

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

- 3178** *Resolución de 9 de enero 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 A Coruña n.º 3, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie por no acreditarse la no invasión de dominio público marítimo-terrestre, al tratarse de una finca lindante con mar.*

En el recurso interpuesto por don D. A. G., abogado, en nombre y representación de la asociación «Reto de la Esperanza (Rehabilitación de Toxicómanos)», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de A Coruña número 3, don Enrique Martín Rodríguez Llorens, por la que se suspende la inscripción de una rectificación de superficie por no acreditarse la no invasión de dominio público marítimo-terrestre, al tratarse de una finca lindante con mar.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 4 de noviembre de 1999 ante el notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, con el número 3.020 de protocolo, doña R. M., don B. y doña F. Y. P. T. vendieron a la asociación «Reto de la Esperanza (Rehabilitación de Toxicómanos)» la finca registral número 17.558 de Oleiros. Posteriormente, se otorgó otra escritura el día 23 de febrero de 2018 ante el notario de A Coruña, don Juan Manuel Cora Guerreiro, con el número 402 de protocolo, por la que la citada asociación rectificaba la superficie de la expresada finca. Y por otra escritura, otorgada el día 15 de septiembre de 2021 ante el notario de A Coruña, don Raúl Gerardo Muñoz Maestre, con el número 8.581 de protocolo, la misma asociación rectificaba nuevamente la descripción de la finca, incorporando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la parcela catastral que se correspondía con la identidad de la finca, emitida por la Sede Electrónica de la Dirección General de Catastro el día 9 de septiembre de 2021.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de A Coruña número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Enrique-Martín Rodríguez Llorens, Registrador de la Propiedad de A Coruña núm. 3, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 100 de su Reglamento ha calificado el precedente documento que causó el asiento de presentación 942 del Diario 110, en base a los siguientes hechos:

Primero. El asiento de presentación 942 del Diario 110 de fecha 25 de mayo de 2023, retirada y reintegrada el día 21 de agosto, es consecuencia de la presentación de una escritura otorgada el 4 de noviembre de 1999 ante el Notario de Madrid, don José Manuel García Collantes, protocolo 3020/99, por la que doña R. M., don B. y doña F. Y. P. T. venden a la asociación Reto a la Esperanza –Rehabilitación de Toxicómanos–, la finca registral 17558 de Oleiros, cuya escritura se presentó acompañada de otra

otorgada el 23 de febrero de 2018 ante el Notario de A Coruña, don Juan Cora Guerreiro, protocolo 402/18, por la que la citada asociación Reto a la Esperanza –Rehabilitación de Toxicómanos–, rectifica la superficie de la expresada finca, y por otra escritura otorgada el 15 de septiembre de 2021 ante el Notario de A Coruña, don Raúl Muñoz Maestre, protocolo 8581/2021, por la que la misma asociación rectifica nuevamente la descripción de la finca y a la que se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica de la misma emitida el 9 de septiembre de 2021, habiéndose presentado telemáticamente el día 25 de mayo de 2023 a través del Sistema de Interconexión de Registros, con número de entrada 2584/2023, certificación firmada digitalmente por el Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas de Galicia, cuya certificación también se presentó por correo el día 24 de agosto.

Segundo. La expresada finca 17558 de Oleiros figura inscrita a nombre de doña R. M., don B. y doña F. Y. P. T., por terceras e iguales partes indivisas, con la superficie de 1.575 m², y se encuentra sometida a las limitaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y especialmente a lo contenido en el artículo 49.6 del Real Decreto 1471/1989, Reglamento de la Ley, disposición transitoria decimotercera –5–, puesto que la finca invade Dominio Público en una superficie construida aproximada de 32 m² en su lindero noroeste con parte de muro de cierre y de edificación de dos plantas.

Tercero. En la primera de las escrituras de rectificación –protocolo 402/2018 del Sr. Cora Guerreiro– se dice que, tras detraer la superficie de dominio público marítimo terrestre, la finca tiene una superficie de 1.959,30 m², acreditando la nueva medición con informe expedido por el Arquitecto don J. R. T., incorporando a la escritura Informe de Replanteo emitido por la Demarcación de Costas del Estado en Galicia, y en la última de las escrituras de rectificación –protocolo 8581/2021 del Sr. Muñoz Maestre–, se dice que, según la certificación catastral que se incorpora a la escritura, la medición actualizada y correcta de la finca es de 1995 m², por lo que se rectifica y adecúa la descripción de la misma, que se dice que linda por “Norte y Oeste –lindero del mar– con la línea del Polígono que señalan los mojones 109 a 119 de la delimitación oficial del DPMT”.

A los anteriores hechos le son de aplicación los siguientes fundamentos de derecho:

Primero. Produciéndose un aumento de superficie, según exige el artículo 16 de la Ley de Costas de 1988, se tiene que acreditar la no invasión de dominio público marítimo-terrestre.

En este caso, de la certificación firmada el 19 de mayo de 2023 por el Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas de Galicia, resulta que la parcela catastral 00020100NH59E0001TD “[...] en la esquina situada más al Norte, concretamente entre los hitos 110 y 111 del deslinde, la finca invade parcialmente la zona de dominio público marítimo-terrestre. La ocupación se produce con parte de un muro de cierre y de una edificación compuesta de planta semisótano, baja y primera.”, descripción que no coincide con ninguna de las escrituras presentadas, por lo que sería necesario rectificar nuevamente la descripción de la finca.

Vistos el artículo citado, y demás de general aplicación, acuerdo suspender la inscripción del documento calificado por el defecto subsanable expuesto –es necesario rectificar el lindero del mar de la finca en la escritura adecuándola a la certificación de la Demarcación de Costas del Estado en Galicia–.

A Coruña, a 7 de septiembre de 2023. El registrador (firma ilegible y sello del Registro con el nombre y apellidos del registrador) Contra la presente nota [...].»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. A. G., abogado, en nombre y representación de la asociación «Reto de la Esperanza (Rehabilitación de

Toxicómanos)», interpuso recurso el día 11 de octubre de 2023 mediante escrito en el que alegaba, resumidamente, lo siguiente:

«I. Que el día 15 de septiembre de 2021 fue otorgada por el Notario don Raúl Muñoz Maestre con protocolo 8581/2021 Escritura de rectificación de otras previas, a saber Escritura de compraventa de 4 de noviembre de 1999, ante el Notario de Madrid don José Manuel García Collantes con protocolo 3020/1999, rectificada posteriormente por la otorgada el día 23 de febrero de 2018 por el Notario D. Juan Cora Guerreiro bajo el número 402/2018 de su protocolo.

II. Que por Resolución de 7 de septiembre de 2023 dictada por este Registro, se acordó denegar la inscripción solicitada [...], al afirmarse que, a la vista de la Certificación de 19 de mayo de 2023 del Ingeniero Jefe de la Demarcación de Costas de Galicia, resultaría que la parcela a registrar invadiría el Dominio Público Marítimo Terrestre.

III. Que por todo ello y dentro del plazo legalmente establecido, esta parte pasa a formular recurso ante la Dirección General de Registro y del Notariado contra la indicada calificación denegatoria de inscripción de fecha 7 de septiembre de 2023, para lo cual, se pasan a exponer los siguientes...

Motivos.

Único. Sobre la no invasión del Dominio Público Marítimo Terrestre por parte de la parcela que se pretende inscribir, tal y como así informa y acredita la Demarcación de Costas de Galicia en su Certificado de 19 de mayo de 2023.

Al tiempo de la Calificación negativa de fecha 28 de junio de 2018 por este Registrador de la previa Escritura de rectificación de 23 de febrero de 2018 por el Notario don Juan Cora Guerreiro bajo el número 402/2018 de su protocolo, se indicó la necesidad de acreditar formalmente el aumento de superficie de la parcela con respecto a finca inicialmente inscrita; tal aspecto no se opone en el presente caso.

Al tiempo, se indicaba que “es necesario rectificar el lindero del mar de la finca en la Escritura adecuándolo al Informe de Replanteo de la Demarcación de Costas del Estado en Galicia” y, previamente, se indicaba “aportándose el Informe de Replanteo de la Demarcación de Costas del Estado en Galicia, bastaría con escribir en la escritura, ahora calificada, que la finca linda por el lindero oeste con el mar con la línea de polígono que señalan los mojones 109 a 119.” [...]

La Escritura de 15 de septiembre de 2021 por el Notario don Raúl Muñoz Maestre con protocolo 8.581/2021, cuya calificación negativa se impugna, define los lindes como sigue:

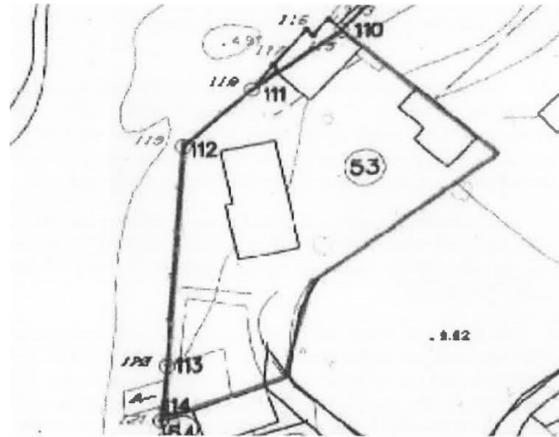
“Linda: Norte y Oeste (lindero del mar) con la línea de polígono que señalan los mojones 109 a 119 de la delimitación oficial del Dominio Público Marítimo Terrestre; Sur, labradío de Don P. D. S.; y Este, finca de Doña M. I.”

La definición de linderos es clara, y esta, se corresponde exactamente con lo instado en la previa calificación.

No cabe duda alguna, por tanto, de que el límite de la parcela se encuentra en la línea de Polígono que marcan los mojones 109 a 119, ergo, no se invade el Dominio Público Marítimo Terrestre ni existe riesgo de confusión a este respecto; todo lo que vaya más allá de esa línea es DPMT, no arrogándose propiedad alguna por esta parte ni pretendiéndose inscribir tal.

Y la Certificación de 19 de mayo de 2023 de la Demarcación de Costas así lo avala y ello, por cuanto dice clara y expresamente que:

“Que la finca situada en [...] término municipal de Oleiros, con referencia catastral 000201000NH59E0001TD, ubicada en el presente plano [...] no invadiría terrenos de dominio público marítimo terrestre, de acuerdo con lo establecido en la Orden Ministerial de fecha 28 de febrero de 2003 aprobatoria del deslinde en la zona”.



En el plano que acompaña la Certificación, que son los obrantes en la Demarcación de Costas se destaca la parcela a inscribir y titularidad de esta parte; esa parcela, tal y como dice el Certificado no invade dominio público.

Y es que, esa parcela, tal y como está así grafiada en el plano y definida en Escritura, no invade el dominio público, pues como se aprecia limita con esa línea de polígono de los mojones 109 a 119, como reza la Escritura.

Ahora bien, entiende esta parte que la apreciación del registrador de considerar que “la finca a inscribir” invade Dominio Público Marítimo Terrestre es errada, por cuanto el Certificado acredita, sin lugar a duda, indica que la parcela grafiada (la que se pretende inscribir, y de ello no hay duda, de nuevo, cuando la representación gráfica se frena en la línea de Polígono 109 a 119), no invade Dominio Público Marítimo Terrestre.

Sin embargo, en la calificación se insta a esta parte a que adapte la descripción de la finca a la Certificación de Costas, pero la realidad es que ya lo está.

La apreciación errada, al entender de esta parte, deriva de que, a renglón seguido (y previa Certificación de no invasión de DPMT) este señala que:

“No obstante, tal y como se aprecia en el plano y en la realidad física, en la esquina situada más al norte, concretamente entre los hitos 110 y 111 del deslinde, la finca invade parcialmente la zona de dominio público marítimo-terrestre. La ocupación se produce en la parte de un muro de cierre y de una edificación compuesta de planta de semisótano, baja y primera”.

Es evidente que, cuando la Demarcación se refiere a “la finca” no se está refiriendo a la “finca registral que se pretende inscribir” si no a la finca o parcela teniendo en cuenta su realidad física (tal y como así reconoce el propio Certificado).

Es cierto que existe una construcción en la zona, donde una parte del muro, de la planta semisótano, baja y primera están en Dominio Público Marítimo Terrestre, y esa es la realidad física de la zona, pero esa no es la propiedad a inscribir y que define la Escritura, y ello, por cuanto la Escritura a inscribir deja claro que la parcela finaliza en la línea de Polígono 109 a 119, ergo esa parte de la construcción y muro están fuera de la parcela a inscribir y, ergo, no están en Dominio Público Marítimo Terrestre.

Esa zona que, a mayor abundamiento señala la Demarcación de Costas que si invadiría Dominio Público Marítimo Terrestre no es objeto de inscripción, no es parte de la finca de esta parte y la definición de linderos lo deja claro, al igual que el plano que la propia Demarcación aporta, y donde la construcción en la zona es atravesada por la línea de Dominio Público Marítimo Terrestre, siendo que la zona que se encuentra hacia el interior de la línea de Polígono 109 a 119 es parte de la finca a inscribir y la que se encuentra al exterior Dominio Público Marítimo-Terrestre.

En consecuencia, esta parte no puede rectificar la descripción de la finca para señalar que una parte invade Dominio Público Marítimo-Terrestre en la zona de muro de cierre, planta semisótano, baja y primera de una edificación, pues esa parte ya está excluida, cuando expresamente la Escritura define ese lindero como “Norte y Oeste

(lindero del mar) con la línea de Polígono que señalan los mojones 109 a 119 de la delimitación oficial del Dominio Público Marítimo-Terrestre”, descripción que pasada a plano (el aportado con el Certificado) avala que no hay tal ocupación; cuestión distinta es la realidad física de la “zona” que no “finca registral que se pretende inscribir”.

En consecuencia, el documento ha de inscribirse, no debiendo adaptarle la Escritura al Certificado expedido por la Demarcación de Costas (como indica la Resolución recurrida) y ello por cuanto la definición de linderos de la Escritura es plenamente acorde con el Certificado de no invasión de Dominio Público Marítimo Terrestre y, en consecuencia, se cumplen los requisitos establecidos en la Ley de Costas y legislación registral para la inscripción de la finca lindante con el Dominio Público Marítimo Terrestre [...]

Y en base a lo expuesto,

Solicito: Que se tenga por presentado este escrito, junto con sus copias y la documentación que se acompaña, que se tenga por interpuesto recurso para ante la Dirección General de Registros y Notariado contra la Resolución de 7 de septiembre de 2023 dictada por este Registro de la Propiedad núm. 3 de A Coruña por la que se acordó denegar la inscripción solicitada, y previos los trámites oportunos, se acuerde la inscripción otrora solicitada de acuerdo con el contenido de la Escritura de 15 de septiembre de 2021 otorgada por el Notario don Raúl Muñoz Maestre con protocolo 8581/2021 y Certificación de no invasión de Dominio Público Marítimo-Terrestre de 19 de mayo de 2023.»

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 2 de noviembre de 2023 ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 132 de la Constitución Española; 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas; 13.2 de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas; 9, 10, 18, 38, 199 y 201 de la Ley Hipotecaria; 30 y 31 del Real Decreto 876/2014, de 10 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de Costas; 49 y la disposición transitoria decimotercera, apartado quinto, 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 17 de noviembre de 2015, 15 de marzo y 12 de abril de 2016, 4 de septiembre de 2017 y 13 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 20 de abril, 14 de junio y 19 de noviembre de 2021 y 26 de abril de 2022.

1. En el presente caso, se presentan tres escrituras públicas. Por la primera, los titulares registrales de la finca 17.588 doña R. M., don B. y doña F. Y. P. T. la venden a la asociación «Reto a la Esperanza (Rehabilitación de Toxicómanos)». Según constaba en el Registro, la finca 17.588 del término municipal de Oleiros se encuentra sometida a las limitaciones de la Ley 22/1988, de 28 de julio, de Costas, y especialmente a lo contenido en el artículo 49.6 del Real Decreto 1471/1989, Reglamento de la ley, disposición transitoria decimotercera, apartado quinto, puesto que la finca invade dominio público en una superficie construida aproximada de 32 metros cuadrados en su lindero noroeste con parte de muro de cierre y de edificación de dos plantas.

Por la segunda, la asociación compradora rectifica la descripción de la finca indicada, para adaptarla a la configuración de la línea de dominio público marítimo-terrestre, pasando de tener una superficie de 1.575 metros cuadrados a 1.959,30 metros

cuadrados, tras detraerse de la misma la parte de superficie bruta de dominio público marítimo-terrestre, conforme al informe técnico correspondiente y al informe de replanteo de la Demarcación de Costas de Galicia. Dicha escritura fue objeto de suspensión por nota de calificación de fecha 28 de junio de 2018, por la que se indicó la necesidad de acreditar formalmente el aumento de superficie de la parcela con respecto a finca inicialmente inscrita.

Por la tercera, se pretende subsanar ese defecto, rectificando de nuevo la descripción de la finca, declarando en la misma que se corresponde con la parcela 309 del polígono 28, describiéndose ahora como: «En Oleiros.–Porción de terreno de una superficie de 1.995 metros cuadrados, en la que existe una casa vivienda, de las denominadas unifamiliar, al sitio así denominado [...] municipio de Oleiros. Se compone de semisótano corrido y propio para guardar efectos y enseres; una planta baja y una primera planta alta, que constituyen propiamente la vivienda y un desván corrido. Ocupa una superficie de cubierta, aproximadamente, de unos 190 metros cuadrados. El resto del terreno de 1.805 metros cuadrados de superficie destinado a jardín, que linda norte y oeste lindero del mar, con la línea de polígono que señalan los mojones 109 a 119 de la delimitación oficial del Dominio Público Marítimo-Terrestre; sur con labradío de don P. D. S.; y este con finca de doña M. I.»

El registrador suspende la inscripción, porque previamente a la presentación de las escrituras, se presentó telemáticamente el día 25 de mayo de 2023, con número de entrada 2.584/2023, certificación firmada digitalmente por el ingeniero jefe de la Demarcación de Costas de Galicia, por la que se declara que en la esquina situada más al norte, entre los hitos 110 y 111 del deslinde, la finca invade parcialmente la zona de dominio público marítimo-terrestre, por parte de un muro de cierre y de una edificación de planta semisótano, baja y primera, descripción que no coincide con ninguna de las escrituras presentadas, debiendo rectificarse nuevamente la descripción de la finca.

El interesado recurre alegando que dicha porción se ha excluido de la finca y que, por tanto, la rectificación de la superficie debe inscribirse.

2. Para resolver el presente recurso, primero debe analizarse el procedimiento a través del cual pretende solicitarse la inscripción del exceso de cabida. Para ello, debe determinarse el porcentaje de variación de la superficie que pretende inscribirse con respecto a la que consta inscrita. La inscrita es de 1.575 metros cuadrados y la que ahora se pretende inscribir es de 1.995 metros cuadrados. Es decir, existe una diferencia de 420 metros cuadrados, superiores al 10 % de la cabida inscrita.

Dada la documentación presentada y la solicitud del otorgante, parece que se pretende rectificar la superficie sin incorporar la georreferenciación de la finca.

Tras la Ley 13/2015, la Ley Hipotecaria distingue diversos medios para la rectificación de la superficie, como declaró esta Dirección General, ya desde la Resolución de 17 de noviembre de 2015, siendo la regla general que la rectificación de la superficie debe ir acompañada de la incorporación de la georreferenciación, pues esta es la que determina realmente la superficie.

Solo por excepción, se permite rectificar la descripción de la finca, sin incorporación de la georreferenciación y sin tramitación de expediente alguno, en los casos del artículo 201.3 de la Ley Hipotecaria, cuando dispone: «Tampoco será necesario tramitar el expediente de rectificación para la constatación de diferencias de cabida de la finca inscrita, en los siguientes supuestos: a) Cuando las diferencias de cabida no excedan del diez por ciento de la inscrita y se acredite mediante certificación catastral descriptiva y gráfica, siempre que de los datos descriptivos respectivos se desprenda la plena coincidencia entre la parcela objeto del certificado y la finca inscrita. b) En los supuestos de rectificación de la superficie, cuando la diferencia alegada no exceda del cinco por ciento de la cabida que conste inscrita». En el presente caso, no nos encontramos en ninguno de estos dos supuestos, dada la magnitud de la diferencia superficial, superior al 10 % de la cabida inscrita, que determina que es necesario la tramitación de un expediente del artículo 199 o 201 de la Ley Hipotecaria.

3. Por tanto, la inscripción de la rectificación de superficie solicitada requiere la tramitación de un expediente y la incorporación de la georreferenciación que acredite la concordancia de la realidad jurídica registral con la física extrarregistral.

Ese expediente puede ser el del artículo 199 o el del artículo 201 de la Ley Hipotecaria, según se tramite ante el registrador o el notario, en régimen de alternatividad, por ser uno de los principios que inspiran toda la materia de la jurisdicción voluntaria, a la que estos expedientes pertenecen.

Por ello, la Resolución de esta Dirección General de 20 de abril de 2021 declaró que no es inscribible un exceso de cabida superior al 10% de la cabida inscrita por simple solicitud del interesado, sin haber tramitado previamente el expediente del artículo 201.1 de la Ley Hipotecaria ni tampoco haberse instado la inscripción de la representación gráfica a través del procedimiento regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

4. Dada la documentación presentada, el único expediente que cabe tramitar es el del artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria, puesto que la georreferenciación incorporada al título es la catastral.

Aunque el registrador en su nota de calificación no alude a ello, debería haber entendido que hay una rogación tácita para solicitar el inicio de dicho expediente, pues se trata de lograr la concordancia de la realidad registral con la física extrarregistral.

La escritura, precisamente, se otorga para rectificar la descripción de la finca y adaptarla a su geometría a la línea del dominio público marítimo terrestre, ámbito de aplicación propio del citado expediente.

En este sentido, las Resoluciones de esta Dirección General de 14 de junio y 19 de noviembre de 2021 destacan que para que pueda entenderse que la sola presentación del título inscribible implica la solicitud, tácita, de iniciación por el registrador del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, el interesado debe aportar una georreferenciación de la finca, como en el presente caso, aunque no sea coherente con la descripción, extremo que debe ser calificado por el registrador.

Es decir, el registrador, antes de conformar el escenario de calificación registral gráfica en su aplicación informática homologada, debe calificar la coherencia interna entre la descripción literaria y la georreferenciación contenidas en el título, que en el presente caso no se cumple, como diremos.

5. Diversos errores se han cometido en el presente caso.

En la escritura pública, porque se ha rectificado la descripción literaria de la finca y se ha tratado de acreditar la misma con una georreferenciación catastral, que no ha sido modificada para adaptarla a la nueva descripción literaria, que pretende respetar la zona de dominio público marítimo terrestre.

Por tanto, estamos ante un supuesto de inexactitud catastral, que requiere la aportación de una georreferenciación alternativa, necesaria para la inscripción de la rectificación de superficie, dada su magnitud superior al 10% de la cabida inscrita.

En la nota de calificación se ha cometido el error de no expresar la falta de coherencia interna entre la descripción literaria cuya inscripción se solicita y la georreferenciación incorporada al título, toda vez que la georreferenciación catastral no respeta el resultado del deslinde del dominio público marítimo-terrestre, hecho que pone de relieve la certificación de la Demarcación de Costas a la que alude el registrador en su nota de calificación.

El propio recurrente en su escrito de interposición del recurso declara: «Esa zona que, a mayor abundamiento señala la Demarcación de Costas que sí invadiría Dominio Público Marítimo-Terrestre no es objeto de inscripción, no es parte de la finca de esta parte y la definición de linderos lo deja claro, al igual que el plano que la propia Demarcación aporta, y donde la construcción en la zona es atravesada por la línea de Dominio Público Marítimo-Terrestre, siendo que la zona que se encuentra hacia el interior de la línea de Polígono 109 a 119, ergo esa parte de la construcción y muro está fuera de la parcela a inscribir y, ergo, no están dentro del Dominio Público Marítimo-Terrestre».

Esa afirmación es relativamente cierta, o relativamente inexacta, según se mire. Puede ser cierta, desde el punto de vista de la descripción literaria, que lo que hace es excluir de la finca la zona afectada por el dominio público marítimo-terrestre. Pero, es inexacta porque la georreferenciación catastral que se incorpora al título no responde a esa rectificación de la descripción, al no haberse subsanado la discrepancia previamente en el Catastro, mediante un procedimiento de subsanación de discrepancias del artículo 18 del Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, o incorporarse al título o acompañarse una georreferenciación alternativa, ante la inexactitud catastral, coherente con la descripción literaria.

En ese caso, la rogación tácita lo hubiera sido para el inicio de un expediente del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria.

6. Llegados a este punto, determinada la necesidad de aportar una georreferenciación alternativa, o subsanar la discrepancia catastral previamente, para que la descripción literaria sea coherente con la georreferenciación aportada, procede analizar el fondo de la nota de calificación recurrida para poder resolver el supuesto de hecho que se debate en el presente recurso.

Situándonos en el ámbito de aplicación del artículo 199.2 de la Ley Hipotecaria, es de aplicación lo dispuesto en el artículo 199.1 párrafo cuarto, cuando dispone: «El Registrador denegará la inscripción de la identificación gráfica de la finca, si la misma coincidiera en todo o parte con otra base gráfica inscrita o con el dominio público, circunstancia que será comunicada a la Administración titular del inmueble afectado».

Por tanto, estamos ante uno de los supuestos de denegación obligatoria de la georreferenciación por invasión del dominio público.

Pero, en el presente caso, siendo la descripción literaria correcta y solicitándose solo la inscripción de la misma, el registrador solo se refiere a ella en la nota de calificación suspendiendo la inscripción de la misma, hasta que se rectifique el título.

Y la rectificación no puede ser otra que la de incorporar una georreferenciación coherente con la descripción literaria.

Pero, respecto a la georreferenciación aportada, la única calificación posible era la de su denegación, como ha declarado esta Dirección General en Resoluciones como las de 5 y 13 de octubre de 2021 y 8 de junio y 6 de septiembre de 2022, por la cual si la representación gráfica georreferenciada no es inscribible por albergar el registrador dudas fundadas acerca de que con la misma se invada otra finca ya inscrita o el dominio público, lo procedente es denegar, no suspender, la inscripción, puesto que no puede ser inscrita la misma georreferenciación que ahora ha sido objeto de presentación, sino otra distinta, con acuerdo de los colindantes, o aprobada por la autoridad judicial, en su caso.

Ello nos lleva a concluir que, aunque la nota de calificación sea inexacta, por no referirse al inicio del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria y por la falta de coherencia entre la descripción y la georreferenciación aportada, siendo esta de incorporación necesaria, a efectos prácticos, se llega a la misma solución, la de impedir el acceso de la rectificación descriptiva.

Y se cumple con la doctrina de esta Dirección General, declarada en Resoluciones como las de 15 de marzo de 2016 o 26 de abril de 2022, por la cual puede el registrador rechazar la inscripción de una representación gráfica catastral si de la documentación aportada por la Administración resultan fundadas sus dudas acerca de la posible invasión del dominio público. Ello deriva de la obligación legal a cargo de los registradores de la propiedad de impedir la práctica de inscripciones que puedan suponer una invasión del dominio público, obligación que tiene su fundamento, con carácter general, en los artículos 6 y 30 de la Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas, conforme a los cuales los bienes demaniales son inalienables, imprescriptibles e inembargables, lo cual no es sino manifestación del principio y mandato supremo contenido en el artículo 132 de la Constitución Española.

En el presente caso, del plano incorporado a la certificación de la Demarcación de Costas de Galicia, se deduce que si hay tal invasión del dominio público. Respecto a la comunicación a la Administración titular del inmueble afectado se entiende cumplida por la comunicación remitida previamente al Registro por la Demarcación de Costas de Galicia, en el que se determina la necesidad de volver a rectificar la descripción de la finca, pues se incluyen unas construcciones que no están en la descripción literaria, ratificando la falta de congruencia entre la misma y la georreferenciación aportada.

Por tanto es inexacta la afirmación del recurrente en su escrito de interposición del recurso, cuando declara: «En consecuencia, esta parte no puede rectificar la descripción de la finca para señalar que una parte invade Dominio Público Marítimo-Terrestre en la zona de muro de cierre, planta semisótano, baja y primera de una edificación, pues esa parte ya está excluida, cuando expresamente la Escritura define ese lindero como “Norte y Oeste (lindero del mar) con la línea de Polígono que señalan los mojones 109 a 119 de la delimitación oficial del Dominio Público Marítimo-Terrestre”, descripción que pasada a plano (el aportado con el Certificado) avala que no hay tal ocupación; cuestión distinta es la realidad física de la “zona” que no “finca registral que se pretende inscribir»».

Y es inexacta porque lo que tiene que rectificar no es la descripción literaria, que se adapta al resultado del deslinde administrativo, sino la georreferenciación resultante de dicha rectificación, que debe ser coherente con la misma, cuando no lo es. Y a ello se refiere el certificado de la Demarcación de Costas aludido.

Por todo lo razonado hasta ahora, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación recurrida, debiendo el interesado presentar georreferenciación coherente con la descripción literaria rectificada, que respete la línea delimitadora del dominio público marítimo-terrestre, y el registrador proceder a tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, para poder rectificar la descripción literaria con incorporación de la georreferenciación coherente con la misma.

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