizada por el notario don Juan Luis Millet Sancho con fecha 1 de septiembre de 2017, tramitada de conformidad con lo dispuesto en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, y cuya diligencia de cierre es la que queda transcrita más arriba.

El hecho de que entre las alegaciones presentadas durante la tramitación del expediente el requirente remitiese al notario autorizante un acta de manifestaciones contestando y tratando de refutar las argumentaciones vertidas en el informe del Servicio Provincial de Costas de Alicante mediante el que se concretó la oposición de la citada Administración en el referido expediente notarial de rectificación de superficie de finca inscrita, y en el que se alude a las obligaciones de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de la finca conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, o a la existencia de un error material en el Registro en cuanto a la superficie de la finca y a la petición de su corrección por la vía de los artículos 314 y siguientes del Reglamento Hipotecario, acta de manifestaciones que se integra en el citado expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria como consecuencia del trámite de audiencia conferido en el mismo a todos los interesados, no desvirtúa ni altera el hecho de que el objeto de la solicitud de inscripción fue el citado acta del expediente de rectificación de la superficie de la finca, ni que por tanto la calificación tuviera este preciso título como objeto y que, en consecuencia, la resolución del presente recurso ha de valorar la legalidad y corrección de la calificación partiendo de tal dato, sin que puede entenderse sobrevenidamente alterada la «causa petendi» inicial (inscripción de un exceso de cabida mediante el expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria) por otra distinta, basada en argumentos y preceptos legales ajenos al expediente notarial tramitado y concluido en los términos que han quedado reseñados más arriba (como señala acertadamente el notario en la diligencia de cierre del expediente).

3. Centrándonos en el objeto del recurso así delimitado, hay que comenzar recordando la doctrina reiterada de este Centro Directivo sobre los excesos de cabida. Debe partirse del principio, ampliamente repetido en otras Resoluciones (vid. las de 19 de abril, 2 de junio y 13 de julio de 2011, 25 de febrero, 3 y 4 de abril y 6 de mayo de 2013, 17 de octubre de 2014, 30 de marzo de 2015 y 21 de marzo de 2016) de que: a) la registración de un exceso de cabida «stricto sensu» sólo puede configurarse como la rectificación de un erróneo dato registral referido a la descripción de finca inmatriculada, de modo que ha de ser indubitado que con tal rectificación no se altera la realidad física exterior que se acota con la global descripción registral, esto es, que la superficie que ahora se pretende constatar tabularmente, es la que debió reflejarse en su día por ser la realmente contenida en los linderos originariamente registrados; b) que fuera de esta hipótesis, la pretensión de modificar la cabida que según el Registro corresponde a determinada finca, no encubre sino el intento de aplicar el folio de esta última a una nueva realidad física que englobaría la originaria finca registral y una superficie colindante adicional, y para conseguir tal resultado el cauce apropiado será la previa inmatriculación de esa superficie colindante y su posterior agrupación a la finca registral preexistente; c) que para la registración del exceso de cabida es preciso que no existan dudas sobre la identidad de la finca y, d) que las dudas sobre la identidad de la finca deben estar justificadas, es decir, fundamentadas en criterios objetivos y razonados.

4. Por otra parte, tanto en el marco regulatorio general de los diferentes procedimientos registrales de concordancia entre el Registro y la realidad, como en el marco sectorial de las leyes especiales relativas a las diferentes categorías de bienes demaniales, se dispensa una especial protección registral del dominio público, y tal y como señaló esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre y 10 de octubre de 2017, esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta

inscrita, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Por tal motivo, con carácter previo a la práctica de la inscripción, y conforme a lo previsto en distintas leyes especiales, como la de montes o la de costas, aplicable al presente caso, el registrador ha de recabar informe o certificación administrativa que acredite que la inscripción pretendida no invade el dominio público.

Regulación que concuerda igualmente con la de otros ámbitos sectoriales, como ocurre con la legislación de suelo, en la que también existen previsiones expresas de que el registrador, antes de acceder a la inscripción de edificaciones, habrá de comprobar que el suelo no tiene carácter demanial o está afectado por servidumbres de uso público general.

Y avanzando decididamente en la senda de la protección registral del dominio público, incluso del no inscrito debidamente, la Ley 13/2015, de 24 de junio, de Reforma de la Ley Hipotecaria, al dar nueva redacción a diversos artículos de la Ley Hipotecaria, prevé que, en todo caso, el registrador tratará de evitar la inscripción de nuevas fincas o de la representación gráfica georreferenciada de fincas ya inmatriculadas cuando tuviera dudas fundadas sobre la posible invasión del dominio público.

Así se expresa de manera terminante y reiterada en varios preceptos de la Ley Hipotecaria, y no sólo en el artículo 9 que ya contiene una proclamación general al respecto, sino también en diversos artículos del Título VI de la Ley («De la concordancia entre el Registro y la realidad jurídica») que contienen manifestaciones concretas del mismo principio general, como los artículos 199, 203, y 205. Lo mismo cabe decir del procedimiento para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca regulado en el artículo 201 de la Ley Hipotecaria (modalidad procedimental a la que corresponde el expediente objeto de este recurso) por la remisión que contiene al citado artículo 203 en cuanto a su tramitación (vid. párrafo primero).

Consecuentemente con todo ello, la propia Ley 13/2015, además, trata de proporcionar a los registradores los medios técnicos auxiliares que les permitan conocer la ubicación y delimitación del dominio público, incluso no inmatriculado, regulando en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y en la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 la aplicación auxiliar que permita el tratamiento de representaciones gráficas previniendo la invasión del dominio público.

Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demanial (vid. artículo 132 de la Constitución española).

5. En este sentido el artículo 201 de la Ley Hipotecaria, regulador del expediente para rectificar la descripción, superficie o linderos de cualquier finca registral, se remite, como se ha dicho, en cuanto a las reglas de su tramitación, a salvo las concretas especialidades previstas por el propio artículo, a lo dispuesto en el artículo 203 de la misma Ley, lo que obliga a examinar las prevenciones establecidas por esta última norma receptora de la citada remisión en cuanto a la protección de los derechos e intereses de la Administración titular de los posibles bienes de dominio público afectados por el expediente.

Entre tales prevenciones destaca en particular la contenida en el párrafo cuarto de la regla tercera del citado artículo, conforme al cual «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada, facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende

inmatricular, con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación. Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación, o no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la anotación solicitada, notificando su calificación al Notario para que proceda al archivo de las actuaciones, motivando suficientemente las causas de dicha negativa, junto con certificación o traslado de los datos procedentes de la información territorial utilizada y, en su caso, certificación literal de la finca o fincas que estime coincidentes».

Repárese en que este precepto resulta igualmente aplicable a la pretensión de inscripciones de rectificación de superficie (en este caso exceso o ampliación de cabida) a través del expediente del artículo 201 de la Ley Hipotecaria por la remisión contenida en este artículo al 203 de la misma ley. La norma concuerda igualmente con la regulación sectorial sobre inmatriculaciones o inscripciones de excesos de cabida de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, en particular con el artículo 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, en cuyo apartado 1 se establece que «cuando se trate de inmatricular en el Registro de la Propiedad fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, en la descripción de aquéllas se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público», norma que el artículo 16.1 de la misma ley extiende «a las inscripciones de excesos de cabida, salvo que se trate de fincas de linderos fijos o de tal naturaleza que excluyan la posibilidad de invasión del dominio público marítimo-terrestre».

Este marco legal aparece desarrollado por los artículos 33 a 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. Así el párrafo final del artículo 33 establece que «únicamente se procederá a la inmatriculación o inscripción de excesos de cabida respecto de fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección, cuando se acredite en el procedimiento registral la no colindancia o invasión del dominio público marítimo-terrestre, conforme a lo establecido en esta Sección».

Por su parte, el artículo 34.1 concreta el proceso de la verificación de la no colindancia o invasión, estableciendo que «el registrador de la propiedad, salvo que justifique las razones por las que no es posible, ha de proceder a identificar gráficamente las fincas que intersecten con la zona de servidumbre de protección y a verificar que no colindan o invaden el dominio público marítimo terrestre, como requisito previo a la práctica de la inmatriculación o exceso de cabida solicitada. Cuando alguna finca colinde o intersecte con la zona de dominio público marítimo terrestre, conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar y cuyo deslinde no figure inscrito o anotado, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y lo comunicará el mismo día al Servicio Periférico de Costas, así como al presentante y al titular, tomando en su lugar anotación preventiva de la suspensión por noventa días y reflejando por nota marginal la fecha de la recepción de dicha notificación en el Servicio Periférico de Costas. El Servicio Periférico de Costas expedirá certificación en el plazo de un mes desde la recepción de la petición del registrador, pronunciándose sobre si la finca objeto de anotación invade el dominio público marítimo terrestre, e incorporando el plano catastral de la finca que determine su relación con la línea del dominio público marítimo terrestre y las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin que se haya recibido contestación, se procederá a la conversión de la anotación en inscripción, extremo que se notificará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de tal actuación en el folio de la finca. Cuando la certificación resulte la invasión del dominio público marítimo-terrestre, el registrador denegará la inscripción del título y cancelará la anotación preventiva de suspensión».

Se trata de un procedimiento que guarda estrecha similitud con el previsto en el artículo 36 del citado Reglamento de Costas con carácter general para las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que invadan o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, preceptos para cuya debida comprensión debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del citado Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público.

Como ha señalado este Centro Directivo (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016 y 27 de junio de 2017) 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 que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

6. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las citadas 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.

En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la reseñada regulación reglamentaria al faltar el primer presupuesto para su aplicación, como es la determinación de la colindancia o intersección según la repetida representación gráfica del dominio público y de las servidumbres legales.

Por ello, las Resoluciones de este Centro Directivo de 23 de agosto y 14 de septiembre de 2016 señalaron que la única forma de lograr esta determinación será la previa aportación de certificación del Servicio Periférico de Costas de la que resulte la colindancia o intersección, así como la determinación de si la finca invade o no el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, todo ello según la representación gráfica que obre en tal Administración.

No obstante, esta determinación previa sólo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro o a los que tenga acceso el registrador por razón de su cargo, como los datos catastrales (cfr. por todas, Resolución de 23 de abril de 2018), linden con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres (artículos 15 de la Ley de Costas y 35 y 36 del Reglamento General de Costas).

7. En el presente caso, el dato de que la finca invade el dominio público marítimo-terrestre, en cuanto a la mayor cabida que se pretende inscribir, resultaba afirmado explícitamente en el informe del Servicio Provincial de Costas de Alicante de 3 de

noviembre de 2017 aportado al expediente notarial de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, objeto de la calificación recurrida. De dicho informe resulta lo siguiente:

a) la inscripción en el Registro de la Propiedad que se pretende rectificar se corresponde con una concesión administrativa otorgada por Orden ministerial de 27 de julio de 2016 para la ocupación de 6.680 m² de terrenos de dominio público marítimo-terrestre. Dicha concesión administrativa se otorgó al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en cuyo apartado 1 se establece que «en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon...»).

b) La superficie concesional de 6.680 metros cuadrados se corresponde exactamente con la superficie de la finca inscrita a nombre de la sociedad «Puntar, S.A.» con fecha 9 de mayo de 1973 (finca número 11.781), inscripción 1.^a, del Registro de la Propiedad de Jávea.

c) La concesión hoy vigente compensa por la pérdida de la anterior propiedad privada, y se otorga por ello en relación estrictamente a los 6.680 metros cuadrados acreditados registralmente y sobre los que recayó la sentencia de 21 de diciembre de 1984, que posteriormente adquirió firmeza. Este hecho queda confirmado en la inscripción primera de la finca en la que se establece que se inscribe «a favor de la entidad Puntar S.A., pero solo en cuanto a la cabida inscrita de 6.680 m², y suspendiendo el exceso que no consta inscrita».

d) En la inscripción segunda se procede a la inmatriculación de la concesión de legalización otorgada por Orden ministerial de 12 de diciembre de 1981, y se menciona el plano levantado en 1980 de los límites de la concesión, al que se refiere el interesado para justificar que la ocupación de las obras legalizadas excedía desde el inicio de los 6.680 metros cuadrados.

e) En dicha concesión se otorga una concesión sobre la zona marítimo-terrestre que comprendía como parte de la misma la parcela inscrita en el Registro de la Propiedad y sobre la que no había aun recaído sentencia de reconocimiento de propiedad privada. Así se refleja en el cuerpo de la inscripción registral al transcribir los términos de la Orden concesional inscrita: «los terrenos de Puntar S.A. están enclavados en la zona marítimo-terrestre, parte de ellos adquiridos por doña M. D. S. S. y su esposo don M. N. R., en subasta pública efectuada por el Ayuntamiento de Jávea... Sobre estas parcelas existe una reivindicación presentada por la Administración del Estado originando un pleito que está pendiente de resolución; es decir, si la sentencia es desestimatoria estas parcelas se considerarían como de propiedad particular enclavada en la zona marítimo-terrestre. Sin embargo, cualquiera que sea la ocupación de los terrenos ocupados, tanto de dominio público como de propiedad privada, por estar enclavados en la zona marítimo-terrestre, necesitan de una legalización, pues los de dominio público no pueden ocuparse sin una concesión, y en los de propiedad privada proceden ejecutarse obras sin una autorización».

f) Con tales antecedentes concluye el informe del Servicio Provincial de Costas en los siguientes términos: «Todo ello viene a confirmar que si bien la concesión de legalización se otorgó sobre una superficie mayor que la inscrita en el Registro la Propiedad, la concesión actual otorgada al amparo de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, solo puede hacerse sobre los terrenos en los que queda demostrado la anterior propiedad privada, circunscribiéndose por tanto a los 6.680 m², ya que sobre el resto solo queda acreditada la existencia de un derecho de uso sobre un bien de

dominio público. La rectificación que ahora se pretende, sería la ampliación hasta alcanzar una superficie total de 7.685 m², a costa de añadir a la inscripción de esta concesión otros 1.005 m² de terreno de dominio público marítimo-terrestre, cuya titularidad corresponde y ha correspondido siempre a la Administración del Estado».

Del anterior informe resulta que la Administración competente entiende que la rectificación de la superficie registral pretendida implicaría, en caso de inscribirse, una invasión del dominio público marítimo-terrestre por considerar que la superficie inscrita de 6.680 metros cuadrados es la que se corresponde con la concesión otorgada al amparo de la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de Costas, recayente sobre terrenos demanializados por la citada ley y que con anterioridad habrían sido de propiedad privada, y en base a lo cual el propio informe concluye manifestando la oposición del citado Servicio Provincial de Costas a que «se formalice la rectificación registral pretendida, toda vez que su formalización supondría atribuir la titularidad particular de terrenos que se encuentran incluidos en el dominio público marítimo-terrestre, con arreglo tanto al deslinde... aprobado en su día por Orden ministerial de 21 de abril de 1959 y como con arreglo al deslinde aprobado recientemente por Orden ministerial de 27 de abril de 2016, sin que la documentación aportada por el interesado constituya documentación válida en derecho, para hacer valer tal detentación».

8. Se trata, por tanto, de una oposición clara y frontal a la pretensión de inscribir el exceso de cabida pretendido en base a lo que considera una invasión del dominio público marítimo-terrestre, sin que en ningún caso quepa hablar en este supuesto de un eventual error meramente material de la inscripción, como pretende el recurrente, dado que lo que existe es una discrepancia jurídica de fondo. En consecuencia, la aplicación de los preceptos antes citados de la legislación de costas lleva necesariamente a la denegación de la inscripción solicitada.

A igual resultado conduce la aplicación de la normativa general rectora de los citados expedientes de rectificación de descripción, superficie o linderos del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, normativa que, como se ha indicado «supra» concuerda con la citada normativa sectorial. En concreto, ya hemos visto que el párrafo cuarto de la regla tercera del artículo 203 (aplicable conforme a la remisión ya aludida) contempla la posibilidad de que el registrador deniegue la anotación preventiva de incoación del expediente «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación» (o, incluso, cuando la Administración no remita su informe dentro de plazo, en caso de que el registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público).

Por su parte, la regla quinta del artículo 203 incluye entre los interesados destinatarios de las notificaciones que ha de realizar el notario durante la tramitación del expediente (después de recibida la correspondiente certificación del registrador y la comunicación de la extensión, en su caso, de la anotación preventiva de incoación del expediente) a la «Administración titular del dominio público que pudiera verse afectado», y la regla sexta, tras declarar la facultad de todos los interesados de poder hacer alegaciones ante el notario y de aportar pruebas escritas de su derecho durante un mes, añade que «si se formulase oposición por cualquiera de los interesados, con expresión de la causa en que se funde, el Notario dará por concluso el expediente y archivará las actuaciones, dando cuenta inmediata al Registrador». Se trata de una actuación reglada por parte del notario que cierra la posibilidad de conferir al citado expediente virtualidad para la inscripción de la rectificación pretendida. El precepto señala las opciones que en tal caso se abren al promotor del expediente indicando que el mismo «podrá entablar demanda en juicio declarativo contra todos los que se hubieran opuesto, ante el Juez de primera instancia correspondiente al lugar en que radique la finca». Sólo en caso de falta de oposición, en los términos indicados, podrá el notario el levantar «acta accediendo a la pretensión del solicitante, en la que se recogerán las incidencias del expediente, los documentos aportados, así como la falta de oposición por parte de ninguno de los posibles interesados», acta de la que remitirá copia al Registrador «para que practique, si procede, la inmatriculación [o rectificación] solicitada».

Es cierto que la nueva regulación de los artículos 201 y 203 de la Ley Hipotecaria, como sucede con otros como el 199, se incardinan en el marco de la desjudicialización de procedimientos que constituye uno de los objetivos principales de la nueva Ley 15/2015, de 2 de julio, de la Jurisdicción Voluntaria, y de la Ley 13/2015, de 24 de junio, regulándose en esta última los procedimientos que afectan al Registro de la Propiedad y atribuyendo competencia para la tramitación y resolución a los notarios y registradores de la propiedad. Y es igualmente cierto que uno de los principios de esta nueva regulación de la Jurisdicción Voluntaria es que, salvo que la Ley expresamente lo prevea, la mera formulación de oposición por alguno de los interesados no hará automáticamente contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto, tal y como se destaca en la Exposición de Motivos de la citada Ley 15/2015 o en su artículo 17.3.

En este nuevo contexto legal este Centro Directivo ha recordado (vid. Resoluciones citadas en los «Vistos») en relación con el procedimiento de inscripción de la representación gráfica georreferenciada de las fincas y su coordinación con el Catastro, que el artículo 199 de la Ley Hipotecaria que lo regula, dispone que «a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción», y que la dicción de esta norma no puede entenderse en el sentido de que no sean tenidas en cuenta tales alegaciones para formar el juicio del registrador, pero tampoco en el sentido de que la mera existencia de oposición por parte de alguno de los colindantes lleve necesariamente al cierre del expediente.

Ahora bien, lo que sucede es que esta última consideración no puede extrapolarse al caso de los expedientes de rectificación del artículo 201 de la Ley Hipotecaria pues, como se ha señalado, si bien uno de los principios rectores de la nueva regulación de la jurisdicción voluntaria es que la formulación de oposición por alguno de los interesados no hará necesariamente contencioso el expediente, ni impedirá que continúe su tramitación hasta que sea resuelto (vid. artículo 17.3 de la Ley 15/2015), ello exige que la norma aplicable al concreto expediente de que se trate no prevea lo contrario. Siendo así que tal previsión legal contraria a la continuación del procedimiento se contiene expresamente en el artículo 203, regla sexta, de la Ley Hipotecaria, aplicable a los expedientes de rectificación de la superficie registral de la finca del artículo 201, por remisión expresa de su párrafo primero.

9. Todo lo cual conduce necesaria y rectamente a la desestimación del recurso. Las razones que de contrario opone el recurrente en su escrito impugnativo carecen de virtualidad para invalidar la anterior conclusión.

En cuanto a la invocación de los principios registrales de legitimación y de fe pública registral, hay que recordar que nuestro Tribunal Supremo en Sentencias de la Sala Primera de 26 de abril de 1986, 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009, excluye el juego del principio de legitimación 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 señala 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», debiendo resolverse el conflicto en su caso existente entre la legitimación registral y la titularidad demanial en la forma prevista en la legislación sectorial o general aplicable en cada caso (en concreto, respecto de los bienes del demanio costero vid. artículo 13 de la Ley 22/1988, de 22 de julio, de Costas y los concordantes de su Reglamento).

En el mismo sentido se pronunciaron las Sentencias de 22 de julio de 1986, de 1 de julio de 1999 y 22 de junio de 2009 al afirmar que «los bienes integrados en la zona marítimo terrestre, administrativamente deslindada, corresponde al dominio público y son inalienables, imprescriptibles y ajenos a las garantías del Registro de la Propiedad, que

no necesitan precisamente por su condición demanial, y por tanto la inscripción que tenga un particular no puede afectar al Estado y no opera consiguientemente el principio de legitimación registral que consagra el artículo 38 de la Ley Hipotecaria, sino la realidad extrarregistral autenticada por el deslinde administrativo hecho».

Este mismo criterio ha sido asumido por este Centro Directivo, que lejos de sostener una falsa antinomia entre la legislación hipotecaria y la legislación relativa al dominio público, ha defendido el carácter del Registro de la Propiedad como instrumento de protección del demanio. Debe recordarse que, como afirmó esta Dirección General en las Resoluciones de 15 de marzo y 12 de abril de 2016 o las más recientes de 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, la obligación legal a cargo de los registradores de la Propiedad de tratar de impedir la práctica de inscripciones que puedan invadir el dominio público tiene su origen y fundamento, con carácter general, en la legislación protectora del dominio público, pues, como señala la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, tanto en su artículo 6 como en su artículo 30, los bienes y derechos de dominio público o demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución.

Por esa razón, el artículo 61 de la misma ley, ordena que «el personal al servicio de las Administraciones públicas está obligado a colaborar en la protección, defensa y administración de los bienes y derechos de los patrimonios públicos». En el caso particular de los registradores de la propiedad tal deber de colaboración se articula desde diversos puntos de vista, que en el ámbito que ahora interesa han sido ya examinados «supra». Y si bien es necesario insistir una vez más en la conveniencia de que por parte de las Administraciones Públicas se cumpla debidamente el mandato legal de inmatricular o inscribir sus bienes de dominio público en el Registro de la Propiedad (vid. artículos 36 y 83 y disposición transitoria quinta de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas), dado que de esta forma éstos gozarán de la máxima protección posible, pues la calificación registral tratará por todos los medios a su alcance de impedir en lo sucesivo ulteriores dobles inmatriculaciones, ni siquiera parciales, que pudieran invadir el dominio público ya inscrito; no por ello cabe olvidar que la protección registral que la Ley otorga al dominio público no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito (como es el caso del presente expediente), pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Tampoco puede acogerse favorablemente el argumento del recurrente basado en una supuesta posición inatacable amparada en la fuerza protectora del artículo 34 de la Ley Hipotecaria derivada de la inscripción de la finca en el Registro de la Propiedad, pues, sin perjuicio de lo ya dicho sobre el carácter inalienable del dominio público, en el presente caso, además, no se satisfacen los requisitos establecidos en dicha norma para desplegar sus efectos por la sencilla razón de que, en contra de lo afirmado por el recurrente, el contenido del plano que se acompañó con la orden ministerial causante de la inscripción 2.^a en que apoya su pretensión, no formaba parte de la inscripción. El régimen previsto en el vigente artículo 10.5 de la Ley Hipotecaria conforme al cual «alcanzada la coordinación gráfica con el Catastro e inscrita la representación gráfica de la finca en el Registro, se presumirá, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 38, que la finca objeto de los derechos inscritos tiene la ubicación y delimitación geográfica expresada en la representación gráfica catastral que ha quedado incorporada al folio real», ni es aplicable al presente caso en relación con el citado plano (que no consta georreferenciado, ni incorporado al asiento de inscripción en los términos del actual artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria), ni tal precepto (fruto de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio) estaba vigente a la fecha de dicha inscripción, ni finalmente se refiere tal norma a los efectos propios de la fe pública registral, sino a los que corresponden al principio de legitimación.

De ahí que no pueda prosperar en modo alguno la tesis del recurrente en el sentido de que en la inscripción 2.^a de la finca se padeció un error material, de los previstos en el artículo 212 de la ley Hipotecaria, por la omisión de la mención de la superficie resultante del citado plano, pues el concepto de incorporación o inscripción de las representaciones gráficas de las fincas registrales es un concepto o categoría jurídica que nace en puridad con la citada Ley 13/2015, sin que, por tanto, resulta aplicable a una inscripción extendida en el año 1982.

Tampoco puede acogerse la posición impugnativa del recurrente en cuanto al argumento relativo a que la Administración costera ya manifestó su consentimiento a la rectificación de la superficie inscrita al haber suscrito el plano que se acompañó a la Orden Ministerial de 1981 causante de la inscripción 2.^a, del que resultaría la mayor cabida que ahora se pretende inscribir, pues con independencia de los efectos e interpretación jurídica que a dicha intervención administrativa se puedan anudar en un procedimiento judicial contencioso con plenitud de cognición y de prueba en que pueda ventilarse tal controversia (la Ley Hipotecaria reenvía al declarativo ordinario, como se ha dicho), lo cierto es que en los limitados márgenes en que se desenvuelve este expediente del recurso y el expediente de rectificación de superficie registrada del que aquel trae causa, dicha controversia no puede ser sustanciada al exceder del ámbito que prevé la Ley, que taxativamente ordena en los casos de oposición por parte de alguno de los interesados (y la Administración titular del dominio público afectado está dotado, además, de un régimen de protección especialmente cualificado, como se ha visto) el archivo del expediente y su consiguiente inhabilidad para provocar una mutación en la situación jurídico-registral de la finca, en los términos ya examinados. Las consideraciones del recurrente sobre la doctrina de los actos propios, o sobre el principio de confianza legítima, podrán ser aducidas en la citada sede judicial, pero no en un ámbito en que no hay cauce procedimental ni competencia funcional para analizarlos y ponderarlos con los que de contrario pueda alegar la contraparte.

Finalmente la invocación del cauce de la rectificación de los errores materiales de los asientos registrales y los preceptos que habilitan al registrador en determinados casos para impulsar incluso de oficio dicha rectificación (vid. artículos 321 y siguientes del Reglamento Hipotecario) no pueden ser tomados en consideración en esta Resolución, pues, como ya se adelantó en el fundamento jurídico primero de la presente, la pretensión deducida ante el registrador y el título presentado para su inscripción fue el acta en que se documentó el expediente de rectificación de superficie de finca inscrita del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, a cuyas normas rectoras queda por tanto sujeta dicha pretensión, y que en definitiva abocan, a falta de acuerdo entre todos los interesados, a la obtención de una previa resolución judicial a través del cauce procesal adecuado, como señala el registrador en su calificación.

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, 4 de octubre de 2018.–El Director General de los Registros y del Notariado, Pedro José Garrido Chamorro