

DEF.-

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

RESOLUCIÓN de 23 de agosto de 2016, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la negativa del registrador de la propiedad de Lepe a inscribir una escritura pública de compraventa.

(BOE de 23 de septiembre de 2016)

SUMARIO:

Registro de la Propiedad. Compraventa. Sospechas del registrador sobre si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito, aunque no resulte de la descripción. Certificación del Servicio Periférico de Costas. El eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en el Reglamento 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. 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 los casos en los que las aplicaciones informáticas para el tratamiento de bases gráficas no dispongan de la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo-terrestre y de las servidumbres de tránsito y protección, por no haberse implantado plenamente el sistema informático previsto en las normas expuestas en el punto anterior, 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 solo debe ser exigible a aquellas fincas que, según los datos que consten en el Registro, lindan con este dominio público o puedan estar sujetas a tales servidumbres.

PRECEPTOS:

Ley Hipotecaria de 1946, arts. 9, 18 y 325.
Ley 22/1988 (Ley de Costas), art. 15.
Ley 13/2015 (reforma catastral e hipotecaria), disp. adic. primera.
RD 876/2014 (Rgto. Gral. de Costas), arts. 33 a 36.

En el recurso interpuesto por don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, contra la negativa del registrador de la Propiedad de Lepe, don Miguel Verger Amengual, a inscribir una escritura pública de compraventa.



www.civil-mercantil.com

Hechos

I

En escritura autorizada por el notario de Isla Cristina, don Jacobo Savona Romero, el 17 de diciembre de 2015, con número de protocolo 916, se formalizó operación de compraventa sobre la finca 4.988 del término de Isla Cristina, Registro de la Propiedad de Lepe.

II

Presentada la referida escritura en el Registro de la Propiedad de Lepe, causando el asiento 563 del Diario 173, fue suspendida la inscripción con arreglo a los siguientes hechos y fundamentos jurídicos: « (...) Hechos I.—En cuanto a la finca registral 4988 del término municipal de Isla Cristina, se sospecha una posible invasión de la zona de servidumbre así como la posible colindancia o invasión del dominio público marítimo terrestre, al hallarse situada en la misma zona que otras fincas que invaden dicho dominio público, sin que haya sido posible además localizar la citada finca mediante 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, dado que no ha sido aún incorporada al Sistema Informático Registral, por la Dirección General de los Registros y del Notariado, y que debe ser trasladada, a su vez, a la D.G.R.N. por la Dirección de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, en los términos que establece el artículo 33 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por lo que no es posible dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 36 de dicho Reglamento de Costas, siendo necesario, por tanto, que se acredite mediante certificación del Servicio Periférico de Costas que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito. Fundamentos de Derecho: I.—Artículo 132.2 de la Constitución, que establece: «Son bienes de dominio público estatal los que determine la ley y, en todo caso, la zona marítimo-terrestre, las playas, el mar territorial y los recursos naturales de la zona económica y la plataforma continental.», artículos 7, 8 y 9 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, estableciendo el citado artículo 7: «Conforme a lo dispuesto en el artículo 132.1 de la Constitución, los bienes de dominio público marítimo-terrestre definidos en esta Ley son inalienables, imprescriptibles e inembargables.», y el citado artículo 9: «No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demencial del Estado en ninguna de las pertenencias del dominio público marítimo-terrestre, ni aun en el supuesto de terrenos ganados al mar o desecados en su ribera». Artículos 15 y siguientes de la Ley 22/1988, de 28 de Julio, de Costas, en su redacción dada por 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, estableciendo dicho artículo 15 que: «1. 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. 2. Si en la descripción de la finca se expresa que no linda con el dominio público marítimo-terrestre o no se hace declaración alguna a este respecto, el Registrador requerirá al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por la Administración del Estado. Si de dicha identificación resultase la no colindancia, el Registrador

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

practicará la inscripción haciendo constar en ella ese extremo. Si a pesar de esa identificación o por no poder llevarse a efecto, el registrador sospechase una posible invasión del dominio público marítimo-terrestre, pondrá en conocimiento de la Administración del Estado la solicitud de inscripción, dejándola entre tanto en suspenso hasta que aquélla expida certificación favorable. 3. Transcurridos treinta días desde la petición de oficio de la certificación a que se refiere el apartado anterior sin que se haya recibido contestación, podrá procederse a la inscripción. 4. Si no estuviese aprobado el deslinde, se iniciará el correspondiente procedimiento, a costa del interesado, dentro de un plazo que no podrá ser superior a tres meses desde la correspondiente solicitud, quedando entre tanto en suspenso la inscripción solicitada». Dichos artículos, si bien se hallan referidos a la inmatriculación de fincas, son plenamente aplicables al caso que nos ocupa, según la reiterada doctrina del Tribunal Supremo, reflejada en sus sentencias de Sentencias de 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998, entre otras, de la Sala de lo Contencioso-Administrativo, que entendieron aplicable a las segundas y ulteriores transmisiones de las fincas las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones. Artículo 36 del Reglamento General de Costas, aprobado por Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, que establece las Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones, en los siguientes términos: «En relación con las segundas y posteriores inscripciones sobre fincas que intersecten o colinden con el dominio público marítimo-terrestre, se aplicaran las siguientes reglas: 1.^a El registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersecte con el dominio público marítimo-terrestre a resultas de expediente de deslinde inscrito o anotado en el Registro de la Propiedad sobre otras fincas incluidas en la misma zona deslindada, actuación que será comunicada al Servicio Periférico de Costas, para que proceda a solicitar la rectificación de los asientos contradictorios con el mismo. 2.^a 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. 3.^a Cuando de la certificación resulte que la finca intersecta con el dominio público marítimo-terrestre según deslinde ya aprobado por orden ministerial, el registrador denegará la inscripción solicitada y cancelará la anotación de suspensión, debiendo procederse por el Servicio Periférico de Costas a solicitar la anotación de la resolución aprobatoria de deslinde. 4.^a Cuando la finca intersecte o colinde, según la certificación, con zonas de dominio público marítimo-terrestre pendientes de deslinde, el registrador practicará la inscripción solicitada y lo comunicará al Servicio Periférico de Costas, dejando constancia de ello por nota marginal en el folio real, haciendo constar, tanto en el asiento practicado como en la nota de despacho, que el mismo queda supeditado a las resultas del expediente de deslinde. Caso de estar ya iniciado el deslinde, el Servicio Periférico de Costas solicitará del registrador la expedición de certificación de titularidad y cargas y la constancia por nota marginal de todos los extremos recogidos en el artículo 21.3. En otro caso, tales datos se le notificarán una vez se haya acordado la iniciación del expediente. 5.^a Cuando la finca solo intersecte parcialmente con el dominio público marítimo-terrestre, las anteriores limitaciones solo procederán en la parte que resulte afectada, debiendo adecuarse la descripción del título al contenido de la resolución aprobatoria del deslinde, al objeto de proceder a la inscripción o anotación del dominio público marítimo-terrestre en favor del



www.civil-mercantil.com

Estado. 6.^a El registrador de la propiedad con ocasión de la emisión de cualquier forma de publicidad registral, informará en todo caso de la situación de la finca en relación con las servidumbres de protección y tránsito conforme a la representación gráfica obrante en el registro, suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar» De dicho artículo se infiere que resulta imprescindible la localización de la finca conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, si bien, en defecto de ésta, será necesario aportar certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito. Asimismo, al no haberse podido llevar a cabo la localización exacta de la finca sobre la citada representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar no puede encuadrarse indubitadamente el supuesto que nos ocupa en ninguno de los apartados del citado artículo 36, por lo que tampoco procede la práctica de la anotación de suspensión prevista en el apartado segundo, ya que la misma es consecuencia de la previa identificación de la finca sobre la citada representación gráfica y la comprobación por el registrador de su colindancia o intersección con el dominio público marítimo terrestre, lo que no ha podido determinarse en este caso. En su virtud, acuerda suspender la inscripción interesada en el precedente documento, por el defecto subsanable de: I.–No haberse acompañado certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito (...)
Lepe, veintinueve de abril de dos mil dieciséis. El registrador. Fdo. Miguel Verger Amengual».

III

Contra la anterior calificación, don Jacobo Savona Romero, notario de Isla Cristina, interpuso recurso mediante escrito de fecha 3 de junio de 2016, atendiendo, en síntesis, a los razonamientos que seguidamente se exponen: Alega el recurrente, en primer lugar, inobservancia por parte del registrador de la Propiedad de Lepe del procedimiento establecido en la legislación de costas, en orden a la obtención de la certificación de no invasión del dominio público marítimo terrestre. Al exigir la nota de calificación que sea aportada por el interesado y acompañada al título, certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito, se sitúa al margen del procedimiento establecido, conforme al cual es el propio Registrador quien ha de poner las sospechas invocadas en conocimiento de la Administración competente, la cual debe contestar en el plazo que se señala, y transcurrido el mismo sin recibir contestación ha de practicar la inscripción solicitada. Y ello porque no es de aplicación el apartado 1 del artículo 15 de la Ley de Costas, sino los apartados 2 y 3. También porque del artículo 36 del Reglamento de Costas no resulta, en modo alguno, que en defecto de representación gráfica suministrada al Registro por la Administración de Costas para la debida localización de la finca, sea necesario aportar por el interesado la correspondiente certificación del Servicio Periférico de Costas. Se interpreta así este precepto, por la aplicación del artículo 15 de la Ley, el cual estatuye un procedimiento análogo, que consagra el papel activo y no meramente pasivo, del registrador de la Propiedad en orden a la obtención de la oportuna certificación del Servicio de Costas. Además, la inaplicación del procedimiento señalado haría de peor condición a las fincas ya inmatriculadas, frente a las que acceden por primera vez al Registro y que no gozan de la legitimación registral. De mantenerse el criterio de la nota de calificación, la reforma del Reglamento de Costas de 2014 habría venido a menoscabar la posición de los titulares de fincas ya inmatriculadas, haciendo más gravoso su tráfico jurídico. En segundo lugar se alega la innecesariedad de la certificación de



www.civil-mercantil.com

costas para despejar las dudas o sospechas invocadas por el registrador, dada la posibilidad de utilizar en la calificación registral otros medios de prueba, como los incorporados a la escritura. Considera que la documentación incorporada a la escritura (Plano del Plan General de Ordenación Urbana de Isla Cristina - Dossier justificativo del cumplimiento de la legislación de costas, accesible por el registrador al haberse reseñado su publicación oficial en los boletines correspondientes, susceptibles por lo demás de consulta on line en la sede electrónica respectiva; certificación municipal basada en la citada planimetría urbanística vigente; cartografía catastral y coordenadas georreferenciadas vértices de la parcela), debió ser suficiente para resolver las dudas del Sr. registrador y motivar una calificación positiva del título. Ello por las siguientes razones: 1.º) Tratarse de una tramo de costa ya deslindado, como resulta del Plan General de Ordenación Urbana de Isla Cristina vigente, en cuya tramitación tuvo la preceptiva intervención la Administración de Costas, y para cuya aprobación se requirió el informe favorable de la misma (artículos 19 y 32 Ley Ordenación Urbanística de Andalucía); 2.º) El carácter normativo del Plan General de Ordenación Urbana, como instrumento general de planeamiento urbanístico del territorio, citando al efecto las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 1 marzo y 12 abril de 2011; 3.º) La representación georreferenciada suministrada por Costas no tiene carácter exclusivo ni excluyente de la utilización de otros medios de calificación, si se interpreta el artículo 36 del Reglamento de Costas en atención a su finalidad y coordinadamente con las demás disposiciones aplicables, especialmente tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015. Cita al respecto la Resolución de 19 febrero de 2016, la Resolución de 9 de abril 2015, la Resolución de 23 de abril de 2014 y la Resolución de 11 de junio de 2012 sobre consulta directa del Registro a otros registros públicos, y 4.º) Las dudas expresadas por el registrador son vagas e inconcretas, pues se limita a señalar que la finca se halla «situada en la misma zona que otras fincas que invaden dicho dominio público», sin concretar cuáles sean éstas ni tampoco las razones específicas de las sospechas habidas respecto de la finca objeto de la escritura, la cual sin embargo ha quedado identificada incluso por sus coordenadas georreferenciadas. Cita la Resolución de 21 abril 2016 sobre que las dudas deben estar justificadas y debidamente identificadas, no bastando para impedir la inscripción fórmulas genéricas o vagas sin desarrollo de los hechos y fundamentos que las justifiquen. Lo anterior resulta todavía más patente por el hecho de que, a la vista de la advertencia contenida en la información registral previa, fue incorporada a la escritura documentación complementaria que obligaba entendemos a una especial y singular motivación de la calificación registral.

IV

Don Miguel Verger Amengual, registrador de la Propiedad de Lepe, emitió informe, en el que mantuvo íntegramente su calificación, y formó el oportuno expediente que elevó a esta Dirección General.

Fundamentos de derecho

Vistos los artículos 9, 18 y 325 de la Ley Hipotecaria; la disposición adicional primera de la Ley 13/2015 de 24 de junio; los artículos 15 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 33 a 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Sentencias del Tribunal Supremo de 17 de julio y 16 de octubre de 1996 y 27 de mayo de 1998; la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado 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



www.civil-mercantil.com

junio, y las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de marzo de 1999, 8 de octubre de 2005, 6 de octubre de 2008, 2 de febrero, 18 de agosto y 19 de octubre de 2010, 13 de julio de 2011, 23 de mayo de 2012, 11 de julio y 2 de diciembre de 2013, 4 de junio y 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 17 de marzo y 21 de abril de 2016.

1. En el presente recurso se discute acerca si es o no requisito previo para la inscripción de un contrato de compraventa sobre una finca registral de cuya descripción no resulta que linda con la ribera del mar, aportar certificación del Servicio Periférico de Costas acreditativa de que la finca no invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación a las servidumbres de protección y tránsito, habiendo manifestado el registrador sospechas sobre este extremo.

Dicho certificado ha sido aportado con posterioridad y subsanado el defecto, si bien, como indica el último párrafo del artículo 325 de la Ley Hipotecaria, «la subsanación de los defectos indicados por el Registrador en la calificación no impedirá a cualquiera de los legitimados, incluido el que subsanó, la interposición del recurso».

2. 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.

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 2.ª dispone el modo de proceder del registrador: «Si la finca interseca o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre conforme a la representación gráfica suministrada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, el registrador suspenderá la inscripción solicitada y tomará anotación preventiva por noventa días, notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito. Transcurrido dicho plazo sin recibir la referida certificación, el registrador convertirá la anotación de suspensión en inscripción de dominio, lo que notificará al servicio periférico de costas, dejando constancia en el folio de la finca».

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

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

Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer



www.civil-mercantil.com

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.

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.

3. 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 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, lindan 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).

4. En el caso de este expediente, el registrador justifica la exigencia de aportación previa del certificado del Servicio de Costas en la sospecha de una posible invasión de la zona de servidumbre así como la posible colindancia o invasión del dominio público marítimo-terrestre, al hallarse situada en la misma zona que otras fincas que invaden dicho dominio público.



www.civil-mercantil.com

Sin embargo, no resulta de la descripción de la finca ni en el título ni en el Registro la colindancia con el dominio público o la afección a las zonas de servidumbre, ni figura en el historial registral limitación alguna por tal motivo.

Asimismo, la formulación por el registrador de la sospecha de invasión no está fundada debidamente sobre otros datos objetivos que resulten de los documentos presentados o de los asientos del Registro, ni tampoco se concreta en fincas localizadas que permitan verificar tal sospecha de modo objetivo.

Por otra parte la escritura identifica gráficamente la finca, incluyendo certificación catastral e incorpora certificado expedido por el Secretario del Ayuntamiento de Isla Cristina, con el visto bueno del Alcalde, en el que se informa que la finca no aparece en la planimetría del planeamiento vigente afectada por el dominio público marítimo-terrestre o la servidumbre de protección del dominio público marítimo-terrestre, incluyéndose también plano identificativo de la finca acreditativo de tales extremos desde el punto de vista urbanístico.

Aunque este certificado no es el documento idóneo para dar cumplimiento a las previsiones de la Ley de Costas para la tutela del dominio público, en el presente caso debe considerarse como un elemento de juicio del que dispone el registrador a la hora de formular sus dudas sobre la invasión del dominio público, sin que de la nota de calificación resulte referencia alguna a este documento ni argumentos para no tomarlo en consideración.

Como ha declarado esta Dirección General en reiteradas ocasiones, la calificación hipotecaria no se puede apoyar en meras presunciones, suposiciones o conjeturas (Resoluciones de 17 de marzo de 1999, 19 de octubre de 2010, 23 de mayo de 2012, 11 de julio de 2013, 4 de junio de 2014 y 17 de marzo de 2016, entre otras), además de que siempre que se formule un juicio de identidad de la finca por parte del registrador (en el presente caso, por invasión del dominio público), no puede ser arbitrario ni discrecional, sino que ha de estar motivado y fundado en criterios objetivos y razonados (Resoluciones 8 de octubre de 2005, 2 de febrero de 2010, 13 de julio de 2011, 2 de diciembre de 2013, 3 de julio de 2014, 19 de febrero de 2015 y 21 de abril de 2016, entre otras).

La necesidad de fundamentación de las dudas sobre la ubicación de la finca en relación al dominio público también se recoge, como hemos visto, en el apartado 2 del artículo 35 del Reglamento General de Costas.

La falta de fundamentación de las sospechas queda, en definitiva, corroborada con la certificación del Servicio de Costas relativa a la no invasión del dominio público ni afectación a las servidumbres con la que quedó subsanado el defecto.

Por todo ello, la mera sospecha del registrador, sin que conste la colindancia en el Registro ni se contradiga motivadamente la identificación realizada en el título, no es suficiente para justificar la exigencia de previa aportación del certificado que permita acreditar 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.

En consecuencia, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar 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, 23 de agosto de 2016. El Director General de los Registros y del Notariado, Francisco Javier Gómez Gállego.