

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE JUSTICIA

**21888** *Resolución de 7 de septiembre de 2023, 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 Castellón de la Plana n.º 3, por la que se suspende la inmatriculación de una finca cuya georreferenciación catastral no coincide con la realidad aparente de la ortofoto oficial.*

En el recurso interpuesto por don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, contra la nota de calificación de la registradora de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, doña Cristina Martínez Ruiz, por la que se suspende la inmatriculación de una finca cuya georreferenciación catastral no coincide con la realidad aparente de la ortofoto oficial.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura autorizada el día 28 de marzo de 2023 por el notario de Castellón de la Plana, don Eduardo José Delgado Terrón, con el número 495 de protocolo, acompañada del título previo de adquisición del causante, se solicitaba la inmatriculación de varias fincas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria

##### II

Presentada dicha escritura en el Registro de la Propiedad de Castellón de la Plana número 3, fue objeto de la siguiente nota de calificación:

«El Registrador que suscribe, previo examen y calificación del documento que se dirá, ha resuelto no practicar la inscripción solicitada respecto a la finca número 3.–del inventario, parcela 108 del polígono 15 de Vilafamés, conforme a los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

#### Hechos:

Documento presentado: escritura de compraventa.

Notario autorizante: notario de Castellón de la Plana/Castelló de la Plana, Eduardo José Delgado Terrón.

N.º de protocolo: 495/2023 fecha: 28/03/2023.

Acompañada como título previo a efectos de inmatriculación de:

Escritura de aceptación de herencia otorgada en Castellón de la Plana el día ocho de enero de dos mil trece, ante el Notario Don Antonio Arias Giner, protocolo 10/2013.

Asiento de presentación: Asiento número: 887 del diario 96 veinte de abril del año dos mil veintitrés.

Finca (datos registrales): fincas pendientes de inmatriculación.

Interesados: S. M. M., M. M. M., D. P., presentante: P. A., C.

Se ha solicitado informe previo a la inmatriculación de las fincas descritas con los números 1.–, parcela 107 del polígono 15 de Vilafamés y 2.–parcela 304 del polígono 29 de Vilafames, al Servicio Provincial de la Consellería de Medio Ambiente de Castellón –

vías pecuarias–, en cuanto a ambas fincas, y al Ayuntamiento de Vilafamés respecto a la segunda, de conformidad con lo establecido por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

El justificante de presentación de la liquidación del Impuesto sobre T.P. y A.J.D., ha sido objeto de verificación del CVT o Número de Control, mediante consulta telemática a la web del portal tributario de la generalitat ([www.gva.es](http://www.gva.es)), de lo que se ha certificado en el traslado a papel de dicho documento.

#### Fundamentos de Derecho:

Se suspende su inmatriculación de la finca descrita bajo el número 3.–del inventario, por el siguiente defectos subsanables [sic]:

La configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del PNOA no es coincidente con la delimitación de la parcela catastral.

En virtud de la titulación presentada, se pretende la inmatriculación entre otras de la finca rústica que se corresponde con la parcela 108 del polígono 15 del Catastro de rústicas de Vilafamés.

Al superponer la cartografía catastral correspondiente a dicha parcela con la ortofoto del PNOA, se observa que el límite geográfico de la parcela catastral presenta importantes discrepancias respecto a la realidad aparente derivada de la ortofoto. En efecto, en el gráfico que se adjunta es posible observar discrepancias geométricas que exceden de las tolerancias admisibles, que dependen de la precisión de las coordenadas analizadas. En este caso, de la ortofoto se observan dichas discrepancias, especialmente en su linde oeste, con la parcela 106 del polígono 15, como se puede ver en el plano de la ortofoto con la superposición de la parcela catastral que se adjunta, en el que es visible y evidente que la parcela catastral con la que se corresponde la finca que se pretende inmatricular abarca parte de las construcciones de la parcela catastral colindante, y por otro lado, se observa otra zona en la que parece que parte de la parcela cuya inmatriculación se pretende queda en la delimitación de la parcela catastral colindante.

La anterior exigencia se fundamenta en que el artículo 9 de la Ley Hipotecaria, al regular la inscripción gráfica, establece una serie de requisitos que el registrador debe calificar, entre los que se encuentra la exigencia de que no haya dudas sobre la correspondencia entre la finca y el recinto catastral y que ambos “recintos” se refieran a la misma porción del territorio.

En el caso planteado, el recinto catastral presenta diferencias perimetrales que exceden de las tolerancias admisibles por cuya razón no puede afirmarse que ambas unidades inmobiliarias se refieran a la misma porción del territorio, ni pueden darse por buenas las coordenadas catastrales que serían objeto de inscripción. Y si bien la Ley 13/2015 no ha establecido unos límites y tolerancias legales, la Resolución Conjunta de la DGC y de la DGRN de 29 de octubre de 2015 sí establece unas tolerancias y precisiones técnicas para poder inscribir una representación gráfica alternativa –0,25 metros en levantamientos topográficos y cuando se utilice la técnica de digitalización sobre cartografía catastral la tolerancia será de 0,20 metros en urbana y 0,40 metros en rústica–.

Además, debe tenerse en cuenta que, al tratarse de un supuesto de inmatriculación de finca, es necesario aportar en todo caso certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca coincidente con la descripción de la misma contenida en el título inmatriculador, conforme al artículo 205 LH.

En conclusión, para que pueda practicarse la inscripción pretendida es necesario aportar una certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca coincidente con la descripción de la misma contenida en la escritura, cuyo límite geográfico coincida con la realidad aparente de la finca derivada de la ortofoto, para lo cual será necesario instar, en su caso, la previa modificación catastral.

Se acompaña copia del visor del PNOA de la ortofoto de la parcela interesada.

Se advierte además que de las comprobaciones previas efectuadas en las bases gráficas auxiliares de este Registro, y otras web de consulta, la parcela 108 del

polígono 15 podría esta [sic]afectada por la vía pecuaria denominada (...) y por carretera convencional, de titularidad municipal, por lo que además de lo expuesto, para poder inmatricular la finca será necesario también un informe de las Administraciones competentes favorable a la gráfica cuya inscripción se solicite.

Contra la presente calificación (...)

Castellón de la Plana a nueve de mayo del año dos mil veintitrés.–La Registradora (firma ilegible) Fdo.: Doña Cristina Martínez Ruiz».

Imagen unida a la nota de calificación:



III

Contra la anterior nota de calificación, don Eduardo José Delgado Terrón, notario de Castellón de la Plana, interpuso recurso el día 9 de junio de 2023 mediante escrito en los siguientes términos:

«1. El día 28 de marzo de 2023 autorizo escritura de compraventa con número 495 de protocolo, en la que, por no estar inscritas las fincas, y contando con un título previo anterior en un año a la fecha de aquella, se da escrupuloso cumplimiento al artículo 205 de la ley hipotecaria. Dicho artículo, después de la exigencia temporal aludida (el año de anterioridad) dispone como requisito “que exista identidad en la descripción de la finca contenida en ambos títulos a juicio del Registrador y, en todo caso, en la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe ser aportada al efecto”. En la escritura se incorpora la certificación catastral y la descripción de la finca que resulta de ella, coincide con la efectuada en la escritura.

Es decir, la ley permite al registrador denegar la inmatriculación o por no existir identidad en la descripción de la finca en ambos títulos, lo que no sucede y por eso nada alega al respecto la registradora; o por no existir dicha identidad en la descripción de la finca y en la certificación catastral, lo que tampoco sucede porque existe completa identidad entre ambas, ya que la descripción de la finca en la escritura se ha obtenido a partir de la certificación catastral descriptiva y gráfica que se incorpora a la escritura.

Sin embargo, la registradora suspende la inmatriculación aduciendo que “la configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del PNOA no es coincidente con la delimitación de la parcela catastral” (sic).

Esta calificación debe ser recurrida por dos consideraciones jurídicas:

Primera. El fundamento de derecho en que se basa, es decir, qué artículo/s infringe la escritura, ya que en ningún momento se indica en la calificación registral; o dicho de otra manera: no hay normativa que exija que el registrador en todo supuesto de inmatriculación, haya de acudir forzosamente a la verificación de la configuración perimetral de la finca que se deriva de la "ortofoto" (visión actualmente en blanco y negro y sin relieve, en muchas ocasiones de escasísima claridad –por ser borrosa–, a veces no actualizada, y que en muchos más casos, desplazada), y decidir si es o no coincidente con la delimitación de la parcela catastral.

Si a partir de ahora se exigiera este requisito, se abre paso a la arbitrariedad en la inmatriculación de fincas, porque, sabiendo como todos sabemos, que la línea catastral delimitadora de una finca es casi imposible que sea, con total exactitud, la real (la línea no coincidirá con un muro o vallado existente, o con una acequia, o con una hilera de árboles, o con un distinto tipo de cultivo), todos los registradores pondrían alegar el mismo defecto.

Segunda. Si el registrador, en su calificación, a los efectos de dar cumplimiento de la doctrina emanada de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (que siempre exige que "existan dudas fundadas") emplea frases como "...presenta importantes discrepancias respecto a la realidad aparente...", "...es posible observar discrepancias geométricas que exceden de las tolerancias admisibles...", está indicando que yo, en mi condición de notario autorizante de la escritura, no he prestado la diligencia necesaria y he realizado un trabajo muy deficiente al autorizarla, sin darme cuenta de aspectos evidentes que se derivarían de la ortofoto, eso no es cierto.

En el caso concreto, según la registradora, de la ortofoto se desprende que "abarca parte de las construcciones de la parcela catastral colindante", cuando resulta que esa pretendida construcción no existe declarada catastralmente (en la finca colindante, en ese vértice norte del que habla la registradora, es superficie rústica, pues catastralmente no se refleja ninguna construcción), y además no sabemos la fecha en que se ha realizado la ortofoto, lo que debería ser fundamental de exigir ese requisito, por cuanto la más reciente encontrada por mí en el Plan Nacional de Ortografía Aérea (PNOA) es de 2018 y precisamente la parte indicada por la registradora, se refleja en esta de forma diferente (la construcción de la que habla, en esta última tiene forma triangular y no rectilínea), por lo que de aceptarse esta última ortofoto, no existiría esa pretendida invasión. Se incorpora a este recurso, precisamente, la foto obtenida por mí del Instituto Geográfico Nacional para dejar constancia que la ortofoto no puede ser elemento decisorio en la inmatriculación de una finca.

En cuanto a la otra alegación registral "y por otro lado, se observa otra zona en la que parece que parte de la parcela cuya inmatriculación se pretende queda en la delimitación de la parcela catastral colindante" no se desarrolla registradora en la calificación.

La ley hipotecaria, en su artículo citado (205), sí que exige al registrador, por un lado, que verifique la falta de previa inscripción de la finca a favor de persona alguna, y que no tenga dudas fundadas sobre la coincidencia total o parcial de la finca cuya inmatriculación se pretende con otra u otras que hubiesen sido previamente inmatriculadas (en ningún momento la registradora menciona si esta finca colindante está o no inmatriculada), pero nunca que la configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del PNOA tenga que ser coincidente con la delimitación de la parcela catastral.

2. La Ley 13/2015 no ha establecido límites o tolerancias en cuanto a estas pretendidas diferencias perimetrales, pero recordar que 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, citada por la registradora, sólo las regula en el punto séptimo "Requisitos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de las fincas que se aporte al

Registro de la Propiedad”, esto es para la representación gráfica alternativa, no para la catastral inmatriculadora.

En cuanto a la frase de la calificación “debe tenerse en cuenta que, al tratarse de un supuesto de inmatriculación de fincas, es necesario aportar la certificación catastral descriptiva y gráfica de la finca...”, no me parece procedente, por cuanto la misma se ha incorporado a la matriz y en la copia autorizada se reproduce en las páginas 36, 37, 38, 39 y 40 (...)

Por lo expuesto,

Suplica a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública admita el presente escrito y en su virtud tenga por interpuesto recurso gubernativo contra la Calificación de la Registradora del Registro de la Propiedad número Tres de Castellón, Doña Cristina Martínez Ruiz de fecha 09 de mayo de 2023 recaída en la escritura de Compraventa formalizada por el Notario que suscribe, el día 28 de marzo de 2023 con el número 495 de protocolo».

#### IV

Mediante escrito, de fecha 21 de junio de 2023, la registradora de la Propiedad se ratificó en su calificación, emitió informe y remitió el expediente a este Centro Directivo. En dicho informe, entre otros extremos, aclaraba que no se trataba de un supuesto de desplazamiento de la cartografía catastral.

#### Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 10, 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, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021 y 22 de noviembre de 2022.

1. La registradora suspende la inmatriculación de una finca porque «la configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del PNOA no es coincidente con la delimitación de la parcela catastral».

El notario autorizante recurre alegando, en esencia, que «no hay normativa que exija que el registrador en todo supuesto de inmatriculación, haya de acudir forzosamente a la verificación de la configuración perimetral de la finca que se deriva de la “ortofoto” (...) sabiendo como todos sabemos, que la línea catastral delimitadora de una finca es casi imposible que sea, con total exactitud, la real».

En concreto, la nota de calificación muestra la imagen que consta en los «Hechos».

2. Como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria uno de los requisitos para que proceda la inscripción de la georreferenciación de una finca, que en el caso de las inmatriculaciones a su vez es requisito de la inmatriculación misma, es «que no se alberguen dudas por el Registrador sobre la correspondencia» entre dicha georreferenciación y la finca, de modo que «se entenderá que existe correspondencia entre la representación gráfica aportada y la descripción literaria de la finca cuando ambos recintos se refieran básicamente a la misma porción del territorio».

También señala dicho artículo que «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación».

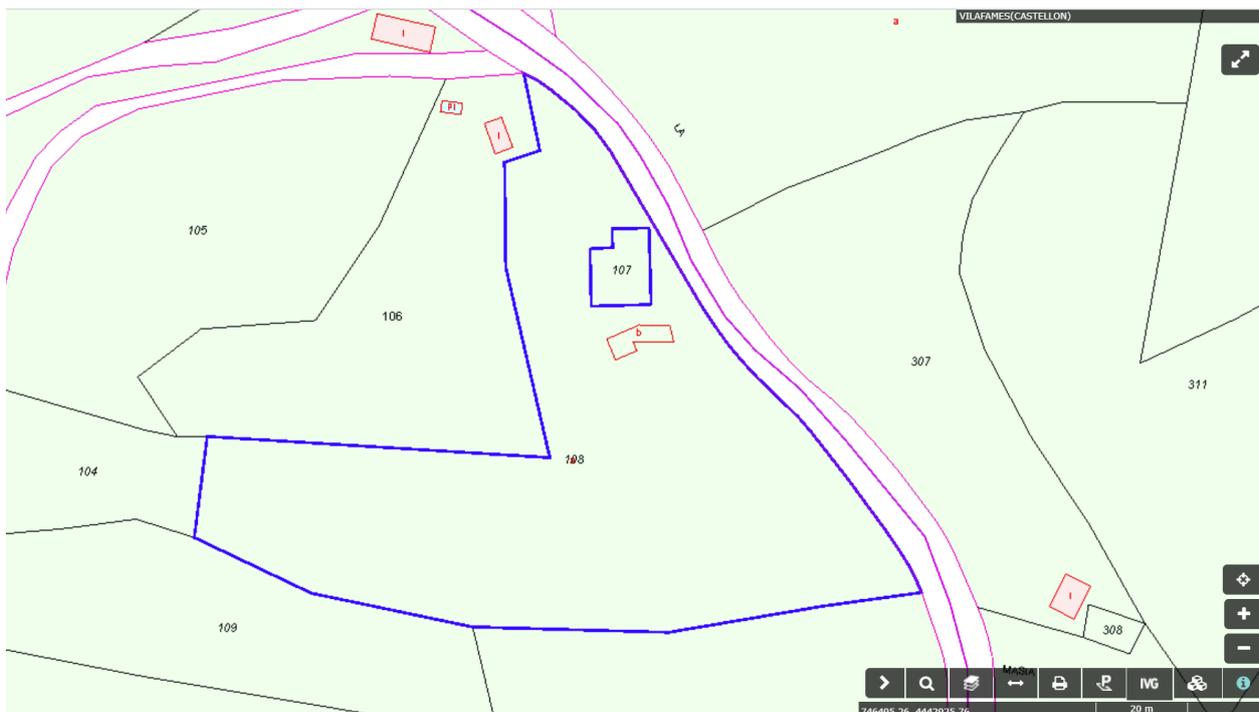
Y, precisamente al amparo de dicha normativa, eso es lo que ha hecho la registradora: acudir al contraste entre la representación gráfica catastral, esto es, la

delimitación gráfica del inmueble que consta en la cartografía catastral, con la representación gráfica oficial del territorio, esto es, la ortofotografía oficial disponible en la propia sede oficial del Catastro.

Tal posibilidad la refrenda la Resolución de 22 de noviembre de 2022 cuando prevé que el registrador pueda motivar 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.

En el presente caso, de dicho contraste visual la registradora aprecia que «la parcela catastral con la que se corresponde la finca que se pretende inmatricular abarca parte de las construcciones de la parcela catastral colindante, y por otro lado, se observa otra zona en la que parece que parte de la parcela cuya inmatriculación se pretende queda en la delimitación de la parcela catastral colindante».

Sin embargo, de la imagen que incorpora a su nota de calificación no resultan con claridad tales extremos, máxime cuando el recinto que aparece destacado en color azul ni siquiera es el correspondiente a la finca cuya inmatriculación se pretende, pues consultada la Sede Electrónica del Catastro la parcela 108 del polígono 15, con referencia 12128A015001080000XE, cuya inmatriculación se pretende es la siguiente:



Y su visualización sobre la ortofoto oficial, obtenida en la propia Sede del Catastro, es la siguiente:



Y en cambio, la imagen incorporada a la nota de calificación ahora recurrida es la siguiente:



Por tanto, aunque el notario recurrente lo niega en su recurso, la registradora tiene pleno amparo normativo para «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada (...) utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación», y para, como dijo la Resolución de 22 de noviembre de 2022, poder motivar la calificación negativa «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».

Lo que ocurre es que, en presente caso, la imagen incorporada a la nota de calificación recurrida no permite concluir con total claridad, como dice la registradora, que «la configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del PNOA no es coincidente con la delimitación de la parcela catastral».

Además, como se dijo en la citada Resolución de 22 de noviembre de 2022, «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. Recuérdese 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 tanto, procede estimar el recurso y revocar la nota de calificación recurrida.

3. Cuestión distinta sería que la registradora hubiera apreciado la existencia de un desplazamiento en la cartografía catastral (extremo que la propia registradora descarta en su informe).

Hipotéticamente, ante un desplazamiento de la cartografía catastral, señala la Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro de fecha 23 de septiembre de 2023, 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 que «en estos supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral, que pueden apreciarse tanto al contrastarla con una representación gráfica alternativa como al compararla de forma indiciaria con una ortofotografía oficial, es requisito necesario su metadación y su constancia en el folio real. A tal fin, en estos casos la representación gráfica georreferenciada alternativa deberá estar conformada por dos archivos en formato GML, uno con las coordenadas técnicas y otro con las coordenadas catastrales correspondientes, debiéndose adjuntar además los parámetros de transformación, todo ello en la forma que se determina con mayor precisión en el anexo II de la presente Resolución».

Y en el apartado tercero de dicha Resolución conjunta se prevé que «el margen de tolerancia [que se define en el Anexo II de dicha Resolución conjunta] tendrá operatividad en los supuestos de discrepancias geométricas que se detecten (...) en las representaciones gráficas catastrales al contrastarlas con los recintos obtenidos de forma indiciaria en las ortofotografías del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea (en adelante PNOA) u otras cartografías oficiales (...)».

Por su parte, la Resolución de esta Dirección General de 4 de noviembre de 2021 plantea y resuelve la cuestión de «determinar si, en los casos en que la georreferenciación catastral de una parcela contiene un error de desplazamiento (...) 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».

Y razona lo siguiente:

«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 "(...) 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 (...)

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 (...) 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 (...)

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 (...)

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" (...)

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 (...) 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».

Y dicha Resolución, llega a las siguientes conclusiones:

«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.

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 (...)

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”».

#### 4. Dicho lo anterior, y como conclusión:

Procede desestimar la alegación del notario recurrente según a la cual «no hay normativa que exija que el registrador en todo supuesto de inmatriculación, haya de acudir forzosamente a la verificación de la configuración perimetral de la finca que se deriva de la “ortofoto”». Al contrario: sí que hay previsión legal al efecto, dado que conforme al artículo 9 de la Ley Hipotecaria «a efectos de valorar la correspondencia de la representación gráfica aportada, en los supuestos de falta o insuficiencia de los documentos suministrados, el Registrador podrá utilizar, con carácter meramente auxiliar, otras representaciones gráficas disponibles, que le permitan averiguar las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación». Y tal posibilidad la refrenda la Resolución de 22 de noviembre de 2022 cuando prevé que «el registrador pueda motivar 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».

Sin embargo, en el presente caso, no hallándonos, según la registradora, ante un supuesto de desplazamiento de la cartografía catastral, en cuyo caso procedería aplicar lo expresado en el fundamento jurídico anterior, ni habiendo quedado suficientemente acreditado en la nota de calificación recurrida que la georreferenciación catastral de la finca que se pretende inmatricular contradiga abiertamente «las características topográficas de la finca y su línea poligonal de delimitación» (como dice el artículo 9 de la Ley Hipotecaria), y habida cuenta de que la inmatriculación que eventualmente se practique habría de ser notificada, entre otros, y conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, al titular catastral del inmueble catastral colindante no inmatriculado pero supuestamente invadido según la registradora, procede estimar el recurso.

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, 7 de septiembre de 2023.–La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, Sofía Puente Santiago