



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

**RESOLUCIÓN de 14 de septiembre de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa de la registradora de la propiedad de Roses nº 1 a inscribir un acta de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas.**

*(BOE de 5 de octubre de 2016)*

**SUMARIO:**

**Registro de la Propiedad. Transmisión *inter vivos* de finca destinada a zona de amarre de embarcaciones. Deslinde. No invasión del dominio público marítimo-terrestre. Marina interior de Santa Margarita.** Los canales de la marina interior de Santa Margarita, y por tanto las fincas y amarres a que se refiere este expediente tenían desde su origen la calificación de dominio público con arreglo a la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928 y la Ley de Costas de 26 de abril de 1969. Esta calificación no varía sino que se confirma con la entrada en vigor de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, y su Reglamento. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en el actual Reglamento General de Costas 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. 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. 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. Solo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas. En el presente caso, el deslinde que consta acreditado en el Registro es anterior a la Ley 2/2013. Así, debiendo ser revisado el deslinde por disposición legal, se precisa acreditar que conforme al nuevo deslinde no existe invasión del dominio público, circunstancia esta que no puede ya colegirse de la nota marginal que figura en el Registro. Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de que se acredite la aprobación de la modificación del deslinde del que resulte la exclusión o no invasión en el dominio público marítimo-terrestre de los amarres.

**PRECEPTOS:**

Constitución Española, art. 132.

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 1, 3, 9 y 18.

Ley 22/1988 (Ley de Costas), arts. 3, 4, 7, 8, 9, 15, 21, 31, 64, 70 y disps. trans. primera y cuarta.

Ley 33/2003 (LPAP), arts. 3, 4, 5, 6 y 30.

Ley 2/2013 (protección y uso sostenible del litoral), disps. adics. segunda, quinta y sexta.

Decreto de 14 de febrero de 1947 (Rgto. Hipotecario), arts. 51 y 98.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

RD 876/2014 (Rgto. Gral. de Costas), arts. 33 a 36 y 44 y disp. adic. segunda.  
Ley Cataluña 5/1998 (Puertos), arts. 1, 2, 44, 51.5, 60, 94, 96 y 100.  
Decreto Cataluña 17/2005 (Rgto. de marinas interiores), arts. 20, 23, 27, 29, 31 y disp.  
trans. primera.

En el recurso interpuesto por don J. F. E., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Estrella Lloguers i Promocions, S.L.», contra la negativa de la registradora de la Propiedad de Roses número 1, doña María del Pilar Domínguez Perelló, a inscribir un acta de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas expedidos por la Agencia Estatal de Administración Tributaria.

### Hechos

I

Mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de Administración Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación, Delegación Especial de Cataluña, el día 9 de febrero de 2016, se documentó la adjudicación de ocho participaciones indivisas de la finca registral número 25.538 del Registro de la Propiedad de Roses número 1, que dan derecho a la titularidad de amarres en subasta pública, inscritas como fincas registrales 25.538/1, 25.538/2, 25.538/3, 25.538/4, 25.538/5, 25.538/6, 25.538/7 y 25.538/8, a favor de la entidad «Estrella Lloguers i Promocions, S.L.».

II

Presentado el referido documento en el Registro de la Propiedad de Roses número 1, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: «D.<sup>a</sup> María del Pilar Domínguez Perelló, registradora de la Propiedad del Registro de Roses n.º 1, previo examen y calificación del precedente documento y de los libros de este Registro, de conformidad con el art. 18 de la Ley Hipotecaria y demás disposiciones aplicables, he acordado la siguiente nota de calificación negativa: Hechos: Certificado del acta de adjudicación y mandamiento de cancelación de cargas posteriores, expedidos por la Agencia Tributaria, Dependencia Regional de Recaudación de Barcelona, el 9 de febrero de 2016, Referencia R0886016000335, con asiento de presentación número 250 del libro Diario 56, habiéndose solicitado su inscripción registral. Se acompaña carta de pago del correspondiente Impuesto y justificante de declaración del IVT (plusvalía municipal). Fundamentos de Derecho: 1. Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas. Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado, de fecha 23 de enero de 2014, publicada en el BOE A-214-1549, de 13/02/2014. 2. Art. 97 Reglamento General de Recaudación. Valoración y fijación del tipo. En el punto 3 de dicho artículo, dice que «la valoración será notificada al obligado al pago, que, en caso de discrepancia, podrá prestar valoración contradictoria realizada por perito adecuado en el plazo de 15 días, contados a partir del día siguiente a la notificación». Art. 101 del mismo Reglamento. Acuerdo de enajenación y anuncio de la subasta. En el punto 2 dice: «El acuerdo de enajenación será notificado al obligado al pago (...) Siendo la notificación un trámite esencial del procedimiento, éste está sujeto a calificación registral, conforme al art. 99 del Reglamento Hipotecario y a reiterada jurisprudencia (entre otras la Resolución de 15 de enero de 2013 (RJ 2013,8421)). Por todo lo cual acuerdo: Suspender la inscripción de los amarres hasta que

previamente se acredite la aprobación de la modificación del deslinde del que resulte la exclusión o no invasión en el dominio público marítimo-terrestre de los mismos; y se haga constar en el certificado que se han practicado las notificaciones expresadas, el modo de realizarse y su fecha. El asiento de presentación queda prorrogado automáticamente por un plazo de sesenta días a contar la última de las notificaciones de la presente calificación negativa. Vigente el asiento de presentación, podrá solicitarse dentro del plazo anterior que se practique la anotación preventiva prevista en el art. 42.9 de la Ley Hipotecaria (art. 323 de la Ley Hipotecaria). La anterior nota de calificación negativa (...) En Roses, a 14 de marzo de 2016. Fdo. La registradora de la Propiedad, D.ª María del Pilar Domínguez Perelló (firma ilegible)».

### III

Don J. F. E., abogado, en nombre y representación de la mercantil «Estrella Lloguers i Promocions, S.L.», interpuso recurso contra la anterior calificación negativa atendiendo a los siguientes razonamientos: «Alegaciones Primera.–(...) Segunda.–Apelamos al principio general y función principal del Registro de la Propiedad que es dar publicidad de los derechos sobre los bienes inmuebles, y lo que hace el Registro es declarar los derechos pero no los constituye, por tanto la inscripción no puede otorgar ningún derecho, los derechos resultan del título presentado para inscribir, que en este caso es un certificado de la Agencia Tributaria, por tanto es el Estado él que ha autorizado que "Estrella Lloguers i Promocions, S.L." adquiriese los derechos que "Inversions Lancelan, S.A." (anterior propietario) tenía sobre los ocho amarres según el registro, y que fueron embargados en fecha 23 de julio de 2.008 por la Agencia Tributaria (...) Tercera.–El anterior propietario, "Inversions Lancelan, S.A." consta en el Registro como titular de unos derechos sobre los ocho amarres, pero realmente ya no lo es por el título presentado, y ha sido el Estado (La Agencia Tributaria) él que ha autorizado su transmisión a "Estrella Lloguers i Promocions, S.L.", y consideramos que el Registro no puede mantener como titular de esos derechos a quien ya no lo es, sería contrario a su función y a los principios generales de la Ley hipotecaria y se estaría faltando a la verdad.. Cuarta.–Y nos referimos a los derechos sobre los amarres, y no a la propiedad sobre los amarres, porque si esos amarres formaran parte del dominio público marítimo-terrestre, lógicamente no podrían ser susceptibles de propiedad privada, y los derechos de "Inversions Lancelan, S.A." (anterior propietario) que actualmente constan inscritos en el Registro no sería el derecho de propiedad, sino otros derechos. Pero consideramos que por una lógica abrumadora, Inversions Lancelan SA no debe seguir constando en Registro como titular de esos derechos sobre los 8 amarres y debe constar "Estrella Lloguers i Promocions, S.L.", inscribiéndose el título presentado, con la salvedad o haciendo constar que los derechos sobre los amarres están sujetos y condicionados a las limitaciones o afecciones que procedan conforme la Ley de Costas y el deslinde del dominio público marítimo terrestre, como pedimos en la presentación del título, en nuestro escrito de 26 febrero 2.016 (...) O incluso haciendo constar expresamente en la inscripción la salvedad, de que si los amarres terminaran perteneciendo al dominio público marítimo-terrestre, no podrán ser objeto de propiedad privada. Quinta.–Si los amarres actualmente formaran parte del dominio público marítimo-terrestre, la Agencia Tributaria, por tanto el Estado, no habría podido autorizar su transmisión por subasta pública en octubre de 2015, por tanto si lo ha hecho es porque no forman parte del dominio público marítimo-terrestre o es muy dudoso, y lo confirma así lo alegado en el siguiente apartado. Y también porque lo que se subasta o transmite son los derechos sobre los amarres que tiene inscritos en el Registro Inversions Lancelan, evidentemente supeditados o condicionados a las limitaciones o afecciones que procedan conforme la Ley de Costas y el deslinde del dominio público marítimo

**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

terrestre pendiente. Sexta.–Y reforzamos lo anterior, alegando que además los 8 amarres con seguridad no pertenecen al dominio público marítimo-terrestre, por establecerlo así la Disposición Adicional Décima, apartado 3-a, de vigente Ley de Costas, (Ley 22/1988, de 28 de julio, modificada por Ley 2/2013, de 29 de mayo), que transcribimos: "Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado." Precepto que ha sido declarado constitucional por la reciente sentencia del Tribunal Constitucional de 5 de noviembre 2.015, recurso 5012/2013, Y probamos que los ocho amarres están en un terreno de titularidad privada colindante con el canal navegable, e inundado como consecuencia de excavaciones, y que están destinados a estacionamiento náutico, lo probamos con la información catastral de cada amarre (...), y sobre todo con el plano de la parcela de la cartografía del Catastro (...), en el que se señala muy claramente los límites de la parcela privada que fue inundada, y dentro de la parcela se marca con color verde claro la parte de la parcela inundada por agua, y se señala el canal navegable de dominio público en blanco o sin colorear, y en el plano está muy claro que no puede confundirse el canal navegable con los 8 amarres que están dentro de la parcela privada inundada de agua. En el plano catastral de la parcela, indicamos con tres «XXX» el lugar donde están los 8 amarres dentro de la parcela privada. Destacar que se trata de un plano que consideramos documento público, por pertenecer al Catastro del Ministerio de Economía, que se puede consultar por internet por cualquiera de sus 8 referencias catastrales indicadas a continuación, y que constan en las notas registrales de cada amarre (...): Amarre Uno, finca registral 25.638/1 y ref. catastral 2099108EG1729N0079P. Amarre Dos, finca registral 25.638/2 y ref. catastral 2099108EG1729N0080SI. Amarre Tres, finca registral 25.638/3 y ref. catastral 2099108EG1729N008IDO. Amarre Cuatro, finca registral 25.638/4 y ref. catastral 2099108EG1729N0082FP. Amarre Cinco, finca registral 25.638/5 y ref. catastral 2099108EG1729N0083GA. Amarre Seis, finca registral 25.638/6 y ref. catastral 2099108EG1729N0084HS. Amarre Siete, finca registral 25.638/7 y ref. catastral 2099108EG1729N0085JD. Amarre Ocho, finca registral 25.638/8 y ref. catastral 2099108EG1729N0086KF Séptima.–Reiterar lo alegado en nuestro escrito de 26 febrero 2.016 (...): «Alegar que suspender la inscripción por la Ley de Costas y el deslinde del dominio público marítimo-terrestre que prevee dicta Ley, perjudica gravemente los derechos e intereses de "Estrella y Lloguers i Promocions, S.L.", porque en el Registro se mantendría la propiedad del anterior propietario, lo que tente a terceros le permitiría disponer de las fincas y sobre todo permitiría entrar nuevos embargos o cargas del anterior propietario que ya no deberían tener acceso al registro. Lo que además, consideramos sería contrario a derecho, y se podría salvar y cumplir con la Ley de Costas, haciendo constar en la inscripción de la propiedad las limitaciones y salvedades la Ley de Costas y su afectación al pendiente deslinde del dominio público marítimo-terrestre. Esta adjudicación deriva del embargo a favor de la Agencia Tributaria, que fue inscrito en el Registro, y entendemos que si el embargo tuvo acceso al Registro también debe tenerlo la adjudicación derivada de dicho embargo» Si los amarres formaran parte del dominio público marítimo-terrestre, la Ley tampoco permite embargarlos, sin embargo en este caso fueron embargados el 23 de julio de 2008 como consta en las notas registrales de cada amarre adjuntas (...) Por tanto entendemos que la adjudicación o transmisión que proviene de dicho embargo, debe inscribirse en el Registro, igual que se inscribió el embargo, es una continuación de ese embargo. Octava.–Alegar que antes de comprar conocíamos la problemática de los amarres en el Registro de la Propiedad porque somos propietarios de otros amarres en Santa Margarita y sabemos que terminara solucionándose, y por eso compramos estos amarres. Pero en este caso hay un hecho o circunstancia especial, y si no se soluciona pronto, la no inscripción de la propiedad sobre los 8



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

amarres nos podría llegar a causar daños y perjuicios muy graves, hasta el punto de poder llegar a perder la propiedad (o derechos sobre los amarres) y por tanto el importe pagado de 227.180 euros. Y el motivo es que nuestra propiedad está condicionada a que también se inscriba en el Registro el mandamiento de cancelación de las inscripciones y cargas posteriores a la fecha del embargo (23-07-2.007) (...) el del amare uno. Y si no se inscriben, podría ser preferente a nuestro título, el título de propiedad de "Norfeu Tronic, S.L.", escritura pública de 11 de mayo 2.010 que consta presentado en el libro diario del registro con fecha 15 abril de 2016, tal como consta en la nota registral de cada amarre (al final en asientos pendientes de inscripción), (...) Alegar que consideramos es una maniobra fraudulenta del anterior propietario para no perder los amarres aprovechándose del cierre del Registro por el deslinde en trámite, y por tanto es necesario solucionarlo jurídicamente, y la única solución posible consideramos es la inscripción del título y de los mandamientos de cancelación, con la salvedades y limitaciones que estimen necesarias y que estamos dispuestos a aceptar. Novena.–En el Servicio Provincial de Costas de Girona, del Ministerio de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, nos han informado que el deslinde en la Urbanización Santa Margarita de Roses está en tramitación, y lleva así desde hace muchos años, por lo que desgraciadamente puede demorar mucho, y consideramos que en este caso, por las circunstancias especiales alegadas en este escrito, debería encontrarse una solución ahora. No obstante, pero conscientes de que puede tardar mucho porque lleva muchos años en trámite o pendiente el deslinde, por escrito de 3 junio 2.016 (...), hemos pedido al Servicio Provincial de Costas del Girona, por establecerlo así la citada disposición adicional Décima, apartado 3-a, de vigente Ley de Costas, lo siguiente: «Certifiquen que los ocho amarres citados no pueden considerarse del dominio público marítimo-terrestre por no haberse realizado aun el deslinde, que lleva varios años en tramitación. Y si consideran que están dentro del dominio público marítimo-terrestre, pedimos su exclusión por establecerlo así la citada y transcrita Disposición Adicional Décima, apartado 3-a, de la vigente Ley de Costas.»».

#### IV

Doña María del Pilar Domínguez Perelló, registradora de la Propiedad de Roses número 1, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, formó el oportuno expediente y lo elevó a esta Dirección General.

#### Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución; 1, 3, 9 y 18 de la Ley Hipotecaria; 51 y 98 del Reglamento Hipotecario; 3, 4, 7, 8, 9, 15, 21, 31, 64 y 70 y las disposiciones transitorias primera y cuarta de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 33 a 36 y 44 y la disposición adicional segunda del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; la Ley de Costas de 26 de abril de 1969; el artículo 41 y las disposiciones adicionales segunda, quinta y sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; los artículos 3, 4, 5, 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 1, 2, 44, 51.5, 60, 94, 96 y 100 de la Ley 5/1998, de 17 de abril, de Puertos de Cataluña; 20, 23, 27, 29 y 31 y la disposición transitoria primera del Decreto 17/2005, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Marinas Interiores de Cataluña; la Sentencias del Tribunal Constitucional de 4 de julio de 1991; las Sentencias del Tribunal Supremo de 10 de octubre de 1979, 17 de julio y 16 de octubre de 1996, 19 de febrero y 27 de mayo de 1998, 19 de mayo de 1999, 4 de abril de 2000 y 4 de abril de 2001, entre



otras, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 6 de octubre de 2008, 18 de agosto de 2010, 8 de agosto de 2011, 6 de septiembre de 2012 y 23 de enero de 2014.

1. El objeto de este expediente consiste en determinar si para la inscripción de una transmisión «inter vivos» de una finca destinada a zona de amarre de embarcaciones es preciso acreditar previamente la aprobación de la modificación del deslinde del que resulte la exclusión o no invasión del dominio público marítimo-terrestre por dicho amarre. El segundo defecto formulado en la nota de calificación no es objeto de recurso.

2. En el presente recurso se pretende la inscripción de una adjudicación en subasta pública de varias participaciones indivisas de la finca registral número 25.538 del Registro de la Propiedad de Roses número 1, que aparecen descritas en el Registro de la Propiedad en los siguientes términos: «Urbana: Participación indivisa de... por ciento, que da derecho a la titularidad del amarre número... de la finca 25.538 con la siguiente descripción: Porción de terreno destinada a zona de amarre de embarcaciones del conjunto residencial (...) sito en el término de Roses, urbanización (...), de... metros de superficie. Linda...»

Son hechos relevantes para la resolución de este expediente:

– En cuanto a la calificación y naturaleza jurídica de la participación indivisa objeto de la transmisión, no resulta del historial registral de la finca en cuestión la existencia de concesión administrativa alguna que autorice la utilización de las zonas que pudieran considerarse dominio público.

– El título objeto de inscripción se refiere a la adjudicación en subasta pública de las fincas registrales en iguales términos a los que figuran en el Registro, según el cual, la participación indivisa indicada da derecho a la titularidad de un amarre, del que aparece inscrito el pleno dominio de la finca. De la descripción de tales fincas en el título y en el Registro no resulta expresamente que las mismas incluyan lámina de agua o zonas de dominio público marítimo-terrestre. En la finca matriz, registral 23.813, consta que tienen la consideración de elementos comunes de cada subcomunidad los puntos de amarre y la zona de agua o espacio ocupado por el amarre correspondiente.

– Según consta por nota al margen de la finca matriz, «el total conjunto Residencial en el que se integra esta finca se localiza entre los mojones N-376 y N-401 del deslinde de los bienes del dominio público marítimo-terrestre aprobado por la OM 05/02/2010; la parte acuática de la finca matriz se encuentra íntegramente en el dominio público marítimo-terrestre. La parte terrestre de la misma se sitúa fuera del dominio público marítimo-terrestre, pero linda con el mismo, y está afectada por la servidumbre de tránsito prevista en la Ley 22/88 de Costas. Entre las mencionadas partes-acuática y terrestre discurre el deslinde del dominio público marítimo-terrestre aprobado por la OM del 05/02/2010». Así consta igualmente en certificado expedido por el Servicio Provincial de Costas en Girona, el 10 de septiembre de 2010 (que se incorpora al expediente aportado por la registradora junto con su preceptivo informe).

– En las notas simples informativas, en la certificación que se expidió para la subasta y en la certificación del acta de adjudicación de los bienes, a continuación de la descripción de los amarres consta la siguiente advertencia: «Se advierte que la inscripción del amarre deberá adaptarse a la vigente legislación de la Ley de Costas. La inscripción del amarre se suspenderá hasta que previamente se acredite la aprobación de la modificación del deslinde del que resulte la exclusión o no invasión en el dominio público de la finca transmitida».

3. Como señaló la Resolución de 23 de enero de 2014 para un caso muy similar, el debate objeto del presente recurso reviste una indudable complejidad jurídica, como lo prueban los distintos procedimientos judiciales a que ha dado lugar, y el entrecruzamiento que en el mismo se produce entre normas de Derecho público y privado aparentemente antagónicas, y



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

entre disposiciones estatales y autonómicas, así como por la superposición de distintos regímenes legales por los sucesivos cambios que en la evolución normativa de la materia se han producido, y finalmente por la propia singularidad del objeto físico sobre el que se proyectan tales normas (marina interior). Conviene por ello, comenzar precisando tres aspectos de la cuestión: 1.º) la naturaleza jurídica de las urbanizaciones marítimo-terrestres, en particular de la marina interior de Santa Margarita; 2.º) la delimitación competencial normativa del Estado y de la Comunidad Autónoma de Cataluña sobre tales marinas interiores, y 3.º) la legislación aplicable.

Como señaló la Sentencia de la Audiencia Nacional (Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Primera) de 26 de abril de 2012 (entre otras), se trata una marina interior que en sus orígenes estaba formada por un conjunto de lagunas conectadas mediante una red de canales, construidos artificialmente y con ciertas condiciones de navegabilidad, que inicialmente no tenían conexión con el mar y que se unieron finalmente a este por las obras realizadas tras una concesión administrativa otorgada en noviembre de 1971, y tras diferentes trámites se convirtió en un puerto deportivo de titularidad autonómica, transferido a la Generalitat de Cataluña por Real Decreto 2876/1980, de 12 de diciembre.

Responde, por tanto, a la definición que de las marinas interiores ofrece el artículo 2 de la Ley de Puertos de Cataluña de 17 de abril de 1998 que las define como un conjunto de obras e instalaciones necesarias para comunicar permanentemente el mar territorial con terrenos interiores de propiedad privada o de la Administración Pública, a través de una red de canales, con la finalidad de permitir la navegación de las embarcaciones deportivas a pie de parcela, dentro del marco de una urbanización marítimo-terrestre.

En cuanto a la competencia estatal y autonómica en la materia, la Sentencia de la Audiencia Nacional de 7 de diciembre de 2011 afirma que la regulación autonómica en materia de puertos (contenida en la Ley 5/1998, de 17 de abril, de Puertos de Cataluña, y en el Decreto 17/2005, de 8 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de marinas interiores de Cataluña), debe ser interpretada y aplicada con pleno respeto a la distribución competencial existente. De modo que las competencias del Estado en relación con el dominio público y la protección del mismo, no impide que las Comunidades Autónomas puedan ejercer sus propias competencias en la gestión de las instalaciones portuarias, pues es reiterada la doctrina constitucional que establece que en el caso de competencias concurrentes sobre un mismo espacio físico deben buscarse aquellas soluciones con las que se consiga optimizar el ejercicio de ambas competencias (Sentencias del Tribunal Constitucional números 32/1983, 77/1984, 227/1987 y 36/1994). El hecho de que la normativa autonómica en materia de puertos incluya como elementos de las marinas interiores la franja de servicio náutico adyacente a los canales (artículo 94.c) de la Ley de puertos de Cataluña), no permite concluir que dicha previsión normativa desplaza la competencia que el Estado ostenta para delimitar el dominio público y las servidumbres sobre los espacios contiguos a este, pues es distribución competencial ha de realizarse de acuerdo con las previsiones del bloque de constitucionalidad tal y como ha sido interpretado por la jurisprudencia constitucional. Por otra parte, ese mismo precepto también incluye como uno de los elementos de la marina los canales interiores sin que por ellos se ponga en duda la competencia del Estado para delimitarlos como parte integrante del dominio público marítimo-terrestre.

Esta conclusión sobre el reparto competencial permite ya fijar al marco normativo en que se desenvuelve la cuestión debatida en el presente expediente, integrada tanto por normas de carácter estatal, como por normas de carácter autonómico (vid. disposiciones citadas en los «Vistos») que habrán de ser interpretadas conjuntamente atendiendo al esquema de distribución competencial indicado, en el que la delimitación del espacio físico que integra el



dominio público marítimo-terrestre corresponde al Estado, entendiendo dicha delimitación al tiempo como «quaestio iuris» y como «quaestio facti».

4. Los canales de la marina interior de Santa Margarita, y por tanto las fincas y amarres a que se refiere este expediente tenían desde su origen la calificación de dominio público con arreglo a la Ley de Puertos de 19 de enero de 1928 y la Ley de Costas de 26 de abril de 1969. Esta calificación no varía sino que se confirma con la entrada en vigor de la Ley 22/1988, 28 julio, de Costas, y su Reglamento aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que desarrolla en esta materia el mandato del artículo 132.2 de la Constitución española de 1978, conforme al cual «son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental». En concreto el artículo 3 de la Ley de 1988 incluye en el dominio público marítimo-terrestre no sólo la ribera del mar (zona marítimo-terrestre y playas), sino también «2. El mar territorial y las aguas interiores, con su lecho y subsuelo...», y en el artículo 4.3 comprende expresamente en dicho dominio público estatal «los terrenos invadidos por el mar que pasen a formar parte de su lecho por cualquier causa». En relación específicamente con las urbanizaciones marítimo-terrestres, este precepto legal aparece desarrollado por el artículo 43.6 del Reglamento, en el sentido de que «la realización de obras, tales como marinas o urbanizaciones marítimo-terrestres, que den origen a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos, hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas, de terrenos que con anterioridad a dichas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni estén afectados por la servidumbre de protección, producirá los siguientes efectos: a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre...».

Asimismo, la Ley 5/1998, de 17 de abril, de Puertos de Cataluña, tras definir en su artículo 2 la marina interior, y partiendo del carácter demanial de los canales y entrantes de parcela que formen parte de la misma, establece que la construcción, gestión y explotación de una marina interior requiere el correspondiente título concesional (artículo 96.1), que los propietarios de las parcelas colindantes con la red de canales tienen un derecho preferente a la cesión del uso y disfrute de los puntos de amarre vinculados a tales parcelas (artículo 97.2), que los contratos por los que se cede el uso y disfrute de lugares de amarre confieren un derecho de uso preferente, en los términos que establezca el Reglamento general de explotación y policía de los puertos de Cataluña (artículo 60.3), y que el concesionario deberá inscribir la concesión en el Registro de la Propiedad, junto con el Reglamento de explotación y el régimen jurídico de la comunidad de usuarios de la marina interior, con indicación de los elementos en que se divide, incluyendo los puntos de amarre y la superficie de agua abrigada de cada una (artículo 100.1).

Durante la vigencia de la Ley de Costas de 1988 se dictó la Orden Ministerial de 5 de febrero de 2010, dictada por el Ministerio del Medio Ambiente, por la que se aprobó el deslinde de los bienes de dominio público marítimo-terrestre del tramo de costa de 13.791 metros de longitud en la Marina Interior Santa Margarita-Río Grao, en los términos municipales de Roses y Palau Savardera (Girona). En el historial registral de la finca matriz consta referencia a tal delimitación, según se ha expuesto en el punto primero.

5. La necesidad de aportar certificado acreditativo de la no invasión del dominio público marítimo-terrestre en toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público se establecía en el artículo 35 en relación con los artículos 31 y 33 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado. La legalidad de este precepto fue indiscutida sobre la base de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que esta Dirección General adecuó su doctrina en Resoluciones de fechas 6 de octubre de 2008 y 18 de agosto de 2010.



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Tras la derogación de la citada norma, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, cuya regla 2ª dispone el modo de proceder del registrador: «Si la finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

Para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse conjuntamente con el contenido de toda la Sección cuarta del Capítulo III del actual Reglamento General de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público.

El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en esta regulación es la incorporación al Sistema Informático Registral de la representación gráfica georreferenciada en la cartografía catastral, tanto de la línea de dominio público marítimo-terrestre, como de las servidumbres de tránsito y protección, que ha de trasladar en soporte electrónico la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar a la Dirección General de los Registros y del Notariado (apartado 2 del artículo 33).

Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio.

Dicha aplicación deberá permitir 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.

Como señala el precepto, dicha aplicación y sus diferentes actualizaciones habrán de ser homologadas por la Dirección General de los Registros y del Notariado, para establecer el cumplimiento de los requisitos de protección y seguridad adecuados a la calidad de los datos, añadiendo la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 que mientras no se obtenga dicha homologación, esta nueva aplicación no podrá ser utilizada. La homologación de la aplicación se ha llevado a efecto en la Resolución de este Centro Directivo de 2 de agosto de 2016.

Como dispone el apartado cuarto de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de esta Dirección General, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, «hasta tanto se obtenga por el Colegio de Registradores la homologación de la nueva aplicación informática para el tratamiento de representaciones geográficas regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, los registradores de la propiedad podrán seguir utilizando las anteriores aplicaciones colegiales disponibles para tal finalidad, así como los nuevos desarrollos que el Colegio de Registradores implante provisionalmente en fase de pilotaje».

De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la



situación de las fincas en relación al dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en el que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

6. Llegados a este punto, cabe plantear cuál debe ser el proceder del registrador en los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas, ya sean las existentes conforme a la normativa anterior a la Ley 13/2015, o ya sean las previstas en dicha ley en fase de pilotaje o una vez homologadas, 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, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en las normas expuestas en el punto anterior.

En tales casos el registrador no podrá proceder conforme a lo previsto en la citada regla 2.ª del artículo 36 del Reglamento General de Costas 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 las servidumbres legales.

Por ello, 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 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, 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). Por ello no sería exigible en los casos en los que resulte acreditada la determinación del dominio público y la no invasión del mismo según los asientos del Registro, bien por constar inscrito o por nota marginal el deslinde (como ocurre en este expediente) o bien por haberse acreditado la no invasión con ocasión de una transmisión anterior, sin que conste la modificación del deslinde o la rectificación de la descripción de la finca (cfr. Resolución de 6 de septiembre de 2012).

7. Sin embargo de esta última conclusión, hay que destacar que en el presente caso el deslinde que consta acreditado en el Registro es anterior a la Ley 2/2013, de 29 de mayo, de protección y uso sostenible del litoral y de modificación de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas.

Dicha ley redacta una disposición adicional décima de la Ley 22/1988, añadida por su artículo 1.41 en cuyo apartado 3, letra a, en la que se dispone lo siguiente: «La realización de las obras para construir los canales navegables de la urbanización marítimo-terrestre que dan lugar a la invasión por el mar o por las aguas de los ríos hasta donde se haga sensible el efecto de las mareas de terrenos que antes de dichas obras no sean de dominio público marítimo-terrestre, ni estén afectadas por la servidumbre de protección, producirán los siguientes efectos: a) El terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre. No obstante, no se incluirán en el dominio público marítimo-terrestre los terrenos de propiedad privada colindantes a la vivienda y retranqueados respecto del canal navegable que se destinen a estacionamiento náutico individual y privado. Tampoco se incorporarán al dominio público marítimo-terrestre los terrenos de titularidad privada colindantes con el canal navegable e inundados como consecuencia de excavaciones, que se destinen a estacionamiento náutico colectivo y privado». Este precepto establece una excepción a la regla general del artículo 44.6 del Reglamento General de Costas, en cuanto éste dispone que «el terreno inundado se incorporará al dominio público marítimo-terrestre».



**CEF.-**

**Revista práctica del  
Derecho CEFLegal.-**

[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

Como afirmó la Resolución de 23 de enero de 2014, el efecto previsto en la norma, «prima facie» y según su interpretación literal, es el de la «no incorporación» al dominio público marítimo-terrestre de terrenos de titularidad privada colindantes con el canal e inundado como consecuencia de excavaciones, no la exclusión del dominio público y su reversión al dominio privado de terrenos que con arreglo a los regímenes legales vigentes al tiempo de la realización de las respectivas obras para la construcción de canales navegables hayan pasado al dominio público (en este caso con arreglo a las leyes de Puertos de 1928 y de Costas de 1969).

Además, la nueva disposición adicional sexta de la Ley 2/2013, de 29 de mayo, dispone que «las personas que, a la entrada en vigor de esta Ley, sean titulares de terrenos inscritos en el Registro de la Propiedad, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que dejen de formar parte del dominio público marítimo-terrestre por aplicación de la misma, serán reintegrados en el dominio de dichos bienes, una vez sean revisados los correspondientes deslindes, de acuerdo con la disposición adicional segunda». Este reintegro a favor de dichos titulares registrales en el dominio de los terrenos inscritos, situados en urbanizaciones marítimo-terrestres, que «dejen de formar parte del dominio público» por aplicación de la citada Ley 2/2013 no se establece de forma automática e incondicionada, sino sujeta al requisito de la previa revisión del correspondiente deslinde «de acuerdo con la disposición adicional segunda», según la cual «la Administración General del Estado deberá proceder a iniciar la revisión de los deslindes ya ejecutados y que se vean afectados como consecuencia de la aprobación de la presente Ley».

El desarrollo de estas nuevas previsiones legales sobre las urbanizaciones marítimo-terrestres se realiza en el apartado 9 de la disposición adicional segunda del vigente Reglamento General de Costas. Sin embargo tampoco resulta de este precepto su aplicabilidad directa a efectos de los asientos a practicar en el Registro de la Propiedad con ocasión de una transmisión.

En definitiva, debiendo ser revisado el deslinde por disposición legal, se precisa acreditar que conforme al nuevo deslinde no existe invasión del dominio público (cfr. artículo 36 del Reglamento de Costas, según se expone en el punto anterior), circunstancia esta que no puede ya colegirse de la nota marginal que figura en el Registro. Por ello fue correcta la calificación recurrida al señalar la necesidad de que se acredite la aprobación de la modificación del deslinde del que resulte la exclusión o no invasión en el dominio público marítimo-terrestre de los amarres.

Finalmente, tampoco es de aplicación directa al caso, la disposición adicional quinta de la reiterada Ley 2/2013, conforme a la cual «aquellas personas que, en el momento de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, eran propietarias, con título inscrito en el Registro de la Propiedad, de terrenos que pasaron a formar parte del dominio público marítimo-terrestre por aplicación de aquella, o sus causahabientes, serán reintegrados en el dominio de los bienes que por aplicación de la presente Ley dejen de formar parte del dominio público marítimo-terrestre, una vez revisados los correspondientes deslindes, de acuerdo con la disposición adicional segunda», pues, además de subordinarse al mismo requisito de la previa revisión de los deslindes, la condición demanial de los canales, pantalanos y amarres de la marina interior de Santa Margarita es tributaria de las leyes de Puertos de 1928 y de Costas de 1969, como se ha razonado en los fundamentos previos de esta Resolución, y no de la Ley de Costas de 1988.

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



[www.civil-mercantil.com](http://www.civil-mercantil.com)

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, 14 de septiembre de 2016.–El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállico.