

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

15768 *Resolución de 8 de agosto de 2011, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Cullera, por la que se suspende la inscripción de la compraventa de finca colindante con el dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don S. M. T., en representación de D. R. J. H. contra la nota de calificación de don Antonio Jiménez Cuadra, Registrador de la Propiedad de Cullera por la que se suspende la inscripción de la compraventa de finca colindante con el dominio público marítimo-terrestre.

HECHOS

I

El día 10 de abril de 1975 se autoriza por el Notario de Cullera, don Antonio Marín Hamal, escritura de compraventa bajo el número 854 de su protocolo en la que se formaliza la venta de una finca de cabida dieciséis áreas, dos centiáreas y de reciente medición diecinueve áreas noventa y cinco centiáreas, lindante por Este con la Playa del Mar.

II

Copia autorizada de dicha Escritura es presentada en el Registro de la Propiedad de Cullera, acompañada de los siguientes documentos: 1) Certificación expedida por la Jefa de la Demarcación de Costas en Valencia de fecha 3 de noviembre de 2010, de la que resulta que la finca, según plano fechado y firmado por la peticionaria, invade parcialmente dominio público marítimo-terrestre y asimismo está afectada parcialmente por las servidumbres legales, según deslinde CDL-39, aprobado por Orden Ministerial de 15-3-2004. 2) Instancia privada suscrita por S. M. T., en nombre y representación del titular registral de la finca, en la que se solicita la inscripción modificando la descripción de la finca en cuanto a su superficie, que pasa a ser de dieciséis áreas y dos centiáreas, por tanto, renunciando al exceso de cabida así como el lindero Este pasando de lindar con la Playa del Mar a lindar con el dominio público marítimo terrestre deslindado de acuerdo con la Ley de Costas con la referencia CDL-39, aprobado por Orden Ministerial de fecha 15 de marzo de 2004, tal y como se identifica en el plano de certificado por la Jefa de Demarcación de Costas en Valencia de fecha 3 de noviembre de 2010 que se acompaña. Calificada por el Registrador fue objeto de la siguiente nota de calificación «Hechos: S. M. T. presentó en este Registro de la Propiedad el día veintitrés de diciembre último una escritura autorizada el diez de abril de mil novecientos setenta y cinco por el Notario de Cullera, don Antonio Marín Hamal, número 854 de protocolo, en la que se formaliza la venta de una finca de cabida dieciséis áreas, dos centiáreas, y de reciente medición diecinueve áreas noventa y cinco centiáreas, lindante por Este, con la Playa del Mar, registral 23055 de Cullera. Se acompaña certificación expedida por la Jefa de la Demarcación de Costas en Valencia doña Lidia Pérez González, de fecha tres de Noviembre de dos mil diez, de la que resulta que la finca, según plano fechado y firmado por la peticionaria, invade parcialmente dominio público marítimo-terrestre y asimismo está afectada parcialmente por las servidumbres legales, según deslinde CDL-39, aprobado por Orden Ministerial de 15-3-2004. Asimismo se acompaña instancia privada suscrita por S. M. T., en nombre y representación de R. J. H., titular registral de la finca, en la que se solicita la inscripción con una descripción determinada, modificando su

superficie, que pasa a ser de dieciséis áreas y dos centiáreas, por tanto, renunciando al exceso de cabida, y lindando ahora por el Este con el dominio público marítimo-terrestre. Dicho documento causó el asiento número 1195 del tomo 59 del Libro Diario de este Registro. El Registrador que suscribe, previa calificación del documento reseñado en cumplimiento del artículo 18 de la Ley Hipotecaria, ha resuelto no practicar las operaciones solicitadas en base a los siguientes. Defectos y Fundamentos de Derecho: Primero: Para poder practicar la inscripción se considera necesario el aportar una certificación del Servicio de Costas que acredite que la finca que se trata de inscribir no invade el dominio público marítimo-terrestre, dado que el artículo 35 del Reglamento de Costas (Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre) declara aplicables las reglas establecidas para la inmatriculación de fincas a la segunda y posteriores inscripciones. La vigente Ley de Costas 22/1988, de 28 de julio en su artículo 15, apartado 1, 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 aquellas se precisará si lindan o no con el dominio público marítimo-terrestre. En caso afirmativo no podrá practicarse la inmatriculación si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público". La Dirección General de los Registros y del Notariado, que había sostenido un criterio favorable a la no exigencia, con "relación a fincas ya inmatriculadas", de la acreditación de no invasión de la zona marítimo-terrestre, exigida por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre (cfr. Resoluciones de 16 de julio de 1998, 14 de enero de 2000 y 21 de febrero de 2002), ya en la Resolución de 6 de octubre de 2008 señaló que el Reglamento de Costas fue declarado ajustado a la Ley por el propio Tribunal Supremo (Sala de lo Contencioso-Administrativo), en las citadas Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, y en su consecuencia acomodó desde esa Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia. Debe entenderse, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas que extiende a las segundas y ulteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, criterio que ha sido confirmado por la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de agosto de 2010. No es, por tanto, suficiente aportar una instancia modificando la descripción de la finca, sino que será necesario, para permitir la inscripción de la finca con la descripción que resulta de la instancia privada, la aportación de una nueva certificación acreditativa de la no invasión de zona de dominio público marítimo terrestre de la finca tal como queda descrita en la instancia que se acompaña a la que deberá acompañarse el correspondiente plano expedido por el Servicio Periférico de Costas, en el que se individualice la finca con precisión y se refleje su situación con relación a la zona de dominio público marítimo-terrestre, en los términos que resultan de los artículos 31.6 y 33 del Reglamento General para el desarrollo de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, (RD 1471/1989, de 1 de Diciembre). Dicho defecto se considera subsanable, mediante la aportación de la certificación, en unión de los planos correspondientes, en los términos expresados. Contra esta calificación... Cullera, a 5 de enero de 2011. Sigue firma ilegible».

III

Contra la anterior nota de calificación, don S. M. T. en nombre y representación de R. J. H. interpone recurso en virtud de escrito de fecha 10 de febrero de 2011 en base entre otros a los siguientes argumentos: 1.º En el presente caso existe un deslinde aprobado en el año 2004 y en el certificado del Servicio de Costas consta un plano en el cual se identifica con claridad la finca registral y el límite es posterior al título de propiedad cuya inscripción se pretende y según dispone el artículo de la zona marítima-terrestre. El deslinde 29 del Reglamento la resolución de su aprobación es título suficiente para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde. El apartado 2 de ese artículo establece el procedimiento aplicable para la rectificación de las inscripciones contradictorias con el deslinde y en su apartado c) dice que: «... Si en el

plazo de un año desde la notificación no se produce el acceso al Registro de las anotaciones preventivas de demandas de acciones promovidas por titulares inscritos, la anotación del deslinde se cancelará o se convertirá en inscripción, a criterio del Ministerio de Obras Públicas y Urbanismo, rectificándose las inscripciones existentes contradictorias conforme a lo previsto en la legislación hipotecaria... El artículo 30 del Reglamento añade que las acciones civiles sobre derechos relativos a terrenos incluidos en el dominio público deslindado prescriben a los cinco años computados desde la aprobación del deslinde. 2.º Una vez reiterada la legalidad del artículo 35 del Real Decreto 1471/1989 que extiende a la segunda y posteriores inscripciones todas las reglas establecidas en los artículos 31 al 34 para la inmatriculación de fincas colindantes con el dominio público marítimo-terrestre, el recurrente considera que en el presente caso sería de aplicación el artículo 31.6 que señala que «Alternativamente y con los mismos efectos de lo establecido en los apartados 1 y 2, cuando en la descripción de la finca que se pretenda inscribir se exprese que la misma linda con el dominio público marítimo-terrestre o se sospeche que pueda lindar o invadirlo, la tramitación anterior podrá obviarse si en la descripción se incluye de manera explícita que el límite de dicha finca es el dominio público marítimo-terrestre deslindado de acuerdo con la Ley de Costas, según plano que lo identifique». Se entiende que este precepto resuelve satisfactoriamente el supuesto de hecho del caso planteado pues obvia la necesidad de un certificado en el que se acredite que no se invade el dominio público cuando existe una expresa manifestación del propietario lindante aceptando el límite determinado por un deslinde aprobado y conste en plano que se aporta la identificación dicho límite. Dándose esta circunstancia, el Reglamento habilita la inscripción y exime del certificado. Estas condiciones concurren en este caso porque la descripción inscrita y el título de transmisión presentado son anteriores al deslinde aprobado en el 2004 y son contradictorias con él. 3.º La exigencia de nuevos certificados hasta la declaración de no invasión tiene sentido cuando la zona marítima-terrestre no ha sido deslindada, pero existiendo deslinde y siendo expresamente admitido este por el propietario colindante al describir su finca se satisfacen íntegramente todas las exigencias de protección del dominio público y de prevalencia del mismo frente a la concreta inscripción registral solicitada. En el presente caso el Registrador no hace mención de la existencia de ninguna anotación preventiva de demanda por acciones promovidas por el deslinde. Por otra parte, han transcurrido ya más de cinco años desde que el deslinde fue aprobado por Orden Ministerial de 15 de marzo de 2004 y han prescrito las posibles acciones civiles que pudiera haber planteado el propietario disconforme con el deslinde. Además, el propietario ha hecho con la rectificación de la descripción de su finca una manifestación expresa de aceptación del deslinde aprobado que quedará incorporada definitivamente a la inscripción registral en compañía de un plano.

IV

El Registrador emitió informe el día 15 de febrero de 2011 y elevó el expediente a este Centro Directivo.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Vistos los artículos 132 de la Constitución; 1, 3, 9, 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 de su Reglamento; 11, 13, 15 y 16 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 29, 30, 31 y 35 del Reglamento de Costas aprobado por Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre; y las Resoluciones de 6 de octubre de 2008 y 18 de agosto de 2010, así como las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de julio y 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998.

1. Se debate en este recurso la inscribibilidad de una escritura de compraventa de finca colindante con el dominio público marítimo-terrestre, que se presenta acompañada de testimonio notarial de una certificación del Servicio de Costas según la cual dicha finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre. Se acompaña además instancia privada en la que el titular registral admite de manera explícita que el límite de

su finca es el dominio público, pero se rectifica la descripción para actualizarla al deslinde administrativo –no inscrito– efectuado con posterioridad a la fecha de la escritura. Por el interesado se pretende la inscripción sin necesidad de aportar nueva certificación acorde con el deslinde aprobado. En la nota de calificación, el registrador considera necesaria una nueva certificación que declare la no invasión del dominio público marítimo terrestre por la finca con la descripción que se pretende conste ahora en el Registro.

2. Para resolver sobre el particular, en primer lugar debe recordarse la doctrina fijada por este Centro Directivo en Resoluciones de fecha 6 de octubre 2008 y 18 de agosto de 2010 en las que matizando la doctrina anterior y ajustándose a las jurisprudencia del Tribunal Supremo –recogida entre otras en las sentencias citadas en los Vistos– reconoce, de conformidad con el artículo 35 del Reglamento de Costas, en relación con el artículo 31 del mismo y 15 de la Ley, la necesidad de aportar certificado del Servicio de Costas que acredite la no invasión del dominio público marítimo-terrestre, tanto en el supuesto de inmatriculación de fincas situadas en la zona de servidumbre de protección a que se refiere el artículo 23, como en las segundas y posteriores inscripciones relativas a las mismas fincas.

3. En el presente supuesto, la finca que se trata de inscribir linda por el Este con la playa, que es bien de dominio público marítimo-terrestre estatal [artículo 3, apartado 1.b) de la Ley de Costas]. De la certificación de la jefa de la Demarcación de Costas en Valencia resulta que la finca invade el dominio público, ya que se indica literalmente que «está afectada parcialmente por las servidumbres legales, y que invade parcialmente el Dominio Público Marítimo-Terrestre, según el deslinde CDL-39, aprobado por Orden Ministerial de 15 de marzo de 2004, conforme a la Ley de Costas».

4. Dada la invasión del dominio público resultante de la certificación aportada, y teniendo en cuenta la anterior doctrina de este Centro Directivo, hay que examinar si la rectificación hecha por medio de instancia privada de la descripción de la finca para acomodarse a un deslinde administrativo –que no consta inscrito– es o no bastante para entender acorde con las exigencias legales la descripción y la acreditación de la no invasión.

Para responder a esta cuestión hay que considerar que las exigencias legales establecidas para la inscripción de actos relativos a fincas colindantes con el demanio marítimo-terrestre, encuentran su fundamento en la necesidad de proteger el mismo de toda invasión, dado su carácter demanial público, inalienable e imprescriptible. Por eso se imponen una serie de precauciones conducentes a que no existan dudas respecto de la situación de una determinada finca con relación al dominio público, exigiendo una acreditación fehaciente de los linderos de la misma para su acceso al Registro de la Propiedad.

En este sentido, el hecho de acompañar una mera instancia privada modificando la descripción de la finca en cuanto a su cabida y en cuanto a uno de sus linderos (concretamente el lindero Este, por donde la finca, que lindaba con la playa, pasa a lindar con el dominio público marítimo-terrestre) no disipa las dudas respecto a una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre en los términos que establece el artículo 15 de la Ley de Costas, en relación con el 29 de su Reglamento, más al contrario, las incrementan.

5. Tal como se desprende del artículo 33 del Reglamento de Costas, el plano de situación de la finca cuya inscripción se pretende –sea de inmatriculación o relativa a una transmisión– deberá haber sido expedido por el servicio periférico de costas, y en él deberá individualizarse la finca con precisión y reflejarse su situación con relación a la zona de dominio público marítimo-terrestre. Evidentemente no puede cumplir esta función la antigua certificación aportada con relación a la primitiva descripción de la finca, que se dice modificada por un deslinde posterior, sino que deberá aportarse una nueva certificación administrativa que dé cobertura a la descripción actualizada o el propio deslinde administrativo.

6. De admitirse la posibilidad de que el propio interesado, modificando la descripción registral de la finca, pudiera posibilitar su inscripción, se estaría dejando sin valor ni efecto toda la protección legal desplegada sobre estos bienes de dominio público, ya que quedaría a merced de los propios interesados el cumplimiento de los requisitos legales, con base en una mera manifestación personal y podría entrar en colisión con los efectos legitimadores que la inscripción produce (cfr. artículo 38 de la Ley Hipotecaria).

La conclusión es que no podrá practicarse la inscripción si no se acompaña al título presentado la certificación preceptiva que acredite la no invasión del demanio público.

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, 8 de agosto de 2011.–La Directora General de los Registros y del Notariado, M.^a Ángeles Alcalá Díaz.