

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

19576 *Resolución de 4 de noviembre de 2021, 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 Motril n.º 1, por la que se deniega la inmatriculación de una finca cuya georreferenciación catastral desplazada invade dominio público.*

En el recurso interpuesto por don D. M. M. contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Motril número 1, don Pablo de Angulo Rodríguez, por la que se deniega la inmatriculación de una finca cuya georreferenciación catastral desplazada invade dominio público.

Hechos

I

Mediante escritura, otorgada el día 3 de marzo de 2020 ante el notario de Motril, don Fernando Vicente Gómez-Moreno Calera, con el número 324 de protocolo, don J. B. L. vendió a don D. M. M. el pleno dominio de una finca: «Rústica.–Parcela de tierra de riego, en el pago de (...), término de Vélez de Benaudalla, de cabida catorce áreas, noventa y tres centiáreas y noventa y ocho decímetros cuadrados», identificada como la parcela catastral número 18188A007001420000RA, de la cual se solicitaba su inmatriculación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Motril número 1, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Acuerdo de calificación desfavorable.

Entrada N.º 3123 de: 2021.

Asiento N.º 475 Diario: 111.

Presentado el 22/06/2021 a las 13:51:17

Presentante: Doña M. R. A.

Interesados: Don D. M. M.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: Rectificación y Compra.

Protocolo N.º 324/2020.

Fecha: 3 de marzo de 2020.

Notario: Don Fernando Vicente Gómez Moreno Calera.

Pablo de Angulo Rodríguez, Registrador de la Propiedad de Motril Número Uno, (Granada), de conformidad con los artículos 18, 19 y 19 bis de la Ley Hipotecaria, notifico la siguiente calificación negativa acordada hoy:

Hechos.

1. Doña M. R. A. ha presentado en este Registro por vía ordinaria el día 22 de junio de 2021 bajo el asiento 475 del Diario 111, entrada número 3123, la escritura pública otorgada ante el Notario de Motril, Fernando Vicente Gómez-Moreno Calera, el día tres de marzo de dos mil veinte, con el número 324/2020 de su protocolo, por la que previa rectificación Don J. B. L. vende a Don D. M. M. el pleno dominio de la finca: Parcela de tierra de riego, en el pago (...), término de Vélez de Benaudalla, de cabida catorce áreas,

noventa y tres centiáreas y noventa y ocho decímetros cuadrados, identificada como la parcela catastral número 18188A007001420000RA, de la cual se solicita su inmatriculación de conformidad con lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

Acompaña al documento presentado la siguiente documentación:

- Instancia suscrita por su presentante de fecha 4 de Noviembre de 2019, en la que solicita la extinción del usufructo de Doña C. L. C.
- Escritura de herencia autorizada por el Notario de Motril Don José Luis Angulo Martín, el 29 de julio de 1992, número 835 de su protocolo
- Escritura de rectificación autorizada por el Notario de Motril, Don José Manuel Misas Barba, el 1 de junio de 1995 número 1032 de su protocolo
- Escritura complementaria autorizada por el Notario de Motril, Don José Manuel Misas Barba, el 7 de diciembre de 2001 número 2545 de su protocolo
- Escritura complementaria autorizada por el Notario de Motril, Don José Manuel Misas Barba y el 23 de marzo de 2005 número 795 de su protocolo.
- Oficio de fecha 21 de mayo de 2021, firmado por la Jefa de Servicio de Actuación Urbanística de la Demarcación de Carreteras del Estado en Andalucía Oriental, en el que se hace constar que la parcela catastral 18188A007001420000RA no invade terrenos de titularidad estatal.

2. Consultada la aplicación de bases gráficas registrales disponible en este Registro, se observa la existencia de un posible desplazamiento de la parcela definida por el catastro hacia el Suroeste que supondría una invasión del dominio público, concretamente en cuanto a la parcela catastral 9.027 del polígono 7, que se corresponde con el cauce del Río (...), de la que figura como titular catastral Junta de Andalucía.

3. Con ocasión de la anterior presentación del documento, bajo el asiento 95 del Diario 108, fue solicitado a la Junta de Andalucía informe acerca de esta posible invasión. El día 18 de septiembre de 2020 fue recibido informe firmado electrónicamente el 10 de septiembre de 2020, por el Jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Granada de la Junta de Andalucía, en el que se hace constar que la parcela 142 del polígono 7 se ubica en la margen izquierda de la actual trayectoria del Río (...), lindando con el muro de encauzamiento, que junto al muro y por la misma parcela discurre un canal de riego, que la representación catastral está ligeramente desplazada hacia el cauce, integrando el muro de encauzamiento, y que el tramo afectado del Río (...) está en proceso de deslinde, según expediente GR-03D Rules-Los Vados, observándose que, en la propuesta inicial, la parcela a inmatricular queda definida entre los hitos I83 y I85, quedando afectada parcialmente.

Fundamentos de Derecho.

1. De acuerdo con los párrafos 3.º y 4.º el Artículo 205 de la Ley Hipotecaria:

“Si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación.

Si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida.”

2. Con arreglo a la RDGRN de 15 de junio de 2018, si las coordenadas catastrales de una certificación descriptiva y gráfica invaden dominio público, no pueden admitirse

para la georreferenciación de una finca que se pretende inmatricular, y ello aunque la causa de esa invasión sea que la cartografía catastral esté desplazada y por tanto sus coordenadas sean erróneas.

Al tratarse de una inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, este precepto no admite utilizar una georreferenciación alternativa a la catastral, por lo que, de acuerdo con las RRDGRN de 5, 9 y 12 de mayo y 7 de julio de 2016, para inmatricular una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica.

3. En el supuesto del título presentado, se halla cumplidamente acreditado con el referido informe de la Administración que la finca que se pretende inmatricular afecta o invade parcialmente el dominio público en su actual delimitación, pendiente de deslinde.

Acuerdo.

En virtud de lo expuesto, se deniega la inscripción solicitada por defecto insubsanable.

Notifíquese éste acuerdo en el plazo máximo de diez días hábiles desde ésta fecha.

Conforme al art. 323 de la Ley Hipotecaria, queda automáticamente prorrogado el asiento de presentación por un plazo de 60 días hábiles desde la recepción de la última de las dos notificaciones que han de practicarse.

Contra el presente acuerdo de calificación (...)

El Registrador. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pablo Angulo Rodríguez registrador/a de Registro Propiedad de Motril 1 a día trece de julio del dos mil veintiuno.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don D. M. M., interpuso recurso el día 11 de agosto de 2021 mediante escrito en los siguientes términos:

«Primera.—Quien expone, mediante Escritura Pública de Rectificación y Compraventa otorgada con fecha tres de marzo de dos mil veinte ante el notario de Motril don Fernando Vicente Gómez Moreno Calera bajo el número de orden 324 de su Protocolo, adquirió de don J. B. L. el pleno dominio de la siguiente finca rústica:

“Parcela de tierra de riego, en el Pago de (...), Término Municipal de Vélez de Benaudalla, de cabida catorce áreas, noventa y tres centiáreas y noventa y ocho decímetros cuadrados. Se halla ubicada en el Polígono 7 e identificada en el Plano Topográfico Parcelario como la parcela número 142. Linda: Norte, con propiedad del Estado -Ministerio de Fomento Aena- (referencia catastral número 18188A0070020800OORQ); Sur, propiedad de Don M. D. B. (referencia catastral número 18188A007001430000RB); Este, Carretera (...) (referencia catastral número 18188A007090040000RW); y Oeste, Río (...), perteneciente a la Confederación Hidrográfica del Sur (referencia catastral número 18188A007090270000RJ).

Referencia catastral: 18188A0070001420000RA.”

Segunda.—Previo a la adquisición de la finca, el vendedor don J. B. L. hubo de llevar a cabo la rectificación de la descripción de la finca que fue adquirida por el mismo por herencia de su padre don A. R. B. S., según Escritura de Liquidación Conyugal, Adjudicación y Aceptación de Herencia otorgada ante el notario de Motril don José Luis Angulo Martín con fecha 29 de julio de 1992 (Protocolo número 835), instrumento público que fue rectificado mediante la Escritura otorgada ante el notario que fue de Motril don José Manuel Misas Barba el día 1 de junio de 1995 (Protocolo número 1032), y una vez

fallecida doña C. L. C. (madre del Sr. B. L.) con fecha 10 de agosto de 2004, como usufructuaria de la finca, se procedió a consolidar el pleno dominio de la finca descrita en la Alegación anterior mediante instancia de fecha 4 de noviembre de 2019, en la que se solicitaba la extinción del usufructo, toda cuya documentación fue incorporada al Expediente abierto en el Registro de la Propiedad Número Uno de Motril en unión de la primera copia autorizada de la Escritura de Rectificación y Compraventa objeto de este Recurso Gubernativo, y cuyos documentos se unirán a este Recurso a los efectos legales pertinentes.

Tercera.—Al propio tiempo, se solicitó del Arquitecto Técnico don J. A. B. P. que procediera a realizar la medición de dicha finca o parcela catastral número 142 del polígono 7 del término municipal de Vélez de Benaudalla, georreferenciando la misma, y cuyo Informe obra igualmente incorporado a la Escritura de Compraventa cuya solicitud de inmatriculación e inscripción es objeto del presente Recurso.

Tal y como se refleja en el Reportaje Fotográfico realizado por el citado Arquitecto Técnico don J. A. B. P. respecto de la parcela adquirida que obra incorporado a la Escritura Pública de Rectificación y Compraventa otorgada en Motril con fecha 3 de Marzo de 2.020 ante el notario de dicha ciudad don Fernando Vicente Gómez Moreno Calera bajo el número de orden 324 de su protocolo, en su lindero Oeste o Poniente aparece reflejado el muro de obra de encauzamiento que sirve de separación o delimitación de la finca adquirida por el exponente en su colindancia con el Río (...) (propiedad de la Confederación Hidrográfica del Sur), quedando perfectamente determinado y delimitado de forma clara y precisa el lindero Oeste o Poniente de la finca o parcela catastral número 142 del Polígono 7 del término municipal de Vélez de Benaudalla transmitida a quien expone por parte de su anterior propietario don J. B. L.

Cuarta.—Presentada la Escritura de Propiedad o Título de Dominio del exponente en el Registro de la Propiedad Número uno de Motril a los efectos de su inmatriculación e inscripción, el Sr. Registrador de la Propiedad Número Uno de Motril con fecha 1 de julio de 2020 dicta Acuerdo de Calificación Desfavorable con fundamento en la necesidad de aportar Certificación de la Administración General del Estado en la que se acredite que la finca que se pretende inmatricular no invade el dominio público viario definido por la Ley de Carreteras, así como la existencia de dudas fundadas sobre la posible coincidencia del perímetro definido por las coordenadas georreferenciadas que resultan de la Sede del Catastro Inmobiliario con el espacio que físicamente ocupa una parcela del dominio público hidráulico.

Con motivo de la notificación de la Calificación Negativa, por el Sr. Registrador de la Propiedad Número Uno de Motril se solicita de la Junta de Andalucía el correspondiente Informe acerca de esta posible invasión, contestando el Jefe del Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Granada de la Junta de Andalucía firmado electrónicamente con fecha 10 de septiembre de 2020 mediante informe en el que hace constar que la parcela catastral número 142 del Polígono 7 del término municipal de Vélez de Benaudalla se ubica en la margen izquierda de la actual trayectoria del Río (...), lindando con el muro de encauzamiento, si bien la representación catastral gráfica está ligeramente desplazada hacia el cauce, integrando el muro de encauzamiento y se está pendiente de un proceso de deslinde.

Tal y como consta en el Informe Pericial realizado por el Arquitecto Técnico Don J. A. B. P., totalmente coincidente con la descripción que obra en el Catastro, la parcela 142 del Polígono 7 en modo alguno ocupa o invade el muro de encauzamiento aludido, como puede apreciarse con el reportaje fotográfico obrante en el Informe Pericial y que ha sido incorporado a la Escritura Pública de Transmisión de Dominio, así como también queda acreditado en el informe de fecha 10 de agosto de 2021 que se acompaña emitido por el Arquitecto Técnico Don J. A. B. P. y que se une a este recurso en el que se hace constar que la parcela objeto de inmatriculación e inscripción a nombre de quien expone y a la que se refiere la escritura de 3 de marzo de 2020 en ningún momento invade el cauce del Río (...), habiéndose medido la parcela adquirida por el exponente en cuanto a su linde oeste por los límites colindantes con el muro de hormigón de separación con el Río,

sin incluir el muro dentro del área de la finca en cuestión, al igual que también se hace constar en dicho informe que la representación gráfica georreferenciada de la citada finca sobre la planimetría catastral no resultan coincidentes no solo por la realidad física de la misma sino también por el ligero desplazamiento que presenta la planimetría del Catastro para la zona de Vélez de Benaudalla, y, en consecuencia, y con los debidos respetos al Sr. Registrador de la Propiedad Número uno de Motril, no podemos considerar suficiente ni fundamental para denegar la inmatriculación e inscripción solicitada de la finca adquirida por el exponente el estar en tramitación un expediente de deslinde, toda vez que la certificación del Catastro obrante en la escritura de fecha 3 de marzo de 2020 y la descripción de la finca son totalmente coincidentes, al igual que también el muro de encauzamiento constituye el lindero Oeste o Poniente de la finca que se pretende inmatricular e inscribir, y todo ello sin perjuicio de lo que resulte en su día del expediente de deslinde si se llevara a cabo, en cuyo expediente, caso de modificarse la superficie de la finca (lo que no creemos, al hallarse perfectamente delimitada y deslindada la parcela adquirida por quien expone), la Junta de Andalucía llevarla a cabo las modificaciones pertinentes con la aprobación del exponente como propietario afectado por el deslinde.

Asimismo y en relación con el Informe de la Administración General del Estado, quien expone solicitó de la Demarcación de Carreteras la correspondiente Certificación Administrativa referida a la no invasión del dominio público viario definido por la Ley de Carreteras en relación con la finca o parcela catastral número 142 del Polígono 7 del Término de Vélez de Benaudalla (Referencia Catastral número 18188A007001420000RA), habiéndose emitido con fecha 21 de mayo de 2021 la correspondiente Certificación por la Jefa de Servicio de Actuación Administrativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental, en cuya certificación se deja constancia expresa de que la parcela catastral número 142 del polígono 7 no invade terrenos de titularidad estatal, por lo que en consecuencia no existe base ni fundamento alguno para la denegación de la inmatriculación e inscripción registral de la finca adquirida por el exponente en el Registro de la Propiedad Número Uno de Motril.

Quinta.—Pero es que a mayor abundamiento, como consecuencia del Informe Técnico elaborado por el Arquitecto Técnico Don J. A. B. P. y con motivo de la Escritura Pública de Compraventa otorgada ante el Notario de Motril Don Fernando Vicente Gómez Moreno Calera de fecha 3 de marzo de 2020 (Protocolo número 324), se ha procedido por el Catastro a llevar a cabo la baja de la titularidad catastral de la finca en cuestión a nombre de su anterior propietario Don J. B. L., y su alta en dicho Organismo a nombre de quien expone, D. M. M., con la descripción que obra en el Catastro, y cuya descripción catastral es totalmente coincidente con la realidad física y jurídica hecha constar en la Escritura Notarial de Adquisición del Dominio de la parcela catastral número 142 del polígono 7 del término municipal de Vélez de Benaudalla por parte del exponente.

Sexta.—Por todo lo anteriormente expuesto, resulta evidente la existencia de error en la calificación negativa emitida por el Sr. Registrador de la Propiedad Número uno de Motril para denegar la inmatriculación e inscripción de la finca o parcela catastral número 142 del polígono 7 del término de Vélez de Benaudalla adquirida por quien expone, D. M. M., en los términos contenidos en la escritura de rectificación y compraventa otorgada en Motril con fecha 3 de marzo de 2020 ante el Notario de dicha Ciudad Don Fernando Vicente Gómez Moreno Calera, toda vez que:

- a) la descripción de la finca que figura en dicho título de transmisión de dominio es totalmente coincidente con la descripción que obra en el Catastro;
- b) la finca adquirida por el exponente se encuentra georreferenciada en todos sus linderos, no existiendo invasión de terreno alguno colindante;
- c) consta acreditada la no invasión de terreno público alguno ni física ni jurídicamente con motivo de la descripción que de la finca adquirida por el exponente se lleva a cabo en el instrumento público que constituye la base y fundamento para la

inmatriculación e inscripción de dicha finca o parcela número 142 del Polígono 7 del Término Municipal de Vélez de Benaudalla en el Registro de la Propiedad Número Uno de Motril con la documental aportada e incorporada al expediente registral, no invasión que figura reflejada en la Certificación emitida por la Jefa de Servicio de Actuación Administrativa del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana, Demarcación de Carreteras del Estado de Andalucía Oriental;

d) consideramos que no es motivo, base ni fundamento jurídico suficiente para denegar la inmatriculación e inscripción de la finca adquirida por el exponente la circunstancia de hallarse en trámite un expediente de deslinde, cuando del propio informe emitido por la Junta de Andalucía se deja evidenciado de forma clara y precisa que el muro de encauzamiento que separa la finca del exponente del Río (...) constituye la linde o delimitación de la titularidad de la Junta de Andalucía, muro de encauzamiento que aparece reflejado en el reportaje fotográfico del Informe del Arquitecto Técnico Sr. B. P., siendo dicho muro el lindero oeste o poniente que sirve de separación o delimitación de la finca adquirida por el exponente y el Río (...)

Por todo ello, procede dictar Resolución en virtud de la cual se anule y deje sin efecto la calificación desfavorable o negativa de la inmatriculación e inscripción registral de la parcela número 142 del Polígono 7 del Término Municipal de Vélez de Benaudalla descrita en la Escritura de fecha 3 de marzo de 2020, y, con estimación de este Recurso, se declare haber lugar a la inmatriculación e inscripción registral de la referida finca en los términos contenidos en la Escritura aludida de fecha 3 de marzo de 2020 en el Registro de la Propiedad Número Uno de Motril a nombre del exponente D. M. M.

Séptima.–Documentos que se acompañan: (...)

En su virtud,

Suplica: Tenga por presentado este escrito junto con los documentos que al mismo se unen, y por interpuesto, en tiempo y forma, recurso gubernativo con carácter potestativo y previo a la demanda judicial contra el acuerdo de calificación desfavorable efectuado por el Registro de la Propiedad número uno de Motril respecto de la inmatriculación e inscripción registral de la finca (parcela catastral número 142 del polígono 7 del término municipal de Vélez de Benaudalla) descrita en la Escritura Pública de fecha 3 de marzo de 2020 otorgada ante el Notario de Motril Don Fernando Vicente Gómez Moreno Calera (Protocolo número 324), y, en definitiva, dictar resolución en virtud de la cual se anule y deje sin efecto dicho Acuerdo, declarando haber lugar a la inmatriculación e inscripción registral de la referida finca (parcela catastral número 142 del Polígono 7 del Término Municipal de Vélez de Benaudalla) en los términos contenidos en la Escritura aludida de fecha 3 de marzo de 2020 en el Registro de la Propiedad Número Uno de Motril a nombre del exponente D. M. M., por ser de justicia que pide y espera alcanzar.»

IV

Dado trasladado del recurso interpuesto al notario de Motril, don José Luis Mejías Gómez, como sucesor del protocolo del notario autorizante del título calificado, presentó escrito, de fecha 18 de agosto de 2021 expresando que «si conforme al referido informe de la Administración, la finca que se pretende inmatricular invade parcialmente el dominio público en su actual delimitación, pendiente de deslinde, este Notario no tiene nada que alegar frente a la precitada calificación registral».

V

Mediante escrito, de fecha 24 de agosto de 2021, el registrador se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9 de la Constitución Española; 9, 10, 29, 98 y 205 de la Ley Hipotecaria; 3, 11 y 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; la Resolución de 26 de octubre de 2015, conjunta de la Dirección General de los Registros y del Notariado y de la Dirección General del Catastro, por la que se regulan los requisitos técnicos para el intercambio de información entre el Catastro y los Registros de la Propiedad; la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad; la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017, y la resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 18 de diciembre de 2020.

1. Solicitada la inmatriculación de una finca por el procedimiento previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, el registrador la deniega porque «consultada la aplicación de bases gráficas registrales disponible en este Registro, se observa la existencia de un posible desplazamiento de la parcela definida por el catastro hacia el Suroeste que supondría una invasión del dominio público, concretamente en cuanto a la parcela catastral 9.027 del polígono 7, que se corresponde con el cauce del Río (...), y porque con ocasión de la anterior presentación del documento fue solicitado a la Junta de Andalucía informe acerca de esta posible invasión y en el informe recibido «se hace constar que la parcela 142 del polígono 7 se ubica en la margen izquierda de la actual trayectoria del Río (...), lindando con el muro de encauzamiento» y «que la representación catastral está ligeramente desplazada hacia el cauce, integrando el muro de encauzamiento, y que el tramo afectado del Río (...) está en proceso de deslinde, según expediente GR-03D Rules-Los Vados (...)». Y por tanto, dado que el artículo 205 de la Ley Hipotecaria no admite utilizar una georreferenciación alternativa a la catastral, «para inmatricular una delimitación perimetral de suelo distinta de la que resulte de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se aporte, lo procedente será promover y obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica».

El comprador de la finca recurre alegando, en esencia:

– Que como consta en el informe pericial incorporado a la escritura, conteniendo la lista de coordenadas medidas por el técnico, la finca en modo alguno ocupa o invade el muro de encauzamiento aludido, sino que linda con él sin incluir el muro dentro del área de la finca en cuestión, todo ello como se hace constar en dicho informe «por el ligero desplazamiento que presenta la planimetría del Catastro para la zona de Vélez de Benaudalla».

– Que «se ha procedido por el Catastro a llevar a cabo la baja de la titularidad catastral de la finca en cuestión a nombre de su anterior propietario Don J. B. L., y su alta en dicho Organismo a nombre de quien expone, D. M. M., con la descripción que obra en el Catastro».

2. La cuestión principal que se plantea en el presente recurso radica en determinar si, en los casos en que la georreferenciación catastral de una parcela contiene un error de desplazamiento y por ello invade dominio público, resulta o no posible la inmatriculación de la finca, y en qué modo o a través de qué medios es posible dicha inmatriculación, conforme al ordenamiento vigente.

En primer lugar, ha de comprobarse si efectivamente existe tal desplazamiento e invasión. La evidencia de tal desplazamiento de la cartografía catastral y la correlativa invasión del dominio público hidráulico resulta comprobable, no sólo en la aplicación

gráfica registral regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria y a la que se remite el registrador en su calificación, sino incluso en la propia sede electrónica del Catastro, donde al superponer la georreferenciación catastral del inmueble 18188A007001420000RA con la capa de ortofoto PNOA se observa lo siguiente:

En dicha imagen se aprecia claramente que, aunque el recurrente afirma que su finca realmente linda por el oeste con el muro de encauzamiento del río sin invadirlo, la georreferenciación catastral, por estar desplazada hacia el oeste, sí que invade sobradamente dicho muro e incluso una parte del cauce del río.

Así lo confirma también el informe del jefe de Servicio de Dominio Público Hidráulico y Calidad de las Aguas de la Delegación Territorial de Granada de la Junta de Andalucía, en el que se hace contar que «(...) la representación catastral está ligeramente desplazada hacia el cauce, integrando el muro de encauzamiento», y que «la parcela a inmatricular (...) queda afectada parcialmente por el deslinde del cauce, que está en proceso, según expediente GR-03D Rules-Los Vados».

3. Constatado lo anterior, procede analizar cuál es la solución jurídica que ofrece el Derecho vigente en situaciones similares.

Como punto de partida, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, tras exigir «identidad en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto» señala que «si el Registrador tuviera dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras de dominio público que no estén inmatriculadas pero que aparezcan recogidas en la información territorial asociada facilitada por las Administraciones Públicas, notificará tal circunstancia a la entidad u órgano competente, acompañando la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca que se pretende inmatricular con el fin de que, por dicha entidad, se remita el informe correspondiente, dentro del plazo de un mes a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación». Y añade que «si la Administración manifestase su oposición a la inmatriculación o, no remitiendo su informe dentro de plazo, el Registrador conservase dudas sobre la existencia de una posible invasión del dominio público, denegará la inmatriculación pretendida».

En cuanto a la protección registral del dominio público, tal y como ha reiterado esta Dirección General (cfr. «Vistos»), esta protección que la Ley otorga al mismo no se limita exclusivamente al que ya consta inscrito, sino que también se hace extensiva al dominio público no inscrito, pero de cuya existencia tenga indicios suficientes el registrador y con el que pudiera llegar a colisionar alguna pretensión de inscripción.

Sobre los fundamentos y alcance de esta protección registral, basta remitirse, para evitar reiteraciones, a la doctrina contenida en la Resolución de 28 de junio de 2021 y las en ella referidas.

En el presente caso, constan acreditadas tanto la existencia de dudas fundadas del registrador sobre que las coordenadas resultantes de la certificación catastral descriptiva y gráfica aportada implican una invasión parcial del dominio público, como la oposición expresa por parte de la administración titular de dicho dominio público invadido a la inmatriculación de la nueva finca con dichas coordenadas catastrales porque «la representación catastral está ligeramente desplazada hacia el cauce, integrando el muro de encauzamiento».

Además, el comprador interesado en inmatricular afirma que el lindero oeste de su finca lo constituye «el muro de hormigón de separación con el Río, sin incluir el muro dentro del área de la finca en cuestión», y que, como consta en el informe técnico con coordenadas que se incorpora a su título inmatriculador «la representación gráfica georreferenciada de la citada finca sobre la planimetría catastral no resultan coincidentes no solo por la realidad física de la misma sino también por el ligero desplazamiento que presenta la planimetría del Catastro para la zona de Vélez de Benaudalla».

Es decir: se solicita inmatricular una finca afirmando que linda por el oeste, sin invadirlo, con el muro de separación con un río, pero aportando unas coordenadas catastrales de georreferenciación de las que resulta que la finca no sólo invade completamente dicho muro sino una porción adicional de terreno del río de dominio público al otro lado del muro. Y a la vez, a la propia escritura se incorpora un informe técnico en papel con unas coordenadas alternativas que dicen haber sido medidas respetando el dominio público que sí resulta en cambio invadido por las coordenadas catastrales.

4. Sobre la necesidad de aportar certificación catastral coincidente para la inmatriculación, cabe recordar que la resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017 señaló que «(...) el nuevo artículo 205 de la Ley Hipotecaria, en su redacción dada por la Ley 13/2015, exige para inmatriculación de fincas en virtud de títulos públicos que exista identidad en todo caso, entre la descripción del título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica (...) y ello responde (...) a (la siguiente finalidad): que la finca que se inmatricule por vía del artículo 205 nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral. Coincidencia total que también se deduce del artículo 9.b) de la Ley Hipotecaria, ya que la inmatriculación es un supuesto de incorporación-coordinación obligatorio en relación a la representación gráfica georreferenciada».

Pero añadió que «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, por lo que, con carácter excepcional, podrá admitirse que el interesado aporte la representación gráfica alternativa (...)».

El mismo criterio fue asumido y refrendado por la actual Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública en su Resolución de 18 de diciembre de 2020, en la que recordó que «esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en resolución de 22 de septiembre de 2017 que «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral» siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa».

5. Se da la circunstancia de que esta resolución de 18 de diciembre de 2020 se dictó estando ya en vigor la Resolución de 23 de septiembre de 2020, conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad.

Conforme a dicha Resolución conjunta, «es un principio básico la protección del dominio público, de modo que tanto el Catastro como el Registro de la Propiedad han de velar por su preservación, evitando cualquier tipo de invasión o menoscabo del mismo».

Pero igualmente se reconoce y proclama que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos».

Y así, dentro de esa diversidad de procedimientos y dinámicas de gestión, se prevé, que a efectos catastrales, «las situaciones de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral (...) no suponen, por sí mismas, invasión real de parcelas colindantes ni del dominio público, ya que la geometría, superficie, relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables».

Debe tenerse en cuenta que, a los exclusivos efectos catastrales, el mero desplazamiento de las coordenadas de su cartografía no supone por sí mismo una

invasión real de parcelas colindantes, porque si solo se toma en consideración la representación gráfica de los inmuebles no habría invasiones entre unos objetos y otros dibujados en una misma representación gráfica.

En cambio, si se toman en consideración las coordenadas de posicionamiento absoluto (desplazadas y por tanto erróneas) de un objeto de esa representación gráfica con las de otro objeto sobre el terreno sí que puede haber esa invasión.

Y nadie puede dudar de que, lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad, lo que se incorpora a la aplicación gráfica registral homologada, lo que se publica en el geoportal registral, y lo que es objeto de interoperabilidad y trasvase de información con el Catastro y demás instituciones públicas, no son simples representaciones gráficas o dibujos de la posición relativa de los límites de unas fincas respecto de otras, sino las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML que exige tal resolución conjunta para hacer posible la interoperabilidad exigida por la ley y el trasvase de información y coordinación con Catastro.

Por ello, cuando las coordenadas UTM aportadas para georreferenciar una finca (como ha de hacerse preceptivamente en el caso de las inmatriculaciones) invadan en posicionamiento absoluto la delimitación jurídica de fincas previamente inmatriculadas o del dominio público, el registrador, para evitar dobles inmatriculaciones o invasiones de dominio público, ha de rechazar la inscripción de esas coordenadas aportadas.

Y tal conclusión resulta aplicable cualquiera que sea la causa técnica o error determinante de tal invasión, incluyendo los supuestos de georreferenciación errónea por giros o desplazamientos patológicos de la cartografía de origen o del levantamiento topográfico del que hayan sido tomadas tales coordenadas.

6. En consecuencia, debe confirmarse el criterio del registrador, compartido por el notario autorizante en su informe, conforme al cual procede desestimar la pretensión, contraria a la letra y al espíritu de la Ley, de inmatriculación de una finca con coordenadas de posicionamiento absoluto que, por la razón que sea, incluida la existencia de un desplazamiento posicional patológico en la cartografía catastral aportada, invaden dominio público u otras fincas ya inmatriculadas.

Tampoco sería conforme ni a la letra ni al espíritu de la Ley, que en tales casos se efectuara una especie de inscripción parcial, de modo que se inscribiera tan sólo la representación gráfica en papel (en la que no hay invasiones relativas entre los objetos dibujados en la misma), pero denegando la inscripción de las coordenadas de posicionamiento absoluto de la delimitación de la finca.

Si así se hiciera, no sería posible efectuar ni la incorporación de la finca inmatriculada a la aplicación gráfica registral homologada conforme exige el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, ni publicar las alertas en el geoportal registral que se exigen en el Título VI de la misma ley, todos ellos requerimientos no meramente accesorios sino esenciales para hacer efectivos los principios legales de claridad, interoperabilidad, prioridad registral, protección del dominio público, y proscripción de la indefensión de colindantes y terceros.

Y menos procedente aún sería inscribir a sabiendas las coordenadas erróneas por estar desplazadas haciendo mención o salvedad de que, por ejemplo, tales coordenadas son erróneas por estar desplazadas aproximadamente x metros al Oeste, insinuando con ello que las coordenadas correctas serían otras distintas, que no se inscriben formalmente, ni se incorporan a la aplicación gráfica registral homologada, ni se publican en el geoportal registral, sino que simplemente se mencionara en el asiento registral la forma aproximada de calcularlas por remisión a determinados criterios o parámetros.

Ello sería, además, contrario al principio y norma legal (artículos 29 y 98 de la Ley Hipotecaria) que prohíbe y declara nulas «las menciones de derechos susceptibles de inscripción separada y especial» pero no inscritos formalmente, porque, recordemos, la inscripción de las coordenadas de los límites de una finca registral no son un simple dato de hecho, sino un pronunciamiento jurídico formal y solemne, que tras los procedimientos, tramites, garantías, alegaciones y calificación registral que procedan en

cada caso, proclama y define con plenos efectos jurídicos y bajo la salvaguardia de los tribunales cuál es la delimitación del objeto jurídico sobre el que recae el derecho de propiedad inscrito.

7. Sentado lo expuesto, cabe analizar si la única alternativa que le queda al interesado en supuestos como el presente, en los que la georreferenciación catastral aportada para inmatricular una finca, por estar desplazada, invade dominio público u otras fincas previamente inmatriculadas, es tan sólo la que se le indica en la nota de calificación recurrida, es decir «obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica».

Esa opción que expresa la nota de calificación supone dar aplicación a lo dispuesto en el apartado séptimo de la segunda Resolución conjunta con la Dirección General del Catastro, la cual concreta que «cuando la cartografía catastral presente giros o desplazamientos, en los términos en los que se definen en el anexo II de la presente Resolución, estos se corregirán por el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado».

A este respecto, el artículo 18.4 del texto refundido de la Ley del Catastro, al que implícitamente remite el párrafo que se acaba de transcribir, prevé que «cuando la operación de carácter general consista en la rectificación de la descripción de los inmuebles que deba realizarse con motivo de ajustes a la cartografía básica oficial o a las ortofotografías inscritas en el Registro Central de Cartografía, se anunciará en la sede electrónica de la Dirección General del Catastro el inicio del procedimiento de rectificación por ajustes cartográficos en los municipios afectados y calendario de actuaciones. Tras dicho anuncio se abrirá un periodo de exposición pública en el Ayuntamiento donde se ubiquen los inmuebles durante un mínimo de quince días y la subsiguiente apertura del plazo de alegaciones durante el mes siguiente».

Tal procedimiento, como todos los demás procedimientos catastrales contemplados en el artículo 11 de su ley reguladora, «tendrán naturaleza tributaria y se regirán por lo dispuesto en esta ley, siendo de aplicación supletoria las disposiciones de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, y de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, (hoy Ley 39/2015, de 1 de octubre) de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, así como sus disposiciones de desarrollo» y los actos a que den lugar «son susceptibles de ser revisados en los términos establecidos en el título V de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria» mediante «la interposición de la reclamación económico-administrativa».

La experiencia demuestra que tales procedimientos de rectificación catastral, para la corrección global de errores de desplazamiento en su cartografía, incurren en dilaciones que pueden ser asumibles para la institución catastral dados los fines principalmente tributarios a los que sirve (pues un simple error de desplazamiento en las coordenadas de la cartografía catastral no merma en absoluto la efectividad de la recaudación tributaria), pero que resultan inasumibles para la celeridad y seguridad jurídica que exige el tráfico inmobiliario.

En efecto, asumido que «el objetivo de la coordinación entre el Catastro y el Registro de la Propiedad se acomete con pleno respeto a la autonomía funcional y operativa de ambas instituciones, sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos», resulta evidente que los procedimientos registrales tienen una regulación legal diferente, presididos por principios y dinámicas clara y justificadamente distintos, pues la inmatriculación de fincas, ordinariamente, no es un «ajuste masivo de todo el área o sector afectado» sino una actuación que se solicita y ha de resolverse finca a finca.

Y las calificaciones registrales negativas o las inscripciones que finalmente se practiquen, que tienen un plazo legal para su adopción mucho más breve y por completo diferente al de las resoluciones catastrales, no derivan de procedimientos de «naturaleza tributaria», ni son susceptibles de reclamación económico-administrativa, sin que, en fin,

sea necesario aquí hacer una exposición más extensa ni detallada de esas diferencias funcionales, operativas y procedimentales entre la institución del Catastro y la del Registro de la Propiedad, ni sobre la diversidad de los efectos jurídicos aplicables a sus respectivos pronunciamientos o sobre a cuáles se atribuye prevalencia legal en caso de discrepancia entre ellos, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro.

8. Por todo ello, como ha señalado esta Dirección General, ha de confirmarse el criterio conforme al cual «en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral (...) no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral, siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa».

Por tanto, ha de concluirse que cuando la certificación catastral está desplazada, de modo que su georreferenciación presenta la «inconsistencia» de que sus coordenadas son erróneas por estar desplazadas, resulta admisible que se pueda inmatricular la finca aportando una georreferenciación alternativa que corrija esa inconsistencia catastral y contenga la georreferenciación correcta de los vértices de ese mismo recinto geométrico catastral. Es decir, que, manteniendo la forma, dimensiones y superficie del inmueble, y su posicionamiento relativo con respecto a los de su entorno, se corrijan los errores de posicionamiento absoluto de las coordenadas de sus vértices respecto de la superficie de la Tierra.

Ello es, y ha de ser así, no sólo por exigencia del principio constitucional de seguridad jurídica, que impide interpretaciones legales que hicieran imposible el acceso de los particulares adquirentes de fincas no inmatriculadas a la seguridad jurídica que sólo proporciona la inscripción registral, sino también por exigencia del principio constitucional de protección y primacía del dominio público sobre el privado.

Téngase en cuenta, además, que privar a un interesado de la posibilidad de inmatricular su finca por el mero hecho de que su correspondiente georreferenciación catastral tenga un error de desplazamiento hacia un determinado lugar (en nuestro caso hacia el Oeste, con la correlativa invasión posicional del dominio público por este lindero), implicaría dejarle peligrosa e indefinidamente expuesto al riesgo de que otro interesado distinto, propietario de otra finca situada al lado contrario (en nuestro caso, al Este) pudiera georreferenciar su propia finca «invadiendo» por este lado la finca no inmatriculada del primer interesado, el cual habría quedado privado de la protección que le debió proporcionar la previa y correcta inmatriculación de su propia finca, conforme a los principios registrales de prioridad y legitimación, y todo ello, con la posible generación de responsabilidad patrimonial del Estado y los poderes públicos implicados por el deficiente funcionamiento de los servicios públicos, conforme al principio de responsabilidad de los poderes públicos, proclamado también en el artículo 9 de la Constitución Española.

9. Conforme a la solución técnica ofrecida por la citada Resolución conjunta, en tales casos de inconsistencias por desplazamientos de la georreferenciación catastral, habrán de aportarse «dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y el otro a las coordenadas catastrales correspondientes, adjuntando, además, los parámetros de transformación utilizados».

De ellos, el fichero GML con las coordenadas correctas derivadas del levantamiento técnico sería objeto de inscripción formal, incorporación expresa a la aplicación gráfica registral homologada, y publicación en el geoportal registral, y el otro fichero GML, con las coordenadas catastrales desplazadas correspondientes, debería ser incorporado a una capa específica en tales aplicaciones, y utilizado especialmente en el proceso de coordinación gráfica con Catastro y seguimiento de sus vicisitudes, en los términos que se detallan en la resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020.

Y en tal caso, aunque sea un supuesto excepcional tratándose de inmatriculaciones, «la inscripción de las fincas reflejara el estado de «pre-coordinada pendiente de ajuste por desplazamiento»».

10. En el concreto supuesto objeto del presente recurso, la nota de calificación deniega la inmatriculación solicitada en un título que contiene una georreferenciación

catastral desplazada que invade dominio público, pero incorpora un informe técnico con una lista de coordenadas de georreferenciación alternativa que dice ser correcta y no invadirlo.

La nota de calificación señala la concurrencia de un defecto que dice ser insubsanable, y señala que «lo procedente será promover y obtener previamente conforme a los cauces previstos en la legislación catastral, la correspondiente alteración catastral previa que desemboque en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica».

Por ello, dado que conforme a lo razonado más arriba no resultaría imprescindible esa previa alteración catastral, sino que el defecto podría ser subsanado mediante la aportación del referido doble GML que metadate y corrija el error de desplazamiento catastral, en el presente caso, procede confirmar la negativa registral a la inmatriculación con coordenadas catastrales que invaden dominio público, pero revocar la consideración de tal defecto como insubsanable, ya que sería subsanable si las coordenadas alternativas del levantamiento técnico que se ya constaban incorporadas al título en soporte papel se aportaran en el formato GML antes referido.

Por ello, atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla parcialmente y estimar parcialmente el recurso interpuesto, sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado.

Como tampoco procedería declarar su inscripción o inmatriculación directa de la finca por la simple aportación del citado doble archivo GML, pues ese segundo archivo GML con la georreferenciación ya corregida y libre de errores de desplazamiento habrá de ser aún objeto de calificación registral, y si el registrador así lo estima preciso, de nuevo informe por parte de la administración titular del dominio público colindante, conforme a lo previsto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

11. En cambio, el segundo argumento esencial del recurrente relativo a que en el Catastro sí que se ha producido sin problema alguno el alta de su titularidad respecto del inmueble catastral en cuestión, ha de ser completamente desestimado, pues tal alta o incorporación catastral no es sino un ejemplo más, como se ha dicho más arriba, de la «autonomía funcional y operativa de ambas instituciones (Registro y Catastro), sujetas a sus propios procedimientos y dinámicas de gestión internos», sin que conforme a la normativa vigente ostentar la titularidad catastral de un inmueble catastral sea requisito, ni necesario (véase doctrina de este Centro directivo, por ejemplo en su Resolución de 7 de abril de 2017, sobre derogación tácita del artículo 298 y demás del Título VI del Reglamento Hipotecario), ni suficiente, para la inmatriculación registral de la finca correspondiente con dicho inmueble.

En consecuencia, esta Dirección General acuerda estimar parcialmente el recurso y revocar la nota de calificación recurrida en los términos que resultan de los anteriores fundamentos jurídicos.

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, 4 de noviembre de 2021.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.