

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

22906 *Resolución de 11 de septiembre de 2024, 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 Palma de Mallorca n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una escritura de compraventa por invadir la finca el dominio público marítimo-terrestre.*

En el recurso interpuesto por doña H. B. F. contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, doña Montserrat Bernaldo de Quirós Fernández, por la que suspende la inscripción de una escritura de compraventa por invadir la finca el dominio público marítimo-terrestre.

Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 14 de febrero de 2024 ante el notario de Palma de Mallorca, don Antonio Roca Araño, con el número 640 de protocolo, don R. F. F. vendió a doña H. B. F. la finca número registral número 41.129 del término municipal de Lluçmajor.

II

Presentada la indicada escritura en el Registro de la Propiedad de Palma de Mallorca número 4, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Referencia del documento calificado:

N.º entrada: 895/2024.–Clase: notarial.–Objeto: compraventa.–Autorizante: don Antonio Roca Araño, Notario de Palma de Mallorca.–Fecha documento: 14/02/2024. N.º protocolo: 640/2024.

Nota de calificación registral.

Antecedentes de Hecho:

Primero.–Con fecha 14/02/2024 se aportó a este Registro de la Propiedad el documento de referencia, que consta presentado bajo el asiento 493 del diario 83, consistente en escritura otorgada en Palma de Mallorca, el día catorce de febrero del año dos mil veinticuatro, número de protocolo 640/2.024 del Notario don Antonio Roca Araño, por la que R. F. F. vende a H. B. F., la finca número 41129 del término municipal de Lluçmajor.

Segundo.–En el día de la fecha el documento reseñado ha sido calificado por el Registrador que suscribe, basándose en los siguientes fundamentos jurídicos:

1.º La calificación citada ha sido realizada al amparo de los arts. 18, 66 y 328 de la Ley Hipotecaria.

2.º De la misma resultan los siguientes defectos, que impiden practicar la inscripción del título calificado:

1. No cabe inscribir transmisión de finca alguna que invada el dominio público marítimo terrestre.

La finca registral 41129, que comprende la parcela con Referencia catastral 9876903DD8597N0001QO, que ahora es objeto de transmisión por el documento que nos ocupa, colinda al Sur con zona marítimo terrestre, y tras consultar la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, invade el dominio público marítimo terrestre según el vigente deslinde aprobado por la Demarcación de Costas sobre el término de Lluçmajor.

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, en su regla 2.ª Como ya se ha señalado en diversas resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado (cfr. Resoluciones de 23 de agosto de 2016, 14 de septiembre de 2016 o 18 de abril de 2017) el eje fundamental sobre el que gira la tutela del dominio público marítimo-terrestre en la regulación del 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 (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.

En el presente caso, tras consultar la aplicación informática para el tratamiento de bases gráficas, donde consta la información correspondiente a la representación gráfica georreferenciada de la línea de dominio público marítimo terrestre del vigente deslinde aprobado por la Demarcación de Costas, queda determinada la intersección de la finca registral 41129, que comprende la parcela con Referencia catastral 9876903DD8597N0001QO, con el dominio público marítimo-terrestre, y por consiguiente su invasión.

La reforma de la Ley Hipotecaria por la Ley 13/2015, que incide de manera especial en la identificación gráfica y georreferenciada de las fincas registrales y permite al registrador utilizar su aplicación informática homologada como elemento auxiliar de calificación. En la actualidad, y pese a los pronunciamientos del Reglamento de Costas, puede mantenerse que ya no cabe anotar y en su caso convertir en inscripción de la transmisión de una finca que invade el dominio público marítimo terrestre, si no que conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, "El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte... con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado". Es decir, de acuerdo con esta interpretación, ya no es necesaria la anotación y posterior comunicación a la Administración General del Estado para que esta certifique y acredite o no la invasión del dominio público marítimo terrestre, con posible conversión en inscripción en caso de transcurso del plazo reglamentario sin que se conteste a la petición del registrador, si no que éste debe calificar negativamente el documento con defecto insubsanable y ponerlo en conocimiento de la Administración. Ello es así en todo caso de inscripción de la representación gráfica de las fincas (arts 199.1 párrafo cuarto y 201 párrafo primero de la Ley Hipotecaria, por remisión al 203) y por tanto también de inmatriculación (arts. 203 regla tercera, último párrafo y 205 párrafos tercero y cuarto de la misma ley).

Igual criterio debe adoptarse en los casos en los que no se pretenda la inscripción de la representación gráfica, dado que constituye requisito inexcusable para que el registrador pueda practicar la inscripción pretendida –y en su caso, para que la

Administración expida el certificado de no invasión–, que identifique gráficamente la parcela (vgr. arts. 33 y 34 del reglamento de Costas). Una vez identificada gráficamente la finca y comprobada por el registrador la invasión del dominio público, de acuerdo con esta interpretación, el registrador no debe anotar, sino denegar la inscripción, en cumplimiento precisamente de la finalidad pretendida por la Ley y el Reglamento de Costas. Sin duda, este criterio es el que alumbró la RDGRN de 11 de octubre de 2018, cuando, tras analizar la normativa especial sobre montes y costas y la reforma de 2015, concluye lo siguiente: “Tal profusión normativa, aun cuando pueda incluso llegar a ser reiterativa, no hace sino asentar el principio general, ya vigente con anterioridad a la Ley 13/2015, de que los registradores deben evitar practicar inscripciones de bienes de propiedad privada que invadan en todo o en parte bienes de dominio público, inmatriculado o no, pues el dominio público, por la inalienabilidad que le define, supone, precisamente, la exclusión de la posibilidad de existencia de derechos privados sobre esa concreta porción del territorio catalogada como demonial”.

Parte Dispositiva.

Vistos los artículos citados y demás de aplicación, el Registrador calificador acuerda:

- 1.º Suspender la Inscripción del título calificado por el/los defecto/s antes indicado/s.
- 2.º Proceder a la práctica de las notificaciones previstas en el art.322 de la Ley Hipotecaria.
- 3.º Hacer constar en el Libro Diario la Prórroga del asiento de presentación de este documento conforme al art. 323 de la citada Ley.

Contra la presente nota podrá (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Montserrat Bernaldo de Quirós y Fernández registrador/a de Registro Propiedad de Palma de Mallorca 4 a día veinticuatro de abril del dos mil veinticuatro.»

III

Contra la anterior nota de calificación, doña H. B. F. interpuso recurso el día 19 de junio de 2024 en los siguientes términos:

«Alegaciones.

Previa.–La finca objeto del presente recurso está situada en la calle (...) en el término municipal de Lluçmajor, y está identificada con la referencia catastral número 9876903DD8597N0001QO.

Única.–La finca objeto de transmisión no invade el dominio público marítimo terrestre según la línea de deslinde de la zona marítimo-terrestre:

- la edificación existente dentro de la finca no invade la zona de servidumbre de protección y no invade la servidumbre de tránsito, y
- la piscina se ubica en servidumbre de protección y no invade la servidumbre de tránsito.

A los efectos de acreditar la ubicación exacta se ha solicitado la expedición del correspondiente certificado de no invasión, que a fecha de hoy está pendiente de emisión.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a esta Dirección General.

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 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 y 17 de abril de 2023.

1. El presente recurso tiene por objeto una escritura de compraventa de una finca radicante en Lluçmajor.

La registradora señala como defecto, resumidamente, que la indicada finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre.

La recurrente, por su parte, señala, resumidamente, que la edificación existente dentro de la finca no invade la zona de servidumbre de protección y no invade la servidumbre de tránsito; y, la piscina se ubica en servidumbre de protección y no invade la servidumbre de tránsito. Aporta con el recurso un informe de Costas fechado el 12 de septiembre de 2016, señalando la registradora, en su informe, que la actual demarcación de Costas del término de Lluçmajor fue aprobada mediante Orden Ministerial de fecha 19 de septiembre de 2016, es decir, con posterioridad a la expedición de la citada certificación.

2. Previamente debe recordarse que de conformidad con el artículo 326 de la Ley Hipotecaria «el recurso deberá recaer exclusivamente sobre las cuestiones que se relacionen directa e inmediatamente con la calificación del Registrador, rechazándose cualquier otra pretensión basada en otros motivos o en documentos no presentados en tiempo y forma».

Consecuentemente, no se tendrá en cuenta en la resolución del presente recurso la documentación aportada por la recurrente con su escrito de recurso y que no fue aportada a la registradora en el momento de realizarse la calificación de la escritura.

3. 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 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 este Centro Directivo entendió que la citada norma reglamentaria quebraba el principio de jerarquía normativa –artículos 9.3 de la Ley del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común y 23 de la Ley 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

podiera 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 ulteriores 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.^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 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.»

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.

4. En el caso objeto de este recurso la registradora, partiendo de la información resultante de aplicación informática para el tratamiento de representaciones gráficas georreferenciadas, confirmó que la finca objeto de venta estaba integrada por una finca que invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre.

A partir de ahí, en aplicación de lo establecido en la regla segunda del artículo 36 del vigente Reglamento de Costas, debió suspender la inscripción solicitada y tomar la 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».

El Servicio Periférico de Costas debe certificar si la finca invade el dominio público marítimo-terrestre y su situación en relación con las servidumbres de protección y tránsito, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición. 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.

Por otra parte, debe tenerse en cuenta (a pesar de alguna imprecisión en el texto reglamentario, como cuando habla de «petición») que la actuación del registrador no es de «solicitud» de certificación, sino de notificación («notificando tal circunstancia al Servicio Periférico de Costas para que, en el plazo de un mes desde la recepción de la petición, certifique»). Y como consecuencia de esa notificación que el registrador realiza, el servicio periférico de costas está obligado a tramitar el expediente y a expedir y remitir el certificado sobre la invasión. No es por tanto una solicitud ordinaria sujeta al pago de una tasa ni el registrador es el beneficiario del informe, sino que es un imperativo legal donde el beneficiario es el sistema registral y la protección demanial pública.

En todo caso la actuación del registrador es distinta en segundas transmisiones que en materia de inmatriculaciones donde la georreferenciación de la finca es obligatoria, así como en relación a la solicitud de tal georreferenciación como operación aislada, pues en tales casos conforme al artículo 199 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en

todo o parte (...) con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

El Reglamento de Costas ha querido mantener un alto grado de protección del dominio público, y es por ello por lo que ha impuesto al registrador que detecte la colindancia de la finca transmitida con la zona demanial la obligación de requerir una certificación del Servicio de Costas.

Pero también ha visto necesario tutelar el derecho a acceder a la protección registral de los titulares de derechos reales, sin que dicho derecho pueda quedar supeditado por tiempo indefinido a la falta de diligencia de la Administración que ha de emitir la certificación pertinente.

Y la manera de conseguir un adecuado equilibrio entre esos dos intereses protegibles, ha sido establecer un plazo máximo de un mes para emitir la certificación administrativa, previendo que dicho plazo funcione bajo el parámetro del silencio positivo. Así, si transcurre un mes desde que la Administración recibió la comunicación del registrador para emitir la preceptiva certificación sin que esta se haya recibido en el Registro, ha de practicarse la inscripción. A partir de ahí, la Administración tendrá la posibilidad de ejercitar todas las acciones que la legislación de costas le atribuye para defender la integridad del dominio público marítimo terrestre, que, en cualquier caso, goza de una protección que está por encima de la que resulta del juego de los principios hipotecarios de legitimación y fe pública (artículo 132 de la Constitución Española).

Finalmente cabe recordar que la solución dada reglamentariamente a los supuestos de segundas transmisiones no es aplicable a la hipoteca (véase Resolución de 16 de julio de 1998) por tratarse de gravamen sin contacto posesorio con la finca. Lo mismo ocurriría con las anotaciones de embargo.

Consecuentemente, esta Dirección General ha acordado confirmar el defecto apreciado, pero debiendo la registradora proceder en la forma que se indica en el apartado segundo del artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

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, 11 de septiembre de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.