

### III. OTRAS DISPOSICIONES

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

**23148** *Resolución de 25 de septiembre de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Eivissa n.º 4, por la que se deniega la inscripción de una escritura de pacto sucesorio por invadir dominio público marítimo.*

En el recurso interpuesto por doña Shadia Nasser García, notaria de Formentera, contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que deniega la inscripción de una escritura de pacto sucesorio, por invadir dominio público marítimo.

#### Hechos

I

Mediante escritura otorgada el día 5 de abril de 2024 por la notaria de Formentera, doña Shadia Nasser García, con el número 272 de protocolo, se formalizó el pacto sucesorio por don J. C. C.

Calificada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, se procedió a la práctica de la anotación preventiva, al amparo del artículo 36 del Real Decreto 806/2014, de 19 de septiembre, sobre organización e instrumentos operativos de las tecnologías de la información y las comunicaciones en la Administración General del Estado y sus Organismos Públicos, al lindar la finca objeto de tal pacto por el lindero sur, con el dominio público marítimo-terrestre, lo que se notificó por vía telemática al Servicio Periférico de Costas para que emitiera la correspondiente certificación relativa a la invasión del dominio público marítimo-terrestre por tal finca, recibándose por igual medio, justificante de la notificación el día 2 de mayo de 2024, el acuse de recibo del Servicio Periférico de Costas el día 5 de mayo de 2024 y el día 3 de junio de 2024 la certificación emitida el día 27 de mayo de 2024 por la jefa de la Demarcación de Costas en Illes Balears, doña A. D. G., en la que se declaraba que la finca invadía parcialmente el dominio público marítimo-terrestre.

II

De acuerdo con lo expuesto anteriormente, el registrador de la Propiedad del de Eivissa número 4 procedió a la cancelación de la anotación preventiva practicada, denegándose la inscripción solicitada en base a lo siguiente:

«Se deniega la inscripción en el Registro de la Propiedad del referido documento con protocolo número 272 porque con arreglo a la certificación expedida el 27 de mayo de 2024 por doña A. D. G., Jefa de la Demarcación de Costas en Illes Balears, la finca 10162 de Formentera –código registral único: 07037000099911–, invade parcialmente el dominio público marítimo terrestre, no pudiendo procederse a practicar la inscripción solicitada por ordenarlo el art. 36 del Reglamento de Costas, por lo que se cancela la anotación de suspensión letra B sobre dicha finca a que se refiere la anterior nota de despacho, así como la afección fiscal de nota al margen de la misma.

Contra dicha calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa a día cuatro de junio del dos mil veinticuatro».

### III

El día 23 de junio de 2024 se pidió al Registro de la Propiedad de Eivissa número 4 la aplicación del cuadro de sustituciones, por virtud del artículo 19 de la Ley Hipotecaria, siendo nombrado el registrador de la Propiedad de Palma de Mallorca número 6, don Diego Blázquez Mozún, quien resolvió, el día 16 de julio de 2024, denegar la calificación por solicitud fuera de plazo de la misma, siendo notificada pertinentemente.

### IV

Contra la anterior nota de calificación, doña, Shadia Nasser García, notaria de Formentera, interpuso recurso el día 23 de julio de 2024 en base a lo siguiente:

«Fundamentos de Derecho.

I. El título III de la ley 8/2022 de sucesión voluntaria paccionada o contractual de las Illes Balears admite en las islas de Eivissa y Formentera los pactos sucesorios de finiquito (pactos de non succedendo) que pueden ser (art 77.1): a) de carácter general, si la renuncia se realiza en atención a los bienes presentes y futuros del causante o b) de carácter especial, si se realiza en atención a los bienes que tenga el causante en el momento del pacto.

Estos pactos sucesorios de finiquito pueden comportar o no la transmisión actual de los bienes, art. 74.3, es decir, se admite en derecho pitiuso la posibilidad de diferir la entrega de los bienes a un momento posterior al de la celebración del pacto, normalmente la muerte del disponente.

Este pacto sucesorio de finiquito con entrega diferida se perfecciona desde el momento de su celebración, de tal forma que el derecho a recibir los bienes tiene la consideración de un derecho de crédito frente a la herencia del causante.

Y de todo ello resulta lo siguiente:

a) El pacto sucesorio de finiquito sin transmisión actual de bienes implica que el descendiente legitimario renunciante habrá de esperar al fallecimiento del ascendiente (causante) para adquirir la propiedad y la disposición del bien objeto del pacto de finiquito. Es decir, es un pacto cuya eficacia traslativa queda diferida al momento del fallecimiento del disponente (los efectos definitivos solo se producirán tras la apertura de la sucesión).

b) En caso de premoriencia del legitimario "finiquitado-renunciante", el pacto vincula a sus descendientes, y éstos tendrán derecho a recibir los bienes que fueron objeto de esa atribución patrimonial diferida o no entregada.

c) Y el pacto de finiquito con entrega diferida queda sin efecto por la pérdida o extinción del bien objeto del mismo, en consecuencia, en tal caso, el descendiente legitimario que se había dado por pagado recobra su condición de legitimario.

II. La Ley 10/2008, de 10 de julio, del libro cuarto del Código Civil de Cataluña, relativo a las sucesiones, regula el pacto de atribución particular (equivalente al legado) que también puede ser de entrega diferida (art. 431.29) y los efectos de este pacto de atribución particular del derecho catalán (art. 431-30) son prácticamente los mismos que en el pacto sucesorio de derecho pitiuso de que se trata la escritura calificada.

En estos casos, el artículo 432-8 del Cc Catalán prevé la constancia de estos pactos sucesorios en el Registro de la Propiedad "por medio de nota al margen de la inscripción de los bienes inmuebles incluidos en el heredamiento y que no hayan sido transmitidos de presente o de los bienes inmuebles que sean objeto de una atribución particular (...).

III. A la vista de lo anterior parece clara la influencia del derecho catalán en la formación de la institución de los pactos sucesorios pitiusos. Sobre el origen de la institución de los pactos sucesorios del derecho pitiuso, J. C. G. tiene escrito que la base de partida comúnmente aceptada por la mayoría de los estudiosos del tema en las islas es la de entender que los pactos sucesorios (heredamientos) pitiusos tienen un origen específico catalán. Y que “parece posible defender a tesis de una influencia de los viejos usos romano-vulgares con una manera de hacer a la catalana en los capítulos matrimoniales, y esa osmosis desemboca ya en el siglo XVIII en una formulación notarial de la figura que es ya idéntica a la praxis catalana del mismo tiempo”.

IV. En consecuencia, en el pacto sucesorio del derecho pitiuso de finiquito con entrega diferida de bienes, los efectos traslativos solo se producirán tras el fallecimiento del causante instituyente, único pero fundamental efecto que queda en suspenso del pacto sucesorio.

Entones [sic]:

– La transmisión del dominio solo puede tener lugar cuando se produzca el fallecimiento del instituyente, y para esta consumación se requiere una escritura pública en la que se acredita el fallecimiento y se tome, expresamente, la posesión.

– Tal momento de otorgamiento de la escritura de toma de posesión (acreditando el fallecimiento del instituyente) es el momento fiscalmente relevante de toda la operación, puesto que es cuando debe liquidarse el correspondiente impuesto de sucesiones (y esto es porque antes no hay transmisión de ningún derecho que pueda estar sujeta a ningún tributo).

– Y la escritura presentada solo contiene un derecho del legitimario finiquitado a que él o sus descendientes (si llega a premorir al instituido) puedan tomar posesión de la finca objeto del pacto y hacerla suya en el momento en que muera el instituyente, y no antes.

Segundo [sic]. Si todo esto es así, no parece que tenga sentido aplicar en el momento de presentarse la escritura (de pacto sucesorio de finiquito con entrega diferida) lo dispuesto en el artículo 36 del Reglamento de Costas y practicar los trámites y comunicaciones propios de una transmisión del dominio, porque no la hay. No procede inscripción ni anotación, solo procede una nota marginal porque nada se ha transmitido, y es por ello por lo que el artículo 431-8 del Cc de Cataluña, en su apartado 2, señala que estos pactos de atribución particular de bienes que no hayan sido transmitidos de presente podrán hacerse constar por medio de nota al margen.

Y será en el momento en que se presente la escritura de toma de posesión del bien objeto del pacto sucesorio cuando procederá, de conformidad con el artículo 77 del Reglamento Hipotecario, la inscripción o anotación, previas todas las cautelas previstas en el artículo 36 del Reglamento de Costas».

V

Con fecha 24 de julio de 2024, el registrador de la Propiedad emitió informe y elevó el expediente a este Centro Directivo.

### 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, 17 de abril de 2023 y 11 de septiembre de 2024.

1. La presente Resolución tiene por objeto una escritura de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes y finiquito general de legítima y constitución de derecho de retracto, en el ámbito del Derecho especial de Eivissa.

El registrador califica negativamente, resumidamente, porque con arreglo a la certificación expedida el día 27 de mayo de 2024 por doña A. D. G., jefa de la Demarcación de Costas en Illes Balears, la finca 10.162 de Formentera –código registral único 07037000099911–, invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre, no pudiendo practicarse la inscripción solicitada por ordenarlo el artículo 36 del Reglamento de Costas.

La notaria autorizante, resumidamente, expone que, solo procede una nota marginal porque nada se ha transmitido, y es por ello por lo que el artículo 431-8 del Código Civil de Cataluña, en su apartado 2, señala que estos pactos de atribución particular de bienes que no hayan sido transmitidos de presente podrán hacerse constar por medio de nota al margen. Y será en el momento en que se presente la escritura de toma de posesión del bien objeto del pacto sucesorio cuando procederá, de conformidad con el artículo 77 del Reglamento Hipotecario, la inscripción o anotación, previas todas las cautelas previstas en el artículo 36 del Reglamento de Costas.

2. Como cuestión previa debe señalarse que el registrador sustituto deniega la calificación por solicitud fuera de plazo.

Sin embargo, según consta en el expediente, la calificación negativa del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4 se realizó el día 4 de junio de 2024 y la solicitud de calificación sustitutoria se realizó el día 23 de junio de 2024.

Según el artículo 19 bis de la Ley Hipotecaria «el interesado deberá ejercer su derecho en los quince días siguientes a la notificación de la calificación (...)».

Este plazo de quince días debe entenderse de días hábiles, pues el artículo 326 de la Ley Hipotecaria determina que el cómputo de los plazos se hará de acuerdo con lo dispuesto en la Ley 30/1992 de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas), y si bien ese artículo se refiere al cómputo de los plazos determinados en ese capítulo, el mismo criterio debe entenderse para la calificación sustitutoria.

El artículo 30.2 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común, dispone: «Siempre que por Ley o en el Derecho de la Unión Europea no se exprese otro cómputo, cuando los plazos se señalen por días, se entiende que éstos son hábiles, excluyéndose del cómputo los sábados, los domingos y los declarados festivos. Cuando los plazos se hayan señalado por días naturales por declararlo así una ley o por el Derecho de la Unión Europea, se hará constar esta circunstancia en las correspondientes notificaciones».

Consecuentemente, el recurso debe entenderse entablado en plazo.

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 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 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 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 artículo 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 colindan 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.

4. La notaria autorizante y recurrente hace un pormenorizado examen de la naturaleza y efectos de la escritura de pacto sucesorio con entrega diferida de bienes y finiquito general de legítima, al objeto de eximir de la necesidad de dar cumplimiento a las exigencias impuestas en el artículo 36 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas.

Sin embargo, de una lectura literal del artículo 36 del referido Real decreto se comprueba que dicho precepto no se refiere a segundas o posteriores «transmisiones», sino a segundas o posteriores «inscripciones» como se titula el expresado artículo.

Ciertamente el expresado artículo se rotula como «normas aplicables a segundas o ulteriores inscripciones», pero la expresión «inscripción» debe entenderse como «asiento», pues el primer apartado del repetido artículo 36 empieza diciendo que «el registrador denegará la práctica de cualquier asiento (...)».

Consecuentemente, no se precisa analizar la naturaleza de la transmisión actual o diferida de la propiedad o si el asiento a practicar es de «inscripción» o de «nota marginal», como la notaria recurrente hace en su pormenorizado estudio, sino que basta comprobar que las exigencias del artículo 36 del Reglamento de Costas se refiere a segundas o posteriores inscripciones, como análogo a asiento.

La jefa de la Demarcación de Costas en Illes Balears certifica que «(...) conforme con los planos del proyecto de deslinde del término municipal de Formentera, Hoja 127 de febrero de 2018, aprobado por Orden Ministerial de fecha 12 de noviembre de 2018, efectuado por esta Demarcación de Costas de acuerdo con las previsiones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y Reglamento General de Costas aprobado por R.D. 876/2014, se ha podido comprobar que la finca invade parcialmente el dominio público marítimo-terrestre según la línea de deslinde del mismo, por lo que deberá procederse a su rectificación y nueva inscripción registral, con comunicación a la oficina

catastral de la nueva cabida (...)», por lo que procede confirmar la nota de calificación del registrador de la Propiedad.

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