

III. OTRAS DISPOSICIONES

MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

6046 *Resolución de 6 de marzo de 2024, de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, en el recurso interpuesto contra la nota de calificación del registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz, por la que se suspende la inmatriculación de finca.*

En el recurso interpuesto por don F. J. C. M., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Agropecuaria Majarazan, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, don Segundo Miguel Pascual Soler, por la que se suspende la inmatriculación de la finca porque de la superposición de la georreferenciación catastral aportada sobre la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, el registrador aprecia la invasión de fincas colindantes y de un barranco que linda con la finca que se pretende inmatricular.

Hechos

I

Mediante escritura pública otorgada el día 23 de octubre de 2015 ante el notario de Madrid, don Juan José Álvarez-Salas Walther, con el número 3.201 de protocolo, la sociedad «Agropecuaria Majarazan, SL» adquirió una mitad indivisa de siete fincas, dos de las cuales no estaban inmatriculadas en el Registro de la Propiedad, para lo cual acompañaba un acta de notoriedad para inmatriculación de fincas no inscritas autorizada el día 24 de agosto de 2023 por el notario de Murcia, don José Antonio Lozano Olmos, con el número 1.236 de protocolo, por las que se solicitaba la inmatriculación de dichas fincas en el Registro de la Propiedad al amparo de lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria.

II

Presentada el día 18 de septiembre de 2023 dicha documentación en el Registro de la Propiedad de Caravaca de la Cruz, causando el asiento de presentación número 132 del Diario 195, fue objeto de nota de calificación el día 4 de octubre de 2023 por la que se denegaba la inmatriculación de las siete fincas por dudas fundadas en la identidad de las fincas.

El 21 de noviembre de 2023, vigente aún el asiento de presentación, se aportó nuevamente la documentación en unión de documento titulado «solicitud de inmatriculación en base a representación gráfica alternativa por deficiencias en la cartografía catastral», suscrito el día 20 de noviembre de 2023 por don F. J. C. M., en nombre y representación de «Agropecuaria Majarazán, SL», cuya firma constaba legitimada el día 21 de noviembre de 2023 por la notaria de Murcia, doña Inmaculada Lozano García, siendo objeto de la siguiente nota de calificación:

«Datos del documento.

Asiento: 132 Diario: 195 - Número de entrada: 8437.

Notario/Autoridad: Juan José Álvarez-Sala Walther. Lugar: Madrid.

Fecha del documento: 23/10/2015.

Número de protocolo/Expediente/Autos: 3201/2015.

El documento antes referido –mediante el cual se realiza la compraventa de la mitad indivisa de siete fincas no inscritas por parte de D. A. V. a la sociedad “Agropecuaria Majarazan, SL”, el cual ha sido acompañado de acta de notoriedad para inmatriculación de fincas no inscritas autorizada por el notario de Murcia, Don José Antonio Lozano Olmos, autorizada el día 24 de agosto de 2023, número 1236 de protocolo– fue presentado en este Registro en la fecha y bajo el asiento del Libro Diario indicados, habiendo sido objeto de calificación negativa en fecha 4 de octubre de 2023, según el documento verificable en el Servicio Web de Verificación: <https://www.registradores.org/csv> con el código seguro (...), con el contenido y alcance que en el mismo se indica.

En fecha 21 de noviembre de 2023, vigente aún el asiento de presentación, se aporta nuevamente el documento indicado en unión de documento titulado “Solicitud de inmatriculación en base a representación gráfica alternativa por deficiencias en la cartografía catastral” suscrito en fecha 20 de noviembre de 2023 por F. J. C. M., en representación de “Agropecuaria Majarazán, SL”, cuya firma consta legitimada por el notario de Murcia, Doña Inmaculada Lozano García, en fecha 21 de noviembre de 2023.

En tal documento privado se indica, entre otros aspectos, lo siguiente:

– Que se han apreciado deficiencias de la cartografía catastral a partir del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, debidas a desplazamientos y errores en el trazado de caminos, lo que podría plantear ciertas dudas de identidad entre la representación gráfica catastral aportada y la realidad física de la finca.

– Que para posibilitar la inmatriculación de fincas 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, la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública admite que se pueda inmatricular una finca aportando una georreferenciación alternativa que corrija esa inconsistencia catastral y contenga la georreferenciación correcta, mediante la rectificación de los errores de posicionamiento absoluto de las coordenadas de sus vértices respecto de la superficie de la Tierra, según la Resolución de la Dirección General de 22 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2020, y confirmación de criterio por otra de 4 de noviembre de 2021.

– Que conforme a 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 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 lo que se inscribe formalmente en el Registro de la Propiedad son las coordenadas UTM de posicionamiento absoluto de los vértices de tales límites o linderos, aportadas en el formato GML. La solución técnica ofrecida por la citada Resolución conjunta, en tales casos de inconsistencias por desplazamientos de la georreferenciación catastral, consiste en aportar “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”.

A continuación de tal exposición, en el mismo documento privado, se solicita la inmatriculación de las fincas 1 a 6 del citado documento, previa su georreferenciación en base a la representación gráfica alternativa, que corrige el error de desplazamiento catastral, mediante la georreferenciación correcta de los vértices de ese mismo recinto geométrico catastral, rectificando los errores de posicionamiento absoluto de las coordenadas de sus vértices respecto de la superficie de la tierra, de conformidad con lo dispuesto en el apartado 7.º de 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.

Y a tal efecto, continua exponiendo tal documento privativo, se presentan certificados catastrales de identidad gráfica en cuyo soporte electrónica se adjunta un doble GML que metadata y corrige el error de desplazamiento catastral, haciéndose constar que estas nuevas representaciones gráficas alternativas, que corrigen a la catastral dentro de los márgenes de tolerancia técnica, respetan el trazado real de los caminos públicos, y que los caminos que puedan quedar incluidos dentro de los límites de las fincas georreferenciadas con caminos de propiedad privada trazados para el servicio exclusivo de las mismas. Y que no se han invadido vías pecuarias ni barrancos o ramblas pertenecientes a dominio público hidráulico. Y para el caso de que subsistan las dudas del Registrador sobre la identidad de la finca, se solicita que el juicio de identidad de la finca por parte del Registrador esté motivado y fundado en criterios objetivos y razonados.

Además, respecto de la finca 7, en cuya representación gráfica catastral no se aprecia deficiencias en el trazado de caminos ni barrancos, se ruega una motivación más detallada de las dudas de identidad manifestadas por el Registrador, y si tales dudas se refieren a una posible invasión de las parcelas colindantes se solicita la tramitación del procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria como media para disipar tales dudas.

Al mismo documento privado aportado, y formando parte del mismo, se acompañan certificados catastrales de identidad de parcela, cuyo contenido se puede verificar en la Sede Electrónica del Catastra con los siguientes códigos seguros de verificación:

- (...), para la finca 1, parcela catastral 30028A038000110000YQ.
- (...), para la finca 2, parcela catastral 30028A038000140000YT.
- (...), para la finca 3, parcela catastral 30028A039000130000YA.
- (...), para la finca 4, parcela catastral 30028A039000080000YH.
- (...), para la finca 5, parcela catastral 30028A039000140000YB.
- (...), para la finca 6, parcela catastral 30028A039000150000YY.

Observada la planimetría contenida en los documentos catastrales citados en comparación con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea existente en la aplicación homologada de Bases Gráficas de este Registro, se observa lo siguiente:

- Todas ellas cumplen los criterios de identidad gráfica.
- En ninguna de ellas existe aplicación de giro o desplazamiento.
- Respecto a la finca 1, la nueva representación gráfica aportada evita, en una mínima parte, la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Este, sin salvar el camino en su totalidad.
 - Respecto a la finca 2, la nueva representación gráfica aportada evita, en una mínima parte, la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Oeste.
 - Respecto a la finca 3, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión de la rambla que hacía la representación gráfica catastral por el Oeste desplazándose al Este tal geometría.
 - Respecto a la finca 4, la nueva representación gráfica aportada se recorta respecto de la catastral en una mínima parte de su tramo que linda con la rambla.
 - Respecto a la finca 5, la nueva representación gráfica aportada se recorta respecto de la catastral en una mínima parte de su tramo que linda con la rambla, y en otra mínima parte en otro tramo que linda con camino, pero sin salvarlo entero.
 - Respecto a la finca 6, la nueva representación gráfica aportada intenta evitar la invasión del camino colindante que hacía la representación gráfica catastral por el Oeste y por el Este pero lo hace en una pequeña parte sin salvar el camino en su totalidad.

Respecto a lo solicitado por el interesado en el documento privado aportado, y con carácter general para cada una de las fincas que ahora se indican, este Registrador, previamente a la calificación, debe hacer las siguientes consideraciones:

– La inmatriculación de fincas, conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, solamente puede producirse aportando la correspondiente representación gráfica de origen catastral contenida en certificado catastral descriptivo y gráfico.

– Que no es posible invocar las resoluciones de la Dirección General de fechas 22 de septiembre de 2017 y 18 de diciembre de 2020, cuyo criterio se dice “confirmado” por la resolución de 4 de noviembre de 2023, para obtener la inscripción de una representación gráfica alternativa para inmatricular fincas puesto que no existe una inconsistencia de la base de datos de Catastro que impida la obtención de la representación gráfica catastral. Debiendo entenderse, a juicio de este Registrador, que tal representación gráfica alternativa -obtenida para sustituir a la catastral dada la imposibilidad de obtenerla por inconsistencia en los datos- debe ser idéntica a la planimetría catastral, para poder cumplir así con el requisito establecido en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria y así “que la finca que se inmatricule por vía de tal artículo nazca ya a su vida registral plenamente coordinada desde el punto de vista geográfico, con el inmueble catastral” como dice dicha Resolución.

– Que no se produce situación de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral de ninguna de las parcelas catastrales referidas a las fincas que se pretenden inmatricular, pues tales situaciones de desplazamientos y/o giros deben estar referidas a la misma planimetría catastral “desplazada o girada” respecto de su posicionamiento absoluto de los vértices. Y de la documentación complementaria aportada, consistente en los referidos certificados catastrales de identidad de parcela -cuyas circunstancias identificatorias y de contenido antes se han expresado- no se deduce tal circunstancia, pues los mismos no contienen además de la planimetría catastral otra planimetría alternativa de igual perímetro y superficie que figure desplazada o girada respecto de la planimetría oficial del Catastro. Igualmente, en tales documentos de identidad de parcela figura la circunstancia de que se han realizado “Sin aplicación de desplazamiento o giro”, y sin que contenga parámetros de transformación o giro que aclaren de forma indubitada tal desplazamiento o giro. Por lo tanto, cree este Registrador que no es posible invocar la solicitud pretendida sin las oportunas justificaciones técnicas antes expresadas.

– Que respecto de: 1) Las fincas cuya inmatriculación se pretende y que lindan con terrenos cuya colindancia no se puede apreciar con exactitud por la diferencia de cultivos existente al contener ambas parcelas terreno matorral, y 2) Las fincas cuya inmatriculación se pretende y que lindan con parcelas de titularidad catastral del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico que puedan constituir rambla que afecte al dominio público hidráulico; se estará en ambos supuestos a lo que resulte del oportuno expediente de notificación a colindantes a que se refiere el artículo 199 de la Ley Hipotecaria para satisfacer las dudas sobre la identidad de las fincas respecto de tales linderos. Ello, siempre y cuando tales fincas no linden con caminos públicos en los que de la ortofoto sí se pueda apreciar con claridad una posible invasión del público, tal y como resulta de las notas de calificación individuales que a continuación se realizan para cada una de las fincas citadas.

Y en vista de la documentación aportada, de lo solicitado por el interesado, y de las citadas consideraciones previas, se suspende la práctica de los asientos solicitados por los defectos que ahora se indican:

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 1) del apartado “Exponen II” se suspende la inscripción de los asientos solicitados por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de derecho:

Hechos. Para justificar la representación gráfica de origen catastral de la finca reseñada con dicho número se aporta, como de forma obligatoria exige el artículo 205 de

la Ley Hipotecaria, certificado catastral descriptivo y gráfica de la parcela 30028A038000110000YQ -que se dice se corresponde con tal finca-, obtenido por el notario autorizante de la citada acta de inmatriculación y cuyo contenido se puede verificar en la Sede Electrónica del Catastro con el código seguro de verificación: (...)

Observada la planimetría contenida en el documento catastral citado, en comparación con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea existente en la aplicación homologada de Bases Gráficas de este Registro, se observa lo siguiente: - invasión del camino colindante.

Fundamentos de Derecho. Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

- Para la inscripción de la representación gráfica de una finca debe resultar indubitado que la misma se refiere a la misma porción de terreno que la finca registral, lo que debe calificarse por el Registrador con arreglo a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente supuesto, y siendo necesaria la inscripción de tal representación gráfica para inmatricular la finca -tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria- no existe tal coincidencia, a la vista de las circunstancias concurrentes expresadas anteriormente, toda vez que la base gráfica catastral no coincide con el perímetro de la finca que se puede apreciar claramente en la ortofoto.

Así resulta, entre otras, de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril).

- De los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria resulta que el Registrador debe asegurarse especialmente de que la representación gráfica cuya inscripción se pretende no invade dominio público.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.-Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por el defecto de existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la realidad física de la finca.

Observaciones. A los efectos de obtener la inscripción solicitada será necesario rectificar la planimetría catastral -única admitida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas- y aportar una nuevo certificado catastral descriptivo y gráfico que corrija los defectos indicados, rectificándose si fuera necesario la descripción de la finca contenida en el documento calificado.

Por el contrario, si la actual planimetría catastral fuera correcta sería posible su inscripción siempre que se aportase: -informe previo favorable emitido por el Ayuntamiento del municipio donde radica la finca afirmando que no se invade dominio público compuesto por el camino colindante.

Una vez subsanados los defectos citados, se estará a lo que resulte del oportuno expediente de notificación a colindantes que indica el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente fallo (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 2) del apartado "Exponen II" se suspende la inscripción de los asientos solicitados por los motivos que constan en los siguientes hechos y fundamentos de Derecho:

Hechos. Para justificar la representación gráfica de origen catastral de la finca reseñada con dicho número se aporta, como de forma obligatoria exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria, certificado catastral descriptivo y gráfica de la parcela 30028A038000140000YT -que se dice se corresponde con tal finca-, obtenido por el notario autorizante y cuyo contenido se puede verificar en la Sede Electrónica del Catastro con el código seguro de verificación: (...)

Observada la planimetría contenida en el documento catastral citado, en comparación con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea existente en

la aplicación homologada de Bases Gráficas de este Registro, se observa lo siguiente: - invasión del camino colindante.

Fundamentos de Derecho. Previa calificación del documento presentado conforme al artículo 18 de la Ley Hipotecaria y 98 y siguientes de su Reglamento, en relación con los antecedentes del Registro (artículos 20 y 38 de la misma Ley), el registrador de la propiedad que suscribe ha resuelto no practicar las operaciones registrales solicitadas por concurrir el/los siguiente/s defecto/s:

– Para la inscripción de la representación gráfica de una finca debe resultar indubitado que la misma se refiere a la misma porción de terreno que la finca registral, lo que debe calificarse por el Registrador con arreglo a los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria. En el presente supuesto, y siendo necesaria la inscripción de tal representación gráfica para inmatricular la finca -tal y como exige el artículo 205 de la Ley Hipotecaria- no existe tal coincidencia, a la vista de las circunstancias concurrentes expresadas anteriormente, toda vez que la base gráfica catastral no coincide con el perímetro de la finca que se puede apreciar claramente en la ortofoto.

Así resulta, entre otras, de la Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 28 de marzo de 2019 (BOE de 16 de abril).

– De los artículos 9 y 199 de la Ley Hipotecaria resulta que el Registrador debe asegurarse especialmente de que la representación gráfica cuya inscripción se pretende no invade dominio público.

Vistos los expresados hechos y fundamentos de Derecho.–Resuelvo no practicar las operaciones registrales solicitadas por el defecto de existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la realidad física de la finca.

Observaciones. A los efectos de obtener la inscripción solicitada será necesario rectificar la planimetría catastral -única admitida por el artículo 205 de la Ley Hipotecaria para la inmatriculación de fincas- y aportar un nuevo certificado catastral descriptivo y gráfico que corrija los defectos indicados, rectificándose si fuera necesario la descripción de la finca contenida en el documento calificado.

Por el contrario, si la actual planimetría catastral fuera correcta sería posible su inscripción siempre que se aportase: -informe previo favorable emitido por el Ayuntamiento del municipio donde radica la finca afirmando que no se invade dominio público compuesto por el camino colindante.

Una vez subsanados los defectos citados, se estará a lo que resulte del oportuno expediente de notificación a colindantes que indica el artículo 199 de la Ley Hipotecaria.

Contra el presente fallo (...)

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 3) se ha iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de aclarar las dudas sobre la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, y resultando imposible la culminación del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d-, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y certifico que se ha tomado la oportuna anotación preventiva por imposibilidad del Registrador mediante el asiento siguiente:

– Inscripción/anotación A de la finca 34943 del municipio de Moratalla, al folio 95 del libro 554 del citado término municipal, tomo 2.648 del Archivo. Código Registral Único: 30001001122037.

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 4) se ha iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de aclarar las dudas sobre la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica georreferenciada solicitada, y resultando imposible la culminación

del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d-, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y certifico que se ha tomado la oportuna anotación preventiva por imposibilidad del Registrador mediante el asiento siguiente:

– Inscripción/anotación A de la finca 34944 del municipio de Moratalla, al folio 100 del libro 554 del citado término municipal, tomo 2.648 del Archivo. Código Registral Único: 30001001122044.

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 5) se ha iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de aclarar las dudas sobre la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica georrefenciada solicitada, y resultando imposible la culminación del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d-, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y certifico que se ha tomado la oportuna anotación preventiva por imposibilidad del Registrador mediante el asiento siguiente:

– Inscripción/anotación A de la finca 34945 del municipio de Moratalla, al folio 105 del libro 554 del citado término municipal, tomo 2.648 del Archivo. Código Registral Único: 30001001122051.

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 6) se ha iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de aclarar las dudas sobre la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica georrefenciada solicitada, y resultando imposible la culminación del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d-, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y certifico que se ha tomado la oportuna anotación preventiva por imposibilidad del Registrador mediante el asiento siguiente:

– Inscripción/anotación A de la finca 34946 del municipio de Moratalla, al folio 110 del libro 554 del citado término municipal, tomo 2.648 del Archivo. Código Registral Único: 30001001122068.

Respecto de la finca que se describe en el documento calificado con el número 7) se ha iniciado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con la finalidad de aclarar las dudas sobre la procedencia o no de la inscripción de la representación gráfica georrefenciada solicitada, y resultando imposible la culminación del mismo dentro del plazo de vigencia del asiento de presentación, de conformidad con el artículo 42.9 de la Ley Hipotecaria y conforme al apartado segundo, letra d-, de la Resolución-Circular de 3 de noviembre de 2015 de la Dirección General de los Registros y del Notariado, sobre la interpretación y aplicación de algunos extremos regulados en la reforma de la Ley Hipotecaria operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, y certifico que se ha tomado la oportuna anotación preventiva por imposibilidad del registrador mediante el asiento siguiente:

– Inscripción/anotación A de la finca 34947 del municipio de Moratalla, al folio 115 del libro 554 del citado término municipal, tomo 2.648 del Archivo. Código Registral Único: 30001001122075.

Fdo: El Registrador de la Propiedad, que indica la firma electrónica puesta a continuación. Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Segundo Miguel Pascual Soler registrador/a de Registro Propiedad de Caravaca de la Cruz a día doce de diciembre del dos mil veintitrés.»

III

Contra la anterior nota de calificación, don F. J. C. M., en nombre y representación y como administrador único de la mercantil «Agropecuaria Majarazan, SL», interpuso recurso el día 22 de diciembre de 2023 mediante escrito en el que se alegaba lo siguiente:

«I. Que se presentó en esa Oficina, bajo el asiento 132 del Diario 195, copia autorizada de la escritura otorgada en Madrid el día 23 de Octubre de 2015 ante el Notario Juan José Álvarez-Sala Walther, protocolo 3201/2015, por la que la sociedad «Agropecuaria Majarazán, SL», compró a D. A. V. la mitad indivisa de siete fincas no inscritas, de las que se solicitaba su inmatriculación y la inscripción de una mitad indivisa a favor de la Sociedad compradora. A tal efecto, se acompañaba acta de notoriedad complementaria de título para inmatriculación de fincas no inscritas autorizada por el Notario de Murcia, Don José Antonio Lozano Olmos, el día 24 de agosto de 2023, protocolo 1236/2023.

II. Que, al tratarse de una inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la preceptiva inscripción de la representación gráfica de las fincas se debe de hacer a partir de la georreferenciación catastral de parcela de correspondencia; a este efecto, se unía a la escritura las certificaciones catastrales descriptivas y gráficas de la parcela catastral con la que se corresponden las fincas a inmatricular.

III. Que la escritura fue calificada con nota de calificación de fecha 4 de Octubre de 2023, según la cual se resolvía no practicar las operaciones registrales solicitadas por el defecto de existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la realidad física de la finca.

IV. Que, efectivamente, se han apreciado deficiencias de la cartografía catastral a partir de la ortografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea, debidas a errores en el trazado de caminos, lo que podría plantear ciertas dudas de identidad entre la representación gráfica catastral aportada y la realidad física de la finca.

V. Que, para posibilitar la inmatriculación de fincas, se presentaron certificados catastrales de identidad de parcela catastral, en las que se adjuntaban archivos gml correspondientes a nuevas representaciones gráficas que corrige a la representación gráfica de la parcela catastral de correspondencia, dentro de los márgenes de tolerancia técnica, y que respeta el trazado real de los caminos públicos.

VI. Con fecha 15 de diciembre de 2023, se recibe nota de calificación negativa firmada electrónicamente el día 12 del mismo mes y año por el registrador de la propiedad de Caravaca de la Cruz, por la que se suspende la inscripción de las fincas que se describen en el documento calificado con los números 1) y 2), por el defecto de existir dudas fundadas acerca de la correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la realidad física de la finca. Se fundamentan estas dudas en la comparación entre las representaciones gráficas catastrales de la [sic] parcelas de correspondencia, con referencia catastral 30028A038000110000YQ y 30028A038000140000YT, respectivamente, con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea existente en la aplicación homologada de Bases Gráficas del Registro, a partir de la cual observa el registrador la invasión del camino colindante.

VII. Contra la anterior calificación registral, en cuanto suspende la inscripción de las fincas inventariadas a los números 1) y 2), se interpone el presente Recurso Gubernativo, con los siguientes fundamentos:

1. A los efectos de inscribir la representación gráfica georreferenciada de la finca se ha tomado en consideración exclusivamente la representación gráfica catastral, sin tener

en cuenta la que se adjunta en los [sic] certificado catastral de identidad de parcela que se han presentado posteriormente, correspondientes a nuevas representaciones gráficas que corrige a la representación gráfica de la parcela catastral de correspondencia, dentro de los de márgenes de tolerancia técnica, y que respeta el trazado real de los caminos públicos.

Para la finca número 1), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A038000110000YQ, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con CSV (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Para la finca número 2), correspondiente a la parcela de referencia catastral 30028A038000140000YT, se presenta el certificado catastral de identidad de parcela con CSV (...), al que se adjunta un gml que soporta una representación gráfica, cuyas coordenadas con las siguientes: (...)

Cargando la anteriores coordenadas en el propio Geoportal de Registradores, puede observarse que no hay invasión de caminos públicos.

El propio registrador reconoce que la planimetría contenida en los [sic] certificado catastral de identidad de parcela, en comparación con la ortofotografía del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea existente en la aplicación homologada de Bases Gráficas de este Registro, se cumplen los criterios de identidad gráfica.

2. No se motivan las “dudas fundadas” que tiene registrador acerca de la correspondencia de la representación gráfica catastral aportada con la realidad física de la finca. Desconocemos si el registrador conoce la realidad física de la finca más allá de su comprobación en la ortofoto del PNOA; en todo caso, nos parece que su juicio de identidad no está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, y además, no es correcto, porque la realidad física es que las fincas no invaden el camino. Conforme a la doctrina de la Resolución de la Dirección General de 25 de Septiembre de 2023, es obligación del registrador el tratar de aclarar tales dudas mediante la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aún en los casos de inmatriculación de la finca, sin que pueda hacerse recaer la carga de la prueba en el interesado, a quien no compete ir recabando el consentimiento de los colindantes para la inscripción de sus fincas.

3. No puede compartirse el criterio del Registrador, cuando sostiene que no es posible invocar las resoluciones de la Dirección General de fechas 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020 y de 4 de noviembre de 2023, para obtener la inscripción de una representación gráfica alternativa para inmatricular fincas puesto que no existe una inconsistencia de la base de datos de Catastro que impida la obtención de la representación gráfica catastral. A nuestro juicio, la inconsistencia de la planimetría catastral existe, no sólo en los supuestos de desplazamiento o giro, sino también en aquellos en los existen errores en el trazado de caminos y linderos, como ocurre en este caso y se pone de manifiesto con la superposición de la cartografía catastral y la ortofoto del PNOA. De manera que resulta aplicable, no sólo la doctrina contenida en la Resoluciones invocadas, sino la muchas otras que obligan al registrador a tomar en consideración los márgenes de tolerancia para definir la identidad gráfica de las parcelas.

4. En sus observaciones, el registrador sostiene que para obtener la inscripción solicitada será necesario rectificar la planimetría catastral y aportar una nueva certificado catastral descriptivo y gráfico que corrija los defectos indicados, rectificándose si fuera necesario la descripción de la finca contenida en el documento calificado. No se ajusta este criterio a la doctrina de la Dirección General, según la 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”. Así se recoge en la Resolución de 4 de noviembre de 2021, que añade que “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..., 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».

Por lo expuesto, a la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública solicito que admita el presente escrito, tenga por presentado recurso gubernativo contra la calificación negativa del registrador titular del Registro de la propiedad de Caravaca de la Cruz de 12 de diciembre de 2023, y en su vista y previos los trámites que procedan, dicte resolución ordenando la práctica de la inscripción».

IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 28 de diciembre de 2023 ratificando su calificación en todos sus extremos y elevó el expediente a esta Dirección General el mismo día.

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; las Resoluciones de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 22 de septiembre de 2017 y 24 de abril de 2018, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022 y 26 de julio y 7 y 25 de septiembre de 2023.

1. En el presente caso, mediante escritura pública de compraventa, acompañada de acta de inmatriculación, se solicita la inmatriculación de dos fincas por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria. Esta solicitud es objeto de una primera calificación negativa, porque la configuración perimetral aparente de la finca derivada de la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea no es coincidente con la delimitación de la parcela catastral.

2. Ante la inconsistencia de la base de datos catastral, el interesado presente dos georreferenciaciones alternativas en las que se corrigen los defectos alegados por el registrador, acompañándose el informe técnico correspondiente con el documento catastral que acredita la identidad gráfica de las georreferenciaciones alternativas con las parcelas catastrales con referencias: 30028A038000110000YQ y 30028A038000140000YT, respectivamente.

3. El documento vuelve a ser calificado negativamente porque la georreferenciación alternativa no puede ser utilizada en la inmatriculación de las fincas, no siendo aplicable la doctrina de las Resoluciones de 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020 y 4 de noviembre de 2021, para obtener la inscripción de una representación gráfica alternativa para inmatricular fincas puesto que no existe una inconsistencia de la base de datos de Catastro que impida la obtención de la representación gráfica catastral ni se produce una situación de desplazamiento y/o giro de la cartografía catastral de ninguna de las georreferenciaciones de las fincas a inmatricular, pues tales situaciones de desplazamientos y/o giros deben estar referidas a la misma planimetría catastral «desplazada o girada» respecto de su posicionamiento absoluto de los vértices. Y de los certificados catastrales de identidad gráfica de la parcela no se deduce tal circunstancia, pues los mismos no contienen, además de la planimetría catastral, otra planimetría alternativa de igual perímetro y superficie que figure desplazada o girada respecto de la

planimetría oficial del Catastro, pues como se indican en los mismos, se han realizado «sin aplicación de desplazamiento o giro», y sin que contenga parámetros de transformación o giro que aclaren de forma indubitada tal desplazamiento o giro. Por lo tanto, cree el registrador que no es posible invocar la solicitud pretendida sin las oportunas justificaciones técnicas antes expresadas. Además, las fincas cuya inmatriculación se pretende, que lindan con terrenos cuya colindancia no se puede apreciar con exactitud por la diferencia de cultivos existente al contener ambas parcelas terreno matorral y lindan con parcelas de titularidad catastral del Ministerio para la Transición Ecológica y el Reto Demográfico que puedan constituir rambla que afecte al dominio público hidráulico.

4. El interesado recurre alegando, fundamentalmente, por una parte que el juicio de identidad del registrador no está motivado y fundado en criterios objetivos y razonados, y además, no es correcto, porque la realidad física es que las fincas no invaden el camino y el registrador debe tratar de aclarar tales dudas mediante la tramitación del expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aun en los casos de inmatriculación de la finca, sin que pueda hacerse recaer la carga de la prueba en el interesado, a quien no compete ir recabando el consentimiento de los colindantes para la inscripción de sus fincas. Y por otra parte, por no compartir el criterio del registrador, cuando sostiene que no es posible invocar las Resoluciones de esta Dirección General de 22 de septiembre de 2017, 18 de diciembre de 2020 y 4 de noviembre de 2021, para obtener la inscripción de una representación gráfica alternativa para inmatricular fincas pues, a su juicio, si hay inconsistencia de la planimetría catastral, pues esta se da no sólo en los supuestos de desplazamiento o giro, sino también en aquellos en que existen errores en el trazado de caminos y linderos, como ocurre en este caso y se pone de manifiesto con la superposición de la cartografía catastral y la ortofoto del Plan Nacional de Ortofotografía Aérea. De manera que resulta aplicable, no sólo la doctrina contenida en la Resoluciones invocadas, sino la muchas otras que obligan al registrador a tomar en consideración los márgenes de tolerancia para definir la identidad gráfica de las parcelas.

5. Esta Dirección General ya ha tenido ocasión de pronunciarse respecto a la posibilidad de la utilización de la georreferenciación alternativa en las inmatriculaciones de fincas, que debe admitirse, si hacemos una interpretación lógica del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, pues cuando el mismo dispone que la descripción del título debe coincidir exactamente con la que resulta de la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada al título, dicha circunstancia debe exigirse cuando la georreferenciación catastral coincide, aparentemente, con la realidad física. Pero, ya el propio precepto vislumbra la posibilidad de una inexactitud catastral, cuando dispone en su párrafo tercero: «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». Por tanto, cuando la finca colindante afectada sea de dominio público se impone una previa notificación a la Administración titular de la misma, para que emita el informe correspondiente. Si ese informe fuere negativo, lógicamente, la inmatriculación no puede practicarse, pero tampoco debe impedirse que el inmatriculante pueda subsanar la inconsistencia, teniendo en cuenta el informe administrativo, para lograr la inmatriculación de la finca, que permita su incorporación al tráfico jurídico, acreditados el resto de los requisitos que exige el artículo 205. Y ello, porque la inconsistencia de la base de datos catastral es un mero defecto técnico, que no debe impedir el tráfico jurídico de la finca. Por ello, el artículo 206 de la Ley Hipotecaria permite la utilización de georreferenciación alternativa para la inmatriculación de fincas de titularidad pública, lo cual debe poder extenderse al supuesto de fincas de titularidad privada, cuando exista la citada inconsistencia en la base de datos catastral.

6. Por ello, la Resolución de 22 de septiembre de 2017 declaró: «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». Es decir, la Dirección General exige como requisito para la admisión de la georreferenciación alternativa a la catastral la existencia de una inconsistencia en la base gráfica catastral. No la limita a un tipo de inconsistencia, como entiende el registrador en la nota de calificación, sino a cualquier tipo de inconsistencia, ya sea una inexistencia o inexactitud de la georreferenciación catastral. Posteriormente, en las Resoluciones de 23 de septiembre de 2020, 4 de noviembre de 2021 y 7 de septiembre de 2023, consolidó esta doctrina, que debe reiterarse en el presente caso.

7. Ciertamente, el artículo 205 de la Ley Hipotecaria exige identidad entre la descripción contenida en el título inmatriculador y la certificación catastral descriptiva y gráfica que necesariamente debe incorporarse al título. Pero, no es menos cierto que el Registro de la Propiedad, como institución dirigida a controlar y garantizar la seguridad del tráfico jurídico inmobiliario para proteger a los terceros no intervinientes en el acto o contrato que quiere acceder al Registro, trata de prevenir, mediante la calificación registral, el acceso de títulos claudicantes y de lograr la exactitud al redactar el asiento. Por ello, el artículo 38 de la Ley Hipotecaria establece una presunción de exactitud de los asientos registrales. La exacta identificación y descripción de la finca registral, como unidad del tráfico jurídico es una circunstancia que debe cumplirse en el asiento, no sólo en interés del titular registral de la finca, que ubica indubitadamente en el territorio su objeto de derecho, sino también en interés de los colindantes, a quienes no les va a afectar en el Registro la inconsistencia de la georreferenciación catastral y en favor de la Administración que podrá no solo conocer al titular del derecho, sino también la correcta ubicación y delimitación geográfica de la finca registral, al comunicarse a la Dirección General de Catastro la georreferenciación alternativa aportada, para poder proceder a subsanar la inconsistencia, a instancias del titular dominical.

8. Por otro lado, la cartografía catastral es la básica para identificar las fincas registrales (cfr. artículo 10 de la Ley Hipotecaria). Pero, el propio legislador es consciente de que la misma puede contener imprecisiones o inexactitudes, por lo que admite, en defecto o inexactitud de la georreferenciación de origen catastral, la aportación de georreferenciación alternativa a la catastral, para poder incorporar la misma, a fincas ya inscritas. Y aunque dicha utilización no está prevista para la inmatriculación de las fincas en los artículos 203 o 205 de la Ley Hipotecaria, la lógica debe llevarnos a matizar la ausencia de esa posibilidad en materia de inmatriculación de fincas. Precisamente por ello, la ausencia de esa posibilidad de utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de las fincas, señalada como uno de los defectos de la reforma operada por la Ley 13/2015, de 24 de junio, por un importante sector doctrinal y de la práctica registral, debe interpretarse en el sentido de entender que el legislador está pensando en el supuesto de ausencia de inconsistencia de la base de datos catastral. Cuando la misma exista, debe evitarse el acceso de esa inexactitud al contenido del Registro de la Propiedad, como institución que aspira a la exactitud de todo el contenido publicado, la cual, por otro lado, presume la propia Ley Hipotecaria.

9. Y ese fue el argumento en el que se basó la Resolución de esta Dirección General de 4 de noviembre de 2021, cuando declaró, superando la doctrina de la Resolución de 24 de abril de 2018, que debe rechazarse la pretensión de inmatriculación de una finca cuyas coordenadas de posicionamiento absoluto, por las razones que sean (incluida la existencia de desplazamiento posicional patológico en la cartografía catastral) invadan el dominio público u otras fincas inmatriculadas. Y ello debe ser así porque no es admisible que una cuestión puramente técnica, como es la existencia de una inconsistencia de la base gráfica catastral, pueda paralizar el procedimiento registral, referido al seguro tráfico jurídico inmobiliario, donde cualquier retraso temporal, por un

obstáculo no jurídico, puede generar problemas a quien pretende transmitir o adquirir el dominio del bien afectado por la inconsistencia o inexactitud del dato catastral.

10. Ciertamente, es posible que la solución más ortodoxa fuera que la Dirección General de Catastro corrigiera previamente la inconsistencia de su base de datos mediante el correspondiente procedimiento de rectificación previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado. Pero, no es menos cierto que dicho procedimiento puede suponer una dilación temporal, que puede asumirse desde el punto de vista catastral, donde la inconsistencia no afecta al cumplimiento de los fines catastrales, pero que es difícilmente asumible desde el punto de vista registral, pues las transacciones en el mercado inmobiliario se caracterizan por su celeridad y seguridad jurídica que existe el tráfico inmobiliario. Por ello declaró la citada Resolución de 4 de noviembre de 2021 que «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 (...) 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». Por tanto, para evitar dichas dilaciones y no existiendo defecto jurídico ni invasión de fincas colindantes en la realidad física es por lo que debe admitirse la posibilidad de poder inmatricular la finca, mientras que simultáneamente trata de rectificarse la inconsistencia de la base de datos catastral, sin que esta última ocasiona dilaciones en el tráfico jurídico del derecho, cuando su realidad física sea indubitada. Para ello, debe permitirse la aportación de georreferenciación alternativa que corrija la inconsistencia catastral, incorporando el título la georreferenciación alternativa correcta, con la forma, dimensiones y superficie del inmueble y su posicionamiento relativo con respecto a los de su entorno, corrigiendo los errores de posicionamiento absoluto de las coordenadas de sus vértices respecto de la superficie de la Tierra.

11. Es decir, se incorporarán al título dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y otro con las coordenadas catastrales. Esta solución del doble archivo GML, permite, en primer lugar, fijar una interpretación del artículo 205 de la Ley Hipotecaria, que encaje dentro del principio constitucional de seguridad jurídica del artículo 9.3 de la Constitución Española, que podría entenderse vulnerado si se retrasa la inmatriculación registral mientras la administración tributaria no solventa las inconsistencias de su base de datos, lo que podría constituir una arbitrariedad, que el propio precepto constitucional proscribiera de nuestro ordenamiento jurídico. En todo caso, la necesidad de una reforma del precepto legal resulta evidente. En segundo lugar, permite resolver la cuestión relativa a la metadatos del desplazamiento existente entre las coordenadas catastrales y las reales, cuestión que incluso se afronta en la Resolución conjunta de las Direcciones Generales del Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020, salvaguardando plenamente la finalidad esencial de la ley, que es aumentar la precisión y seguridad jurídica en la delimitación registral del objeto del derecho de propiedad, mediante procedimientos técnicos que permitan conseguir su coordinación gráfica con el Catastro, como hecho que tiene por finalidad posibilitar el intercambio de información entre las instituciones registral y catastral, sin que el estado de coordinación deba producir efectos jurídicos, pues los mismos se producen con el asiento registral y no por circunstancias externas a él.

12. Dicha doctrina es aplicable al presente caso, puesto que, aunque el registrador entienda en su nota de calificación que no existe una inconsistencia de la base de datos de Catastro que impida la obtención de la representación gráfica catastral, ni giro o desplazamiento que permita invocar la doctrina de la Resolución de 4 de noviembre de 2021, lo cierto es que la georreferenciación catastral presenta inconsistencias en cuanto a su geometría. Sin embargo, como hemos dicho anteriormente, la doctrina de la resolución citada no es solo aplicable a supuestos de giro o desplazamiento, sino a

cualquier supuesto de inconsistencia de la base de datos del que derive una inexactitud, cuyo acceso al Registro debe prevenirse, sin afectar al tráfico de la finca, por no ser defecto de carácter jurídico. Dicha doctrina ha sido cumplida por el recurrente en el presente caso, en cuanto que aporta los dos ficheros en formato GML, uno referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico, y el otro, referido a las coordenadas catastrales con los parámetros de transformación utilizados, el primero de los cuales se expresará en el asiento, inscribiéndose formalmente, mientras que el segundo se incorporará a una capa auxiliar específica de la aplicación informática homologada para el tratamiento de bases gráficas del distrito hipotecario. Esta será la que se utilizará especialmente en el proceso de coordinación gráfica con Catastro, para seguir sus vicisitudes en los términos expresados en la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Catastro y de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 23 de septiembre de 2020.

13. Por todo ello, el defecto expresado por el registrador debe ser revocado, pues como alega el recurrente, en su escrito de interposición del recurso, la nota de calificación ha sido emitida tomando en consideración «exclusivamente la representación gráfica catastral, sin tener en cuenta la que se adjunta en los [sic] certificado catastral de identidad de parcela que se han presentado posteriormente, correspondientes a nuevas representaciones gráficas que corrige a la representación gráfica de la parcela catastral de correspondencia, dentro de los márgenes de tolerancia técnica, y que respeta el trazado real de los caminos públicos». Y no comparte el criterio del registrador de no aplicar la doctrina de estas resoluciones, puesto que «la inconsistencia de la planimetría catastral existe, no sólo en los supuestos de desplazamiento o giro, sino también en aquellos en los que existen errores en el trazado de caminos y linderos, como ocurre en este caso y se pone de manifiesto con la superposición de la cartografía catastral y la ortofoto del PNOA. De manera que resulta aplicable, no sólo la doctrina contenida en la Resoluciones invocadas, sino la muchas otras que obligan al registrador a tomar en consideración los márgenes de tolerancia para definir la identidad gráfica de las parcelas». Apreciación que es compartida por esta Dirección General.

14. Por otro lado, si actuado lo anterior, el registrador sigue teniendo dudas en la identidad de la finca, es aplicable al caso la doctrina de las Resoluciones de esta Dirección General de 20 de octubre y 22 de noviembre de 2022, cuando declaran que «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 de la Ley Hipotecaria pueda invadir, aunque sea parcialmente fincas ya inmatriculadas, puede y debe intentar disipar o confirmar tales dudas aplicando las previsiones del artículo 199 de la Ley Hipotecaria». En el presente caso, el registrador invoca la posible invasión de dominio público. Pero, como declaró la Resolución de esta Dirección General de 26 de julio de 2023 debe el registrador aclarar en su nota de calificación negativa si la invasión deriva del contraste, en la aplicación gráfica registral, entre la georreferenciación aportada y la capa gráfica que contenga el deslinde formalmente aprobado de tal dominio público, o si simplemente deriva de una apreciación visual al contrastar la georreferenciación aportada con la capa de la ortofotografía; pues, de hallarnos ante este segundo supuesto, lo que debe hacer el registrador es iniciar el procedimiento del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, con la pertinente notificación a la Administración titular del terreno supuestamente invadido, para que con sus alegaciones puedan desvanecerse o confirmarse las dudas del registrador. En el presente caso, resultando las dudas de la mera apreciación visual del registrador al existir terreno con matorral y de la colindancia con Administración Pública, lo que debe hacer el registrador es tramitar el expediente del artículo 199 para poder disipar las posibles dudas, en su caso.

15. Ello es también conforme con la doctrina de la Resolución de esta Dirección General de 25 de septiembre de 2023, cuando declara que es obligación del registrador el tratar de aclarar tales dudas mediante la tramitación del expediente regulado en el

artículo 199 de la Ley Hipotecaria, aun en los casos de inmatriculación de la finca, sin que pueda hacerse recaer la carga de la prueba en el interesado, a quien no compete ir recabando el consentimiento de los colindantes para la inscripción de sus fincas. Por ello, tiene razón el recurrente cuando alega que el juicio del registrador no está fundamentado objetivamente, puesto que no ha tratado de disipar sus dudas con la tramitación del expediente del artículo 199.

En conclusión, deben admitirse las georreferenciaciones alternativas presentadas e iniciarse la tramitación del expediente del artículo 199 la Ley Hipotecaria, para determinar si el registrador puede disipar, mediante ella, las dudas en la identidad de la finca, las cuales deberá fundamentar objetivamente, en su caso, tramitado el expediente.

Por todo lo razonado, esta Dirección General ha acordado estimar el recurso y revocar la nota de calificación.

Contra esta resolución los legalmente legitimados pueden recurrir mediante demanda ante el Juzgado de lo Civil de la capital de la Provincia del lugar donde radica el inmueble en el plazo de dos meses desde su notificación, siendo de aplicación las normas del juicio verbal, todo ello conforme a lo establecido en los artículos 325 y 328 de la Ley Hipotecaria.

Madrid, 6 de marzo de 2024.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez.