

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE JUSTICIA

20986 *Resolución de 22 de noviembre de 2022, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación de la registradora de la propiedad de Iznalloz, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca registral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.*

En el recurso interpuesto por don J. S. R., en representación de los interesados, representados todos ellos por doña M. A. R. R., contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Iznalloz, doña Pilar Natalia Calvente Rando, por la que se deniega la inscripción de la inmatriculación de una finca registral, una vez tramitado el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, en el que se han practicado alegaciones contra la inscripción de la georreferenciación de la finca.

Hechos

I

Mediante escritura pública, autorizada el día 2 de enero de 2019 por la notaria de Maracena, doña María Soledad Gila de la Puerta, con el número 1 de protocolo, se formalizaba la partición de herencia ocasionada por el fallecimiento de don A. R. S., en cuyo inventario, con el número 9, figuraba una finca no inscrita, cuya inmatriculación se solicitaba, consistente en una vivienda unifamiliar sita en el término de Benalúa de las Villas, que se asentaba sobre un solar de 121 metros cuadrados.

Se acompaña, como título previo para la inmatriculación, escritura pública, autorizada el día 12 de marzo de 2.009, por la notaria de Maracena, doña María Soledad Gila de la Puerta, con el número 625 de Protocolo, en la que se formaliza la partición de herencia ocasionada por el fallecimiento de doña C. H. R., incluyendo en el número 9 del inventario la finca cuya inmatriculación se solicita, descrita en igual forma que en el título anterior.

Se acompañaba, además, escritura autorizada el día 3 de febrero de 2022 por la notaria de Maracena, doña María Soledad Gila de la Puerta, con el número 245 de protocolo, por la que los comparecientes rectificaban la descripción de la finca a inmatricular, ajustándola a la descripción que resulta de Catastro, pasando a ser un solar de 242 metros cuadrados.

II

Presentada dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Iznalloz, fue objeto de una primera calificación negativa el día 21 de marzo de 2022, en la que, además de otros defectos, se ponía de manifiesto la existencia de dudas de que la finca que se pretendía inmatricular invadiese otras ya inscritas, por lo que se advertía que, una vez subsanados los defectos señalados, se procedería a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Subsanados los defectos señalados en la citada nota de calificación, se inició el día 25 de abril de 2022 el expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la representación gráfica catastral e inmatriculación de la finca en cuestión.

Una vez tramitado el procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, que se culminó el día 20 de julio de 2022, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«Entrada N.º: 406 del año: 2022.

Asiento N.º: 1507 Diario: 117.

Presentado el 03/03/2022 a las 09:36:00.

Presentante: S. R., J.

Interesados: J. A. R. R., F. R. R., M. A. R. R., J. A. R. R., F. R. R., M. A. R. R.

Naturaleza: Escritura Pública.

Objeto: herencia.

N.º Protocolo: 1/2019 de 02/01/2019.

Notario: María Soledad Gila de la Puerta, Maracena.

En el ejercicio de la calificación registral sobre la legalidad del documento presentado, resultan los siguientes:

Hechos:

El día 3 de marzo de 2022 se presentó bajo el asiento número 1507 del Diario 117, copia de la escritura autorizada por la Notario de Maracena, doña María Soledad Gila de la Puerta, el día 2 de enero de 2019, con el número 1 de protocolo. Con fecha 21 de marzo de 2022 se suspendió su inscripción por los hechos y fundamentos de derecho que constan en notificación remitida al presentante del documento. Y con fecha 31 de marzo de 2022 se presentó diligencia de subsanación de dicha escritura. En la misma se procede por fallecimiento de don A. R. S. a la adjudicación de una Vivienda unifamiliar en la calle (...), de Benalúa de las Villas, con una superficie de solar de 242 m², pendiente de inscripción en el Registro.

I. El día 25 de abril de 2022 se inició la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para la inscripción de la base gráfica Catastral e Inmatriculación de dicha finca, tal y como fue notificado al presentante del título objeto de calificación.

II. Se practicaron las pertinentes notificaciones a los titulares de fincas colindantes registrales y catastrales.

III. Se formuló oposición a la inscripción de la representación gráfica e Inmatriculación de la finca dentro del plazo establecido en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria por:

Doña M. M. C. H., con D.N.I. (...), heredera de doña H. R. E. (herederos de) titular de la parcela catastral 9625317VG3492F0001RP, para realizar las siguientes alegaciones:

Mi disconformidad con la inscripción de la representación gráfica catastral y consecuente rectificación descriptiva de la finca colindante, por los siguientes motivos:

Tras recibir notificación del Registro de la Propiedad, considero que la representación gráfica catastral que se pretende no coincide con la realidad, al estar desplazada y ocupar parte de mi finca, como se observa en el mapa del PNOA igualmente recibido de ese Registro.

Acompaña como justificación de la misma los siguientes documentos:

- Plano de las fincas con vista aérea de las mismas, que no coincide exactamente con el catastro.
- Y copia del testamento de doña E. H. R., que acredita mi condición de heredera.

Fundamentos de Derecho:

Una vez valoradas las alegaciones efectuadas y examinada la documentación aportada por doña M. M. C. H., con D.N.I., (...), heredera de doña H. R. E. (herederos

de), se estiman dichas alegaciones, al considerarse que la representación gráfica que se pretende inscribir por el presente título invade terrenos de su propiedad.

Se deniega la inscripción de la representación gráfica de dicha finca, y por tanto de la Inmatriculación prevista en el título presentado, por ser la inscripción de la representación gráfica presupuesto necesario para ello.

Acuerdo:

Denegar la inscripción del documento objeto de la presente calificación, en relación con las circunstancias expresamente consignadas en los Hechos de la presente nota de calificación, por la concurrencia de los defectos que igualmente se indican en los Fundamentos de Derecho de la misma nota. Quedando automáticamente prorrogado el asiento de presentación correspondiente durante el plazo de sesenta días a contar desde que se tenga constancia de la recepción de la última de las notificaciones legalmente pertinentes, de conformidad con los artículos 322 y 323 de la Ley Hipotecaria. No cabe, dado el carácter insubsanable de los defectos apreciados, solicitar que se practique la anotación preventiva prevista en el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria.

Contra la anterior calificación (...)

Iznalloz.

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Pilar Natalia Calvente Rando registrador/a de Registro Propiedad de Iznalloz a día veinte de julio del dos mil veintidós.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don J. S. R., en representación de los interesados, representados todos ellos por doña M. A. R. R., interpuso recurso el día 2 de septiembre de 2022 mediante escrito en el que alegaba lo siguiente:

«Primera.–El 25 de Abril de 2022 se inicia la tramitación del procedimiento previsto en el Art. 199 de la Ley Hipotecaria para su inscripción de las bases gráficas catastral e inmatriculación de dicha finca, tal y como fue notificado al presentante de dicho título objeto de inmatriculación; Se practicaron las pertinentes notificaciones a los titulares de las fincas colindantes registrales y catastrales; y se formuló oposición a la inscripción de la representación gráfica e inmatriculación de la finca, dentro del plazo establecido en el art. 199 de la Ley Hipotecaria a instancia de D.^a M. M. C. H., con DNI: (...), para lo cual acredita su titularidad de la finca colindante cuya ref. catastral es: 9625317VG3492F0001RP; con una copia del testamento de D.^a E. H. R.; esta finca cuya dirección es Calle (...); la cual está en las mismas condiciones registrales que la nuestra es decir inmatriculada; y todo ello en base a que la Sra. M. M., dice que la realidad física o real no coincide con la representación gráfica catastral dado que ocupa parte de su finca como se puede observar en una vista aérea sacada del mapa PNOA (...) A esta afirmación venimos a decir que la medición gráfica presentada por esta parte (...) si es la real y la firma un técnico que in situ ha realizado dicha medida con sistema de referencia ETRS89 HUSO 30 N y la superficie es 242 m cuadrados y por otro lado las coordenadas georreferenciadas obtenidas de catastro son las que adjuntamos en el mismo documento, donde la superficie es la misma salvo que están un poco giradas pero nunca invaden la parcela colindante.

Segunda.–Asimismo, he de manifestar que el documento presentado para su inscripción, corresponde a la representación gráfica y coordenadas georreferenciadas [sic] existentes en la Dirección General del catastro, todo ello en base a un expediente que se llevó ante la delegación provincial del catastro de Granada donde se acreditó mediante una medición topográfica real de la finca en cuestión (...); en el cual se acredita la

superficie real de la finca sin invadir ninguna finca colindante; y por otro lado digo que en dicho expediente catastral se le comunicó a todos los colindante sobre dicha alteración catastral la cual no tuvo ninguna oposición de los vecinos colindantes. En base a ello se realizó el documento público, mediante escritura pública de Adjudicación de Herencia cuyo n.º de protocolo 1/2019 de 02-01-2019 y posterior escritura de rectificación y complementaria de otras con número de protocolo 245 de 3 de febrero de 2022 del Notario D.ª María Soledad Gila de la Puerta. Maracena; la cuyo documento es objeto de inscripción en dicho Registro.

Tercera.—En base a todo lo expuesto en el apartado anterior, la Sra. Registradora del Registro de la propiedad de Iznalloz, estima las alegaciones al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos de la propiedad de D.ª M. M. y deniega la inscripción de la representación gráfica de la finca objeto de inscripción e inmatriculación del título presentado en base a que la representación gráfica es presupuesto necesario para ello (...)

En su virtud,

Solicito a VI: Que teniendo por presentado este escrito, con sus copias, se sirva admitirlo, tener por interpuesto recurso gubernativo ante la Dirección General de los Registros y del Notariado; frente a notificación recibida el 04-08-2022, sobre la denegación de inscribir el documento objeto de dicha notificación; previos los trámites legales oportunos, se dicte resolución anulándolo por los motivos expuestos en este escrito.»

IV

La registradora de la Propiedad emitió informe ratificando la calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General.

Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 198 199 y 205 de la Ley Hipotecaria; 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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 27 de octubre de 1999, 5 de marzo de 2012, 19 de julio y 14 de noviembre de 2016, 1 de junio de 2017, 17 de enero, 6 de febrero, 16 de mayo, 20 de julio, 27 de noviembre y 20 de diciembre de 2018 y 18 de febrero, 20 de marzo y 18 de septiembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 11 de febrero, 11 de marzo, 16 y 21 de septiembre y 20 y 26 de noviembre de 2020, 20 de enero, 1 de febrero, 5 y 13 de octubre, 2, 4, 22 y 29 de noviembre y 2, 13, 22 y 23 de diciembre de 2021 y 12 de enero, 23 de febrero, 1 y 15 de marzo, 4, 26 de abril y 29 de abril, 12 de mayo, 1, 6, 8 y 10 de junio de 2022.

1. Solicitada conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria la inmatriculación de una finca con su georreferenciación catastral, la registradora puso de manifiesto la existencia de dudas de que la finca que se pretendía inmatricular invadiese otras ya inscritas, y advirtió de que para disipar tales dudas procedería a la tramitación del procedimiento previsto en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Tramitado dicho procedimiento, durante el cual se presenta oposición por un colindante catastral alegando que la cartografía catastral está desplazada e invade su propiedad, la registradora finalmente deniega la inmatriculación pretendida al considerar que la representación gráfica que se pretende inscribir invade terrenos propiedad de quien formuló oposición.

El solicitante de la inmatriculación recurre alegando, en esencia, que el documento presentado para su inscripción corresponde a la representación gráfica y coordenadas georreferenciadas existentes en la Dirección General del Catastro, todo ello en base a un expediente que se llevó ante la Delegación Provincial del Catastro de Granada donde se acreditó mediante una medición topográfica real, sin invadir ninguna finca colindante, y que, en expediente catastral, no tuvo ninguna oposición de los colindantes.

2. Como cuestión previa, de carácter procedimental, cabe plantearse si fue correcta la actuación de la registradora, conforme a la cual, al solicitarse la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria y apreciar dudas fundadas sobre posible invasión de otras fincas ya inscritas, anunció que procedería, y de hecho procedió, a aplicar el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para, con las notificaciones previas y alegaciones pertinentes, disipar o confirmar tales dudas.

A este respecto, en la Resolución de este Centro Directivo de 20 de octubre de 2022 se aborda dicha cuestión y se transcriben los siguientes razonamientos:

«El artículo 205 de la Ley Hipotecaria prevé que para que proceda inmatricular una finca “el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas”. De ello se deduce que, si tuviera dudas fundadas sobre esa posible coincidencia, aunque sea parcial, con fincas ya inmatriculadas, habrá de suspender la inmatriculación solicitada.

La cuestión que se plantea en tales casos es la de quién y a través de qué procedimiento podría disipar o confirmar esas dudas fundadas.

A este respecto, la doctrina reiterada de la Dirección General de los Registros y del Notariado era que, siendo fundadas las dudas del registrador, la reclamación del interesado no puede ser decidida mediante recurso, sino que ha de ser planteada judicialmente, conforme a los artículos 300 y 306 del Reglamento Hipotecario.

Y así, el artículo 300 ordenaba que en tales casos “se aplicará lo dispuesto en el artículo 306”. Y dicho artículo 306 señalaba que cuando la inmatriculación pretendida “se refiriese a fincas o derechos reales cuya descripción coincida en algunos detalles con la de fincas o derechos ya inscritos, los Registradores suspenderán la inscripción solicitada, extendiendo anotación preventiva si la pidiera el interesado, y remitirán copia de los asientos contradictorios” al solicitante de inmatriculación, el cual “si lo estimare procedente, comunicará al Juez de Primera Instancia del partido en que radique el inmueble, cuanto acerca de éste y de su titular arroje el expediente (...), acompañando la copia del asiento remitida por el Registrador”. Y finalmente, que “el Juez de Primera Instancia dará vista de estos antecedentes a la persona que, según dicho asiento, pueda tener algún derecho sobre el inmueble, y, con su audiencia, dictará auto declarando o no inscribible el documento de que se trate”.

Sin embargo, tras la entrada en vigor de la Ley 13/2015, acaecida el 1 de noviembre de 2015, la propia Dirección General de los Registros y del Notariado ha proclamado desde su Resolución de 17 de noviembre de 2015, y reiteradamente después, que hay que entender que el Título VI del Reglamento Hipotecario, dentro del cual se ubican los citados artículos 300 y 306, ha quedado íntegra y tácitamente derogado, “pues la nueva regulación legal en las materias en él recogidas es en sí misma suficientemente detallada, y basada en principios inspiradores totalmente diferentes de los que dieron cobertura en su día a los citados artículos reglamentarios”.

Por ello, si tales dudas registrales sobre posible invasión de finca ya inmatriculada no pueden ser disipadas o confirmadas por la vía de recurso ante esta Dirección General (la Dirección General solo puede pronunciarse sobre si están suficientemente fundadas las dudas, pero no puede resolverlas), ni por la vía del ya derogado artículo 306 del Reglamento Hipotecario, hay que buscar la alternativa en la propia regulación legal introducida por la Ley 13/2015, que como bien dice la propia Dirección General, es en sí misma suficientemente detallada, y basada en el principio inspirador de la desjudicialización de procedimientos y de tutela registral efectiva.

Y aquí es donde puede entrar en juego la regulación del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, pues ofrece un procedimiento que tiene por finalidad, precisamente, tramitar un expediente registral, de “jurisdicción voluntaria” y por tanto desjudicializado, con notificación a los titulares de fincas potencialmente afectadas por la georreferenciación que se pretende inscribir, con concesión de plazo de alegaciones, para que finalmente, “a la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”.

En consecuencia, no sólo es perfectamente posible, sino altamente recomendable, que cuando el registrador tenga, no la certeza, pero sí dudas fundadas acerca de que la georreferenciación de la finca que se pretende inmatricular por la vía del artículo 205 pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199.

Ciertamente, dicho artículo, según su encabezado, está destinado a ser aplicado en el supuesto específico en que se pretenda inscribir de georreferenciación de una finca que consta inmatriculada sin ella, a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas y conceder una tutela efectiva previa a dichos interesados. Pero puede y deber ser también aplicado, por estricta analogía, a un supuesto semejante, como es aquél en que se pretende inscribir la georreferenciación de una finca de modo simultáneo a su inmatriculación, y todo ello a fin de evitar la invasión de fincas ya inmatriculadas, pues existe identidad de razón entre ambos supuestos (aplicar el principio superior que proscribe la doble inmatriculación, y el principio de tutela registral efectiva de titulares registrales potencialmente afectados).

No vano, el artículo 4.1 del Código Civil ordena que “procederá la aplicación analógica de las normas cuando éstas no contemplen un supuesto específico, pero regulen otro semejante entre los que se aprecie identidad de razón”.

Además, esta misma conclusión lógica, a la que hemos llegado por puro razonamiento jurídico deductivo, es la que alcanza y proclama, con total claridad y racionalidad, la propia Ley Hipotecaria en su artículo 198, cuando dice que “los procedimientos contenidos en este Título podrán acumularse cuando su finalidad sea compatible y recaiga en el mismo funcionario la competencia para su tramitación, debiendo integrarse coetáneamente, si es posible, o sucesivamente en otro caso, la totalidad de los trámites exigidos para cada uno de ellos”.»

A todo ello, se añadió en dicha Resolución de 20 de octubre de 2022 que «además de estas consideraciones jurídicas que posibilitan utilizar el procedimiento del artículo 199 para intentar disipar o confirmar la dudas fundadas sobre posible doble inmatriculación, desde el punto de vista práctico y económico resultaría ilógico y antieconómico obligar a quien ya dispone de un medio inmatriculador hábil (el doble título público), a instar desde el principio un expediente de dominio completo, incluyendo numerosas notificaciones a titulares catastrales y otros interesados que no son titulares registrales, cuando lo que se pretende y necesita no es sustituir un medio inmatriculador por otro, sino habilitar el cauce preciso para que, todavía dentro del medio inmatriculador del artículo 205 que ha sido el elegido legítimamente por el interesado, pueda el registrador, con notificación al titular de la finca inmatriculada y valoración de sus posibles alegaciones, confirmar o disipar finalmente sus dudas sobre riesgo de doble inmatriculación entre la finca que pretende inmatricularse ahora y la ya inmatriculada con anterioridad.

Por último, no cabe tampoco olvidar que siendo el registrador la autoridad pública legalmente habilitada para tramitar el procedimiento para detectar y en su caso subsanar una situación ya consumada de doble inmatriculación entre dos fincas ya inmatriculadas, (conforme al artículo 209 de la Ley Hipotecaria), no debe sorprender en modo alguno que el registrador tenga también plena competencia para aplicar el procedimiento del artículo 199 en combinación con el del artículo 205, como expresamente prevé y permite

el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación».

3. Solventada, pues, esa cuestión procedimental sobre la procedencia de aplicar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria en combinación con el del artículo 205 de dicha ley, como expresamente prevé y permite el artículo 198, para detectar preventivamente y evitar la consumación de un supuesto de doble inmatriculación, corresponde ahora analizar si la oposición formulada por un colindante catastral en el seno de dicho procedimiento del artículo 199 tiene la suficiente entidad como para justificar la nota de calificación final de denegación de inmatriculación, pues dicha nota sólo se fundamenta en la citada oposición.

Y a este respecto, debe destacarse, en primer lugar, que la oposición formulada no proviene del titular de una finca registral, sino de quien dice ser heredera del titular catastral del inmueble catastral colindante a la finca que se pretende inmatricular, pero que no alega ni acredita ser titular de finca registral alguna.

Como señaló la Resolución de 20 de junio de 2022, «la mera oposición de un simple titular catastral acerca de que su inmueble catastral resulte invadido por una georreferenciación alternativa a la catastral no es motivo suficiente por sí sólo para denegar la inscripción de esa georreferenciación alternativa a la catastral, pues, precisamente por ser alternativa, se produce esa invasión parcial del inmueble catastral colindante. Además, conforme al artículo 32 de la Ley Hipotecaria, coincidente en su redacción con el artículo 606 del Código Civil, “los títulos de dominio o de otros derechos reales sobre bienes inmuebles, que no estén debidamente inscritos o anotados en el Registro de la Propiedad, no perjudican a tercero” y por ello, no deberían ser admitidos por los juzgados, tribunales ni oficinas del Estado “si el objeto de la presentación fuere hacer efectivo, en perjuicio de tercero, un derecho que debió ser inscrito”, como resulta del artículo 319 de la Ley Hipotecaria.

En cambio, cuando la oposición la formula no un simple titular catastral afectado cuya propiedad no conste debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad, sino un titular de una finca registral que alega resultar invadida, su oposición resulta mucho más cualificada y merece mayor consideración. No en vano, el propio artículo 199 de la Ley Hipotecaria dispone que “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. En los demás casos, y la vista de las alegaciones efectuadas, el Registrador decidirá motivadamente según su prudente criterio, sin que la mera oposición de quien no haya acreditado ser titular registral de la finca o de cualquiera de las registrales colindantes determine necesariamente la denegación de la inscripción”».

En el presente caso, el titular catastral que formula oposición no alega siquiera que la georreferenciación alternativa del promotor del expediente invada su inmueble catastral, sino que la georreferenciación catastral del promotor, aunque lógicamente no invade la georreferenciación también catastral del inmueble catastral del opositor, sí resulta, según dice, estar desplazada y por ello invade la ubicación real de su propio inmueble.

Este matiz diferenciador del supuesto de hecho contemplado en la citada Resolución de 20 de junio de 2022 no altera la conclusión de que la mera oposición de un titular catastral no tiene ni puede tener la misma repercusión ni efectos que en cambio sí merece la oposición de un titular de finca registral. Y no solo no la altera, sino que la refuerza, pues en este caso el opositor ni siquiera es colindante catastral afectado, ya que por definición, dentro de la propia cartografía catastral, la georreferenciación catastral del promotor no invade ni puede invadir la georreferenciación catastral del inmueble catastral colindante.

4. En todo caso, la cuestión fundamental es que, como dijo la registradora en su calificación inicial, el motivo de tramitar el procedimiento del artículo 199 cuando se le solicitó inmatricular una finca por la vía del artículo 205, no era otro sino confirmar o disipar las dudas de posible invasión de otras fincas registrales previamente inmatriculadas. Y cabe concluir que, en el presente caso, de dicha tramitación del

artículo 199 no ha resultado oposición alguna de titular de finca registral, sino sólo, de la heredera de una titular catastral de inmueble que no se alega ni acredita que esté inmatriculado en el Registro de la Propiedad.

Recordemos que conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, «el Registrador deberá verificar la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna y no habrá de tener dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas».

Y añade 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. 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».

Por tanto, la calificación registral negativa, fundada como está, no en la posible invasión de una finca inmatriculada, ni en la posible invasión del dominio público no inmatriculado, únicos motivos de denegación que contempla el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, sino exclusivamente en la oposición de un titular catastral que no aporta título de propiedad inscrito, ni siquiera título de propiedad inscribible, y ni siquiera resulta invadido en la cartografía catastral, ha de ser revocada.

5. Por otra parte, y a mayor abundamiento, y aunque lo anterior ya es suficientemente concluyente para revocar dicha calificación, la registradora ni siquiera motiva su denegación en indicios de invasión resultantes de contrastes visuales por superposición entre la georreferenciación catastral cuya inmatriculación se pretende y la apariencia mostrada en la ortofotografía oficial disponible en la aplicación gráfica registral homologada.

Y si hipotéticamente lo hiciera, y apreciara alguna superposición, sería relevante cuantificar si tal hipotética invasión visual resultara superior o inferior al margen de tolerancia gráfica entre la representación catastral y la fotointerpretada, tal como consta definido en 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. Recuérdesse que dicho margen de tolerancia gráfica se contempla, a los efectos, entre otros, de que «el registrador disponga de un criterio objetivo para decidir si inscribe o no una determinada representación gráfica catastral», de modo que «cuando el Registrador de la Propiedad no aplique el margen de tolerancia deberá motivar su decisión en un informe que se incorporará al expediente», como se prevé en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta.

Por todo lo razonado hasta ahora, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

Esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

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, 22 de noviembre de 2022.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago.