

### III. OTRAS DISPOSICIONES

## MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**2640** *Resolución de 8 de enero de 2025, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se califica negativamente una escritura de herencia, por intersectar parcialmente la finca con dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por don J. J. C. A. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, doña María Purificación Geijo Barrientos, por la que se califica negativamente una escritura de herencia, por intersectar parcialmente la finca con dominio público marítimo-terrestre.

#### Hechos

I

El día 3 de abril de 2024 se presentó en el Registro de la Propiedad de Vigo número 3 una escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada el día 13 de diciembre de 2022 por el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, con el número 3.381 de protocolo, que tenía por objeto la finca registral número 22.923.

Debido a la situación de la finca registral, se extendió, con fecha 8 de mayo de 2024, la anotación preventiva regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, solicitándose, en consecuencia, al correspondiente Servicio Periférico de Costas la certificación a la que el mismo se refiere.

El día 10 de junio de 2024 tuvo entrada en el Registro de la Propiedad la certificación mencionada de la que resultaba que la finca invadía el dominio público marítimo-terrestre, estando fuera de la servidumbre de tránsito y afectada parcialmente por la servidumbre de protección de costas de 20 metros, así como que las edificaciones existentes en la referida finca estaban afectadas por la servidumbre de protección.

II

Dicha escritura de aceptación y adjudicación de herencia fue objeto, por el Registro de la Propiedad de Vigo número 3, de la siguiente nota de calificación:

«Calificada con arreglo a los artículos 18, 19, 19 bis y 322 de la Ley Hipotecaria, así como 98 y siguientes del Reglamento Hipotecario la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario don José María Rueda Pérez el 13 de diciembre de 2022, bajo el número 3.381 de protocolo, y presentada bajo el asiento 911, del Diario 101, de este Registro de la Propiedad, así como los demás datos obrantes en este último, se ha acordado calificación negativa en base a los siguientes:

#### Hechos:

1) El 13 de diciembre de 2022, bajo el número 3.381 de protocolo, se ha otorgado ante el Notario don José María Rueda Pérez, escritura de aceptación y adjudicación de herencia la cual tiene por objeto, entre otras fincas que no pertenecen al distrito hipotecario de este Registro de la Propiedad, la número 22.923, cuya descripción registral (la cual se corresponde con la que aparece en el citado título inscribible) es la

siguiente: urbana, edificio constituido de una vivienda unifamiliar aislada, compuesta de semisótano, planta baja y piso, sobre terreno en (...) situado en la Ría y término municipal de Vigo, frente al Barrio (...), de mil cuarenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente, y linda por el norte con calle construida en zona marítimo-terrestre, por el sur con calle, al este con camino de escaleras entre las calles citadas, lo mismo que por el oeste. Consta en el mencionado título presentado que su referencia catastral es 6422531NG1762S0001MZ. Consultada la base de datos catastral se ha observado que la parcela catastral identificada con la antedicha referencia presenta una superficie gráfica de 1.103 metros cuadrados (inferior, por lo tanto, en un 10% respecto de la cabida que consta inscrita) y con unos linderos que se pueden corresponder con los que constan inscritos.

2) Debido a la situación de la finca registral [sic] referenciada en el apartado 1 anterior de estos hechos, previa consulta de la representación gráfica proporcionada por la Dirección General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, y debiendo destacarse que el deslinde aprobado no consta ni inscrito ni anotado en este registro, se ha extendido la anotación preventiva regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas solicitándose, en consecuencia, al servicio periférico de costas competente, la certificación a la que el mismo se refiere.

3) De la certificación indicada en el apartado 2 anterior de estos hecho resulta que respecto de la finca con número de referencia catastral 6422531NG1762S0001MZ, en el término municipal de Vigo, este Servicio de Costas informa que según los datos obrantes en este Organismo, así como el informe del vigilante de la zona, dicha finca invade el dominio público marítimo terrestre, está fuera de la servidumbre de tránsito y afectada parcialmente por la servidumbre de protección de costas de 20 metros, así como que las edificaciones existentes en la referida finca están afectadas parcialmente por la servidumbre de protección. Se ha adjuntado a la citada certificación copia del plano correspondiente a la cartografía actualizada del deslinde aprobado por O.M. de fecha 26.03.2010.

#### Fundamentos de Derecho:

El artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, establece: "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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 intersekte 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 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”.

Tal y como resulta de la norma 3.ª del transcrito precepto se indica que, si en la certificación expedida por el Servicio Provincial de Costas, solicitada en el marco del procedimiento regulado en el artículo 36, consta que la finca respectiva intersekte con el dominio público marítimo terrestre según deslinde aprobado por orden ministerial, tal y como ha ocurrido en el supuesto de hecho que nos ocupa, se denegará la inscripción solicitada y se cancelará la anotación preventiva extendida. Procede añadir que, el artículo 132 de la vigente Constitución Española establece que “1. La ley regulará el régimen jurídico de los bienes de dominio público y de los comunales, inspirándose en los principios de inalienabilidad, imprescriptibilidad e inembargabilidad, así como su desafectación. 2. 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. 3. Por ley se regularán el Patrimonio del Estado y el Patrimonio Nacional, su administración, defensa y conservación”, debiendo complementarse esta última norma, fundamentalmente, con los artículos 3, 4, 5, 7, 8 y 9 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, estableciéndose en este último precepto citado lo siguiente: “1. No podrán existir terrenos de propiedad distinta de la demanial 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, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 49.2. Serán nulos de pleno derecho los actos administrativos que infrinjan lo dispuesto en el apartado anterior. Los actos particulares en fraude del mencionado precepto no impedirán la debida aplicación del mismo”. De lo expuesto resulta que, no es posible reconocer titularidades privadas sobre bienes de naturaleza demanial, teniendo estos últimos, entre otras, la característica de ser inalienables, es decir, que no se pueden transmitir.

Por lo tanto, por invadir la finca objeto de la petición de inscripción el dominio público marítimo terrestre, el cual es un bien demanial y por lo tanto inalienable, según así resulta de la certificación expedida por el Servicio Provincial de Costas a la que se refieren los hechos, no ha sido posible acceder a la petición de inscripción.

En consecuencia, en virtud de los citados hechos y fundamentos de derecho, y dado el carácter insubsanable del defecto indicado, se ha acordado por imperativo del artículo 36 del Reglamento General de Costas, denegar la práctica de la inscripción solicitada y cancelar la anotación preventiva extendida al amparo del citado precepto.

Vigo, a la fecha de la firma digital.

Conforme al artículo 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de sesenta días hábiles desde la recepción de la última de las notificaciones efectuadas de acuerdo con el artículo 322 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por María Purificación Geijo Barrientos registrador/a titular de Registro de Vigo número tres a día veintidós de julio del dos mil veinticuatro».

### III

Contra la anterior nota de calificación, don J. J. C. A. interpuso recurso el día 9 de octubre de 2024 alegando lo siguiente:

«Digo

Que, en fecha 9 de septiembre de 2024, me fue notificada la calificación negativa emitida por el Dña. María Purificación Geijo Barrientos Registradora del Registro de Vigo número 3, relativa a la escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada por el Notario Don Jase María Rueda Pérez el 13 de diciembre de 2022, bajo el número de protocolo 3.381, y que tiene por objeto, entre otras fincas que no pertenecen al distrito hipotecario de este Registro de la Propiedad, la número 22.923, cuya descripción registral (la cual se corresponde con la que aparece en el citado título inscribible) es la siguiente: urbana, edificio constituido de una vivienda unifamiliar aislada, compuesta de semisótano, planta baja y piso, sobre terreno en (...), situado en la Ría y término municipal de Vigo, frente al Barrio (...), de mil cuarenta y cinco metros cuadrados, aproximadamente, y linda por el norte con calle construida en zona marítimo-terrestre, por el sur con calle, al este con camino de escaleras entre las calles citadas, lo mismo que por el oeste. Consta en el mencionado título presentado que su referencia catastral es 6422531NG1762S0001MZ.

No estando conforme con dicha calificación negativa, y al amparo de lo previsto en los artículos 324 y siguientes de la Ley Hipotecaria, dentro del plazo legal establecido, interpongo el presente recurso gubernativo contra la referida calificación negativa, con base en las siguientes

Alegaciones.

Primera. Principio de Seguridad Jurídica y Derechos Adquiridos

La finca objeto de este procedimiento fue adquirida y registrada legalmente antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988 de Costas y del Real Decreto 876/2014. Bajo el marco legal vigente en el momento de la adquisición, el propietario disfrutaba de pleno derecho sobre la finca, sin las restricciones impuestas por la normativa de costas posterior.

Por lo tanto, debe aplicarse el principio de seguridad jurídica, consagrado en el artículo 9.3 de la Constitución Española, que protege los derechos adquiridos y la confianza legítima de quienes adquirieron y registraron sus bienes bajo un marco normativo anterior. Dicho principio implica que, si la finca fue adquirida e inscrita en el Registro de la Propiedad conforme a la legislación vigente en el momento de la adquisición, no puede verse afectada por la normativa posterior de forma retroactiva.

Así, cualquier afectación retroactiva supondría una vulneración de los derechos de propiedad reconocidos en el artículo 33 de la Constitución Española, lo que refuerza la imposibilidad de aplicar la Ley de Costas a situaciones jurídicas consolidadas con anterioridad a su entrada en vigor.

Segunda. No Retroactividad de la Ley de Costas

El artículo 9.3 de la Constitución Española también establece el principio de irretroactividad de las disposiciones sancionadoras no favorables o restrictivas de derechos individuales. Este principio se aplica a todas las leyes y normativas que impongan restricciones o sanciones a derechos ya adquiridos, incluyendo la Ley de

Costas de 1988. La Constitución, como norma suprema del ordenamiento jurídico español, tiene preeminencia sobre cualquier otra normativa de rango inferior, asegurando así la protección de los derechos individuales frente a aplicaciones retroactivas de nuevas leyes.

En este caso, la Ley de Costas de 1988 no puede aplicarse retroactivamente para afectar derechos de propiedad adquiridos de manera legal antes de su entrada en vigor.

Dado que la finca fue inscrita en el Registro de la Propiedad antes de la promulgación de esta ley, los derechos de propiedad sobre la misma no pueden ser modificados, limitados o extinguidos por una normativa que no estaba en vigor al momento de su adquisición.

En este mismo sentido, la Sentencia del Tribunal Supremo n.º 336/2020 y la Sentencia del Tribunal Constitucional n.º 51/2018 confirman que las disposiciones que afectan negativamente a los derechos individuales no pueden aplicarse a situaciones anteriores a su entrada en vigor.

En último término se está privando a los titulares, de facto y arbitrariamente, de una manifestación o derivación de los principios constitucionales de legalidad y seguridad jurídica (Art 9 CE) y tutela judicial efectiva (artículo 24 CE), que no es otra que el derecho fundamental a la tutela jurídica de sus derechos a través del Registro (Resolución de 28 de julio de 2023, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública).

Tercera. Interpretación Flexible del Reglamento General de Costas (Real Decreto 876/2014)

El Reglamento General de Costas, aprobado por el Real Decreto 876/2014, debe ser interpretado de manera coherente con el principio de seguridad jurídica y la protección de los derechos adquiridos. Aunque el artículo 36 de este reglamento establece limitaciones dentro de las zonas de dominio público marítimo-terrestre, estas no pueden afectar a propiedades adquiridas e inscritas con anterioridad a la normativa, a menos que exista un procedimiento específico de desafectación o reclasificación, lo cual no ha ocurrido en este caso.

Cuarta. Exégesis legislativa y jurisprudencial

La Sentencia del Tribunal Supremo n.º 1044/2021 del 16 de julio de 2021 y otras sentencias similares enfatizan la necesidad de acreditar la titularidad registral y la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas para considerar cualquier forma de regularización o concesión.

Sentencia Audiencia Nacional del 01 de septiembre de 2020.  
Audiencia Nacional. Sala Contencioso Administrativo Extracto.

Considera que se trata de un supuesto previsto en el apartado 3 de la Disposición Transitoria primera de la vigente Ley 22/ 1988, así como en los apartados 1 y 3 de la Disposición Transitoria Tercera, apartados 1 y 3 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, que requieren la acreditación de la titularidad registral sobre los terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, así como la acreditación de la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes sobre los mismos a dicha fecha.

Resumen.

Para que una edificación anterior a la Ley de Costas de 1988 pueda ser inscrita, es necesario acreditar la titularidad registral de los terrenos y la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes antes de la entrada en vigor de dicha ley. Esto se contempla en el apartado 3 de la Disposición Transitoria primera de la Ley 22/1988 y en los apartados 1 y 3 de la Disposición Transitoria Tercera del Reglamento General de Costas.

Sentencia Audiencia Nacional del 05 de diciembre de 2019.  
Audiencia Nacional. Sala Contencioso Administrativo Extracto.

Considera que se trata de un supuesto regulado en el apartado 3 de la Disposición Transitoria primera de la vigente Ley 22/1988 (tras la reforma operada por la Ley 2/2013), así como en el apartado 1 de la Disposición Transitoria tercera del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, que requieren la acreditación de la titularidad registral sobre los terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, así como la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes sobre los mismos a dicha fecha.

Resumen.

La sentencia menciona que para inscribir una finca que invade el dominio público marítimo-terrestre, es necesario acreditar la titularidad registral de los terrenos antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988, así como la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes en esa fecha. Esto sugiere que, aunque la edificación sea anterior a la Ley de Costas, se requiere cumplir con estos requisitos para proceder con la inscripción.

Sentencia Audiencia Nacional del 26 de marzo de 2021.  
Audiencia Nacional. Sala Contencioso Administrativo.

Extracto.

requieren la acreditación de la titularidad registral sobre los terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, así como la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes sobre los mismos a dicha fecha. Al amparo de dicha normativa, argumenta que al no haberse acreditado la titularidad registral del Ayuntamiento de Marbella sobre los terrenos solicitados en concesión con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas, procede denegar la concesión solicitada, así como el derecho de preferencia para la obtención de las concesiones para nuevos usos que puedan otorgarse sobre dichos terrenos, al no haber quedado acreditada la titularidad municipal de dichos terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley de Costas.

Resumen.

El fragmento menciona explícitamente la necesidad de acreditar la titularidad registral y la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988. Esto es directamente relevante para la pregunta sobre si una edificación anterior a la Ley de Costas podría inscribirse.

Sentencia del TS n.º 1044/2021 del 16 de julio de 2021.  
Tribunal Supremo, sala tercera, (Contencioso Administrativo).

Extracto.

2. Los terrenos de la zona marítimo-terrestre o playa que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de esta Ley, por estar amparados por los títulos a que se refiere el artículo 6.3 de la Ley de Costas de 26 de abril de 1969, quedarán sujetos al régimen establecido en la presente Ley para la utilización del dominio público, si bien los titulares inscritos podrán solicitar, en el plazo de un año, a contar desde la entrada en vigor de esta Ley, la legalización de usos existentes, mediante la correspondiente concesión, en los términos de la disposición transitoria cuarta.

## Resumen.

La disposición transitoria primera de la Ley de Costas de 1988, en su apartado 2, establece que los terrenos que no hayan podido ser ocupados por la Administración al practicar un deslinde anterior a la entrada en vigor de la Ley, por estar amparados por títulos anteriores, podrán solicitar la legalización de usos existentes mediante la correspondiente concesión. Esto sugiere que, aunque la edificación sea anterior a la Ley de Costas, existe un mecanismo para regularizar su situación mediante la solicitud de una concesión.

Sentencia Audiencia Nacional del 21 de enero de 2022.  
Audiencia Nacional. Sala Contencioso Administrativo.

## Extracto.

Debe tenerse en cuenta que cuando se otorgó la concesión inicial en 1934, no estaba en vigor la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, tampoco la Ley 28/1969, de 26 de abril, sobre Costas, habiéndose producido un importante cambio normativo desde entonces en esta materia, del que es exponente el citado artículo 32.1 de la Ley de 22/1988, de Costas, por lo que a tenor de la normativa vigente ya desde 1988, la diferencia de lo que sucedía con anterioridad, solo se puede permitir la ocupación el dominio público marítimo-terrestre para aquellas actividades o instalaciones que, por su naturaleza, no puedan tener otra ubicación.

## Resumen.

La sentencia menciona que la normativa vigente desde 1988 (Ley 2.2/1988, de Costas) establece que solo se puede permitir la ocupación del dominio público marítimo terrestre para actividades o instalaciones que no puedan tener otra ubicación. Esto implica que, aunque la edificación sea anterior a la Ley de Costas, la normativa actual no permite la inscripción de edificaciones destinadas a residencia o habitación en el dominio público marítimo-terrestre.

Sentencia del TSJ de Comunidad de Madrid, sala Contencioso Administrativo n.º 629/2019 del 30 de septiembre de 2019.

Tribunal Superior de Justicia de Comunidad de Madrid, sala Contencioso Administrativo.

## Extracto.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley 28/1988, de Costas, literalmente establece lo siguiente: 1.–En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación\_ ?ojón [sic] y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

## Resumen.

La Disposición Transitoria Primera de la Ley de Costas de 1988 establece que los titulares de espacios en la zona marítimo-terrestre que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la ley pueden solicitar una concesión para el derecho de ocupación y aprovechamiento del

dominio público marítimo-terrestre. Esta concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, y se inscribirá en el Registro. Esto sugiere que, aunque la edificación y el cierre de la finca sean anteriores a la Ley de Costas, existe un mecanismo para regularizar la situación mediante la solicitud de una concesión.

Sentencia Audiencia Nacional del 13 de diciembre de 2019.  
Audiencia Nacional. Sala Contencioso Administrativo.

Extracto.

Considera que se trata de un supuesto regulado en el apartado 3 de la Disposición Transitoria primera de la vigente Ley 22/1988 (tras la reforma operada por la Ley 2/2013), como en los apartados 1 y 3 de la Disposición Transitoria tercera, apartados 1 y 3 del Reglamento General de Costas aprobado por Real Decreto 876/2014, que requieren la acreditación de la titularidad registral sobre los terrenos con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 22/1988, así como la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes sobre los mismos a dicha fecha.

Resumen.

La sentencia menciona específicamente que para que se pueda considerar la inscripción de terrenos en el Registro de la Propiedad, es necesario acreditar la titularidad registral de los terrenos y la legalidad de los usos y aprovechamientos existentes antes de la entrada en vigor de la Ley 22/1988. Esto implica que, aunque la edificación sea anterior a la Ley de Costas, se debe demostrar que la titularidad y los usos eran legales antes de la entrada en vigor de dicha ley.

Sentencia Audiencia Nacional del 21 de junio de 2019.  
Audiencia Nacional. Sala Contencioso Administrativo sección 1.

Extracto.

La demandante impugna la resolución de 21 de diciembre de 2017 de la Directora General de Sostenibilidad de la Costa y del Mar, dictada por delegación de la Ministra de Agricultura, Alimentación y Medio Ambiente, por la que se acuerda: "l) Reconocer a Da. Isabel, el derecho de preferencia, durante un periodo de sesenta años, para la obtención de las concesiones para nuevos usos y aprovechamientos que puedan otorgarse sobre la totalidad de la superficie de la finca de referencia, incorporada al dominio público marítimo-terrestre, al haber quedado acreditada la titularidad privada de los terrenos en cuestión con anterioridad a la fecha de entrada en vigor de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas."

Resumen.

La sentencia menciona que se reconoce el derecho de preferencia y la concesión para la ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre debido a que la titularidad privada de los terrenos fue acreditada antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas de 1988. Esto sugiere que, en casos similares, donde la edificación y el cierre de la finca son anteriores a la Ley de Costas, podría ser posible obtener una concesión para la ocupación y aprovechamiento del dominio público.

Ley de Costas (Ley 22/1988, de 28 de julio).

Extracto.

En virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en

vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon, y se inscribirá en el Registro a que se refiere el artículo 37.3.

#### Resumen.

La disposición transitoria primera de la Ley de Costas establece que los titulares de espacios en la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que fueron declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme antes de la entrada en vigor de la Ley de Costas pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre. Esto implica que, aunque la edificación y el cierre de la finca sean anteriores a la Ley de Costas, no se puede inscribir como propiedad privada, sino que se debe solicitar una concesión para su ocupación y aprovechamiento.

Real Decreto por el que se aprueba el Reglamento General de Costas. (Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre).

#### Extracto.

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.<sup>a</sup> El registrador denegará la práctica de cualquier asiento cuando la finca intersecte con el dominio público marítimo-terrestre a resultas de expediente ce des linde 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.

#### Resumen.

El fragmento establece claramente que el registrador de la propiedad denegará la inscripción de cualquier finca que intersecte con el dominio público marítimo-terrestre, independientemente de la fecha de construcción de la edificación. No se hace ninguna excepción para edificaciones anteriores a la entrada en vigor de la Ley de Costas. Además, se menciona que si la finca intersecta con el dominio público marítimo terrestre según un deslinde aprobado, la inscripción será denegada.

Transmisión de finca que linda con dominio público marítimo terrestre. Certificado positivo de costas e invasión parcial

Comentarios a las Resoluciones de la Dirección General de Registros y Notariado - 2018-03-01.

## Extracto.

En el caso concreto, el deslinde se efectuó en 1968 por lo que no tiene la eficacia de los deslindes practicados con la Ley de Costas de 1988, pues como se ha dicho la legislación vigente en aquella época no confería el efecto atributivo de propiedad y dejaba a salvo expresamente las titularidades de las fincas inscritas en el Registro de la Propiedad. Atribuir a dicho deslinde la eficacia de los nuevos deslindes supone vulnerar el principio constitucional de irretroactividad de las normas.

## Resumen.

El fragmento proporciona información relevante sobre la irretroactividad de la Ley de Costas de 1988 y cómo los deslindes efectuados antes de esta ley no tienen la misma eficacia que los realizados bajo la nueva normativa. Esto es crucial para entender si una edificación anterior a la Ley de Costas puede inscribirse en el Registro de la Propiedad.

Resolución de 7 de marzo de 2018, 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 Santa María de Guía de Gran Canaria, por la que se suspende inscripción de una escritura de adición de herencia.

DSGGyFP. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).

## Extracto.

Que ha de tenerse en cuenta que si se sostiene la aplicación de la nueva regulación no se ha cumplido con la misma en lo referente a la constancia registral de la existencia del deslinde, al no identificarse las fincas registrales afectadas ni acreditarse la citación en el expediente de los titulares registrales, con advertencia de los efectos rectificatorios del deslinde, como establece el artículo 23.2 del Reglamento General de Costas. Que, por todo lo dicho, pretender la retroacción en este campo sería pretender dar virtualidad rectificadora del Registro a los deslindes concluidos antes de la vigencia de cualquiera de las Leyes de Costas aprobadas hasta el día de hoy, algo rechazado por la doctrina y que resulta de la propia concepción del deslinde realizado bajo las legislaciones anteriores.

## Resumen.

El fragmento aborda la cuestión de la retroactividad de la normativa de costas y la imposibilidad de aplicar la nueva regulación a deslindes concluidos antes de la vigencia de las leyes actuales. Esto es relevante para la pregunta sobre si una edificación anterior a la Ley de Costas puede inscribirse teniendo en cuenta su situación antes de la entrada en vigor de la normativa.

Resolución de 25 de abril de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación extendida por el registrador de la propiedad de Cullera, por la que suspende la inscripción de un oficio por el que comunica que determinada finca está afectada por la legislación de costas, perteneciendo íntegramente al dominio público marítimo-terrestre.

DSGGyFP. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).

## Extracto.

En el caso que nos ocupa, la parcela catastral indicada se corresponde con la finca registral 30.179 de Cullera. No es posible por tanto su inmatriculación, al venir ya inscrita. Para poder reflejar la afección de la parcela referida a la legislación de costas, tal y como expresa el artículo el artículo 31,1 de dicho Reglamento, el título hábil para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde será la resolución de aprobación del deslinde. La anotación de dicha resolución la establece, además, el art. 36.3 del mismo Reglamento. De la documentación aportada a la que se

ha hecho referencia no resulta que el titular registral de la finca y los titulares de derechos constituidos sobre la misma hayan intervenido en el procedimiento de deslinde.

#### Resumen.

La resolución menciona que, para reflejar la afección de una parcela a la legislación de costas, el título hábil para rectificar las situaciones jurídicas registrales contradictorias con el deslinde será la resolución de aprobación del deslinde. Además, se establece que la anotación de dicha resolución es necesaria según el artículo 36.3 del Reglamento General de Costas. Esto implica que, independientemente de la antigüedad de la edificación, la resolución de aprobación del deslinde es el documento clave para cualquier rectificación registral.

Resolución de 23 de mayo de 2018, de la Dirección General de los Registros y del Notariado, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de El Rosario-Área Metropolitana de Santa Cruz de Tenerife, por la que se deniega la inscripción de una compraventa de finca por invadir en parte el dominio público marítimo-terrestre.

DSGGyFP. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).

#### Extracto

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

#### Resumen.

El fragmento explica el procedimiento que debe seguir el registrador cuando una finca intersecta o colinda con una zona de dominio público marítimo-terrestre, según el artículo 36 del Real Decreto 876/2014. Este procedimiento incluye la suspensión de la inscripción y la notificación al Servicio Periférico de Costas para que certifique si la finca invade el dominio público. Si no se recibe la certificación en el plazo establecido, la anotación de suspensión se convierte en inscripción de dominio.

Resolución de 27 de julio de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Vigo n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una declaración de obra ubicada en zona de servidumbre del dominio público marítimo-terrestre.

DSGGyFP. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).

#### Extracto.

La Ley de Costas, cumpliendo el mandato expreso del artículo 132.2 de la Constitución, no sólo determina cuál es el dominio público marítimo-terrestre (concretando los elementos que lo integran), sino también su régimen de protección, utilización y policía, estableciendo de forma expresa (artículo 7) que los bienes que lo integran son inalienables, imprescriptibles e inembargables, que carecen de todo valor

obstativo frente a dicho dominio público las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo y aunque aparezcan amparadas por los asientos del Registro de la Propiedad (artículo 8) y que en ninguna de las pertenencias de dicho dominio pueden existir terrenos de propiedad distinta de la demanial del Estado (artículo 9).

#### Resumen

La Ley de Costas establece que los bienes del dominio público marítimo-terrestre son inalienables, imprescriptibles e inembargables, y que las detenciones privadas, por prolongadas que sean en el tiempo, no tienen valor obstativo frente a dicho dominio público. Esto implica que, aunque la edificación sea anterior a la Ley de Costas, no puede inscribirse si invade el dominio público marítimo-terrestre.

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

DSGGyFP. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN).

#### Extracto.

a) la inscripción en el Registro de la Propiedad que se pretende rectificar se corresponde con una concesión administrativa otorgada por Orden ministerial de 27 de julio de 2016 para la ocupación de 6.680 m<sup>2</sup> de terrenos de dominio público marítimo-terrestre. Dicha concesión administrativa se otorgó al amparo de lo establecido en la disposición transitoria primera de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas (en cuyo apartado 1 se establece que “en virtud de lo dispuesto en el artículo 132.2 de la Constitución, los titulares de espacios de la zona marítimo-terrestre, playa y mar territorial que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la presente Ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto deberán solicitar la correspondiente concesión en el plazo de un año a contar desde la mencionada fecha. La concesión se otorgará por treinta años, prorrogables por otros treinta, respetando los usos y aprovechamientos existentes, sin obligación de abonar canon...”).

#### Resumen.

La disposición transitoria primera de la Ley 22/1988 de Costas establece que los titulares de espacios en la zona marítimo-terrestre que hubieran sido declarados de propiedad particular por sentencia judicial firme anterior a la entrada en vigor de la ley pasarán a ser titulares de un derecho de ocupación y aprovechamiento del dominio público marítimo-terrestre, debiendo solicitar la correspondiente concesión. Esto sugiere que, aunque la edificación sea anterior a la Ley de Costas, la inscripción en el Registro de la Propiedad puede ser denegada si no se ha solicitado y obtenido la concesión administrativa correspondiente.

DSGGyFP. Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (antes DGRN)

#### Extracto.

3. Los terrenos clasificados como que lo urbano a la entrada en vigor de la presente Ley estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, con la salvedad de que la anchura de la servidumbre de protección será de 20 metros. No obstante, se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta.

Resumen.

El fragmento menciona que los terrenos clasificados como suelo urbano a la entrada en vigor de la Ley de Costas estarán sujetos a las servidumbres establecidas en ella, pero no se respetarán los usos y construcciones existentes, así como las autorizaciones ya otorgadas, en los términos previstos en la disposición transitoria cuarta. Esto sugiere que las construcciones anteriores a la ley pueden ser respetadas bajo ciertas condiciones.

Por todo lo expuesto,

Solicito a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública que tenga por presentado este recurso gubernativo, se admita a trámite y, tras los trámites oportunos, en base a lo expuesto, se revoque la calificación negativa emitida por el Registro de la Propiedad n.º 3 de Vigo, ordenando la inscripción de la finca en los términos que constituyen el objeto de este Recurso».

#### IV

La registradora de la Propiedad emitió informe el día 25 de octubre de 2024 y elevó el expediente a este Centro Directivo. Dado traslado del recurso interpuesto al notario autorizante del título calificado, no ha presentado alegaciones.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 326 de la Ley Hipotecaria; 3 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; la disposición adicional séptima y el Anexo 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; el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 23 de agosto de 2016 y 6 de junio de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 17 de junio y 11 de diciembre de 2020, 6 de mayo de 2021, 17 de abril de 2023 y 11 y 25 de septiembre y 3 de octubre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de aceptación y adjudicación de herencia autorizada el día 13 de diciembre de 2022 por el notario de Vigo, don José María Rueda Pérez, con el número 3.381 de protocolo, que tiene por objeto la finca registral número 22.923.

Dicha escritura fue calificada negativamente por la registradora de la Propiedad de Vigo número 3, por invadir parcialmente el dominio público marítimo-terrestre.

2. Como ha dicho esta Dirección General (cfr. «Vistos») la necesidad de que previamente a toda transmisión de inmuebles lindantes con el dominio público quede acreditada la no invasión del dominio público marítimo-terrestre ya se establecía en el artículo 35, en relación con los artículos 31 y 33 del Real Decreto 1471/1989, de 1 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento general para desarrollo y ejecución de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, hoy derogado, en los que se exigía aportar certificado expedido por el Servicio Periférico de Costas acreditativo de tal extremo (cfr. Resoluciones de 18 de abril y 27 de junio de 2017).

Es cierto, no obstante, que la Resolución de 16 de julio de 1998 de la Dirección General de los Registros y del Notariado entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa -artículos 9.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno- por ir en contra de los mismos principios que inspiran la ley que desarrolla y que son coincidentes con los que rigen en el sistema hipotecario en orden a llamar en aquellos

expedientes de deslinde que puedan desembocar en una modificación de la situación registral a los titulares de derechos inscritos.

En este sentido la presunción, a todos los efectos legales, del artículo 38 de la Ley Hipotecaria, de la existencia y pertenencia de los derechos inscritos, junto con el mandato normativo contenido en el artículo 1, párrafo tercero, de la misma ley, cuando establece que los asientos del Registro están bajo la salvaguardia de los tribunales y producen todos sus efectos en tanto no se declare su inexactitud en los términos establecidos en la Ley, coordina perfectamente con el régimen de la Ley de Costas para la tramitación e inscripción de los expedientes de deslinde.

Por ello, la Dirección General de los Registros y del Notariado entendió en la citada Resolución de 16 de julio de 1998 que el legislador no había puesto trabas a la inscripción de ulteriores transmisiones de las fincas ya inmatriculadas, cuya titularidad pudiera verse afectada por el deslinde del dominio público, sino que a los propios fines que persigue se consideraba conveniente que esas inscripciones se produzcan, facilitando con ello que se pueda seguir el expediente de deslinde con quienes como titulares registrales están amparados por la presunción legal de ser los titulares reales, y cuya presunción podrá quedar desvirtuada por el deslinde aprobado y firme. Criterio que siguió la Resolución de 14 de enero de 2000.

Sin embargo, tal doctrina, basada en la falta de cobertura legal del artículo 35 del Reglamento de Costas, resultó contradicha en cuanto a tal presupuesto por la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-administrativo, de 16 de octubre de 1996, en la que se resolvió un recurso basado precisamente en la misma idea de nulidad del citado artículo 35 del Reglamento.

El Tribunal tras sistematizar en la citada Sentencia de 16 de octubre de 1996 las medidas protectoras que la Ley de Costas establece la imposibilidad de practicar la inmatriculación de las fincas que colinden con el dominio público marítimo-terrestre si no se acompaña al título la certificación de la Administración del Estado que acredite que no se invade el dominio público; facultad del registrador de requerir al interesado para que identifique y localice la finca en el plano proporcionado al efecto por dicha Administración; posibilidad del registrador de suspender la solicitud de inscripción cuando sospeche una posible invasión del demanio marítimo; etc., y declara a continuación que «esta serie de medidas de garantía, que tienen por finalidad impedir que terrenos que son de dominio público marítimo terrestre tengan acceso al Registro, como si fueran de propiedad privada, son perfectamente aplicables, y con el mismo fundamento, a las segundas y posteriores inscripciones, pues, en definitiva, están amparadas por el artículo 10 de la Ley de Costas, con arreglo a la cual la Administración del Estado tiene el derecho y el deber de investigar la situación de los bienes y derechos que se presuman pertenecientes al dominio público marítimo-terrestre, a cuyo efecto podrá recabar todos los datos e informes que considere necesarios y promover la práctica del correspondiente deslinde».

En esta potestad-función hay que enmarcar al artículo 35 del Reglamento, que se apoya para su ejercicio en el Registro de la Propiedad a través del que se pretende adecuar la realidad física de las fincas a la jurídica.

Posición que se reitera en la Sentencia del mismo Tribunal de 27 de mayo de 1998.

A la vista de la citada doctrina legal, la Dirección General de los Registros y del Notariado, que como hemos visto 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, prevista por el artículo 31 en relación con el 35 del Reglamento de la Ley de Costas aprobado por el 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 (reiterada por la de 18 de agosto de 2010 y otras posteriores), 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 aquella Resolución su doctrina a dicha jurisprudencia.

Con ello la Dirección General de los Registros y del Notariado vino entendiendo, por tanto, plenamente aplicable el artículo 35 del Reglamento de la Ley de Costas, que extiende a las segundas y posteriores transmisiones las mismas exigencias de acreditación de la no invasión de zona de dominio público marítimo-terrestre, que las previstas para las inmatriculaciones, y cuya legalidad, pasó a ser indiscutida a partir de la jurisprudencia sentada por el Tribunal Supremo, a la que la Dirección General adecuó como se ha dicho su doctrina a partir de la Resolución de fecha 6 de octubre de 2008 antes citada.

Tras la derogación de la citada norma reglamentaria, la cuestión de la protección registral del dominio público marítimo-terrestre en segundas y posteriores inscripciones de fincas que intersectan o colindantes con el dominio público viene regulada en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas, que dispone lo siguiente:

«Artículo 36. Normas aplicables a las segundas y posteriores inscripciones.

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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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 Estado.

6.<sup>a</sup> 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».

Como ha señalado la Dirección General de los Registros y del Notariado (vid. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 27 de junio de 2017 y 23 de mayo y 19 de junio de 2018), para la debida comprensión de este precepto debe contemplarse junto con el contenido de toda la Sección Cuarta del Capítulo III del actual Reglamento de Costas, reguladora de las inmatriculaciones y excesos de cabida que puedan afectar a este dominio público.

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

Esta previsión ha de ponerse en necesaria correlación con la aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas de que han de disponer todos los registradores, como elemento auxiliar de calificación, conforme al artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, en su redacción por la Ley 13/2015, de 24 de junio. Dicha aplicación, homologada por Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 2 de agosto de 2016, permite relacionar las representaciones gráficas de las fincas con las descripciones contenidas en el folio real, previniendo además la invasión del dominio público, así como la consulta de las limitaciones al dominio que puedan derivarse de la clasificación y calificación urbanística, medioambiental o administrativa correspondiente.

De todas estas normas resulta que con la nueva regulación se pretende que el registrador pueda comprobar directamente, a la vista de las representaciones gráficas, la situación de las fincas en relación con el dominio público y las servidumbres legales. Sólo en el caso en que de tal comprobación resulte invasión o intersección, procedería la solicitud por el registrador de un pronunciamiento al respecto al Servicio Periférico de Costas.

3. En el presente expediente, consta en la nota de calificación, que se ha recibido en el Registro de la Propiedad una certificación de la Demarcación de Costas en la que se dice que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, según el deslinde aprobado por Orden Ministerial de fecha 26 de marzo de 2010, por lo que no procede su inscripción en el Registro en tanto no se rectifique la descripción adaptándose al deslinde administrativo o se impugne, en su caso, la certificación expedida por la Demarcación de Costas.

De acuerdo con lo expresado, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación.

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 enero de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.