

### III. OTRAS DISPOSICIONES

#### MINISTERIO DE LA PRESIDENCIA, JUSTICIA Y RELACIONES CON LAS CORTES

**16379** *Resolución de 15 de julio de 2025, 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 Eivissa n.º 4, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por falta de previa inmatriculación de las fincas transmitidas, sin acreditar su previa adquisición y sin que coincidan las descripciones del título con las de la certificación catastral descriptiva y gráfica.*

En el recurso interpuesto por doña M. T. P. G., abogada, en nombre y representación de la entidad «Adsol Urban, SL», contra la nota de calificación del registrador de la Propiedad de Eivissa número 4, don Álvaro Esteban Gómez, por la que se suspende la inscripción de una compraventa por falta de previa inmatriculación de las fincas transmitidas, sin acreditar su previa adquisición y sin que coincidan las descripciones del título con las de la certificación catastral descriptiva y gráfica.

#### Hechos

##### I

Mediante escritura de compraventa otorgada el día 8 de febrero de 2024 ante el notario de Santa Eulària des Riu, don Javier Cuevas Pereda, con el número 539 de protocolo, A. C. B. vendía dos fincas no inmatriculadas a la mercantil «Adsol Urban, SL».

##### II

Presentada el día 22 de abril de 2024 dicha escritura, junto con una escritura de aceptación y partición de herencia autorizada el día 28 de diciembre de 2015 por la notaria de Eivissa, doña María Nieves Torres Clapés, protocolo número 1.209, por la que el vendedor acreditaba la previa adquisición de la finca, en el Registro de la Propiedad de Eivissa número 4, causando el asiento de presentación número 1060 del Diario 106, fue calificado negativamente mediante nota de fecha 22 de mayo de 2024, alegando la falta de inmatriculación de las fincas transmitidas sin aportarse el título que acreditase su previa adquisición por el vendedor y al no coincidir su descripción con la contenida en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada a la escritura, tanto en cuanto a la superficie, como a sus linderos. Dicha nota no fue objeto de recurso.

Presentada nuevamente la citada documentación el día 27 de junio de 2024, fue objeto de nota de calificación negativa de fecha 21 de agosto de 2024, al no quedar debidamente acreditada la defunción de don J. C. R. mediante el certificado emitido por el Registro Civil, acreditación necesaria porque la venta de las dos fincas cuya inmatriculación se instaba al Registro de la Propiedad era en pleno dominio de tales entidades y el vendedor adquirió la nuda propiedad de las mismas por herencia formalizada en la escritura otorgada el día 28 de diciembre de 2015 ante la notaria de Eivissa, doña María Nieves Torres Clapés, protocolo número 1.209, correspondiendo el usufructo de las fincas a don J. C. R.

Presentada el día 7 de octubre de 2024 otra vez la documentación, acompañada de certificado de defunción de don J. C. R., fue calificado negativamente mediante nota de fecha 23 de octubre de 2024 al no quedar acreditado que se haya solicitado en la

Agencia Tributaria de las Illes Balears la liquidación del tributo devengado a consecuencia de la extinción del usufructo por el fallecimiento de don J. R. C.

Subsanados los anteriores defectos, se procedió a iniciar y desarrollar el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria en el que se presentaron alegaciones por uno de los titulares catastrales que fueron estimadas por el registrador de la Propiedad, quien emitió la siguiente nota de calificación:

«Calificado el precedente documento por este Registrador, en unión de escritura otorgada ante la Notario de Eivissa, doña María Nieves Torres Clapés el 28/12/2015, con protocolo 1209, y tras haber concluido el procedimiento previsto en el artículo 199.1 de la Ley Hipotecaria sin alegaciones, el mismo ha sido inscrito en el día de hoy en la finca (...)

No se ha inscrito, lo que pongo en su conocimiento, lo siguiente:

A) En relación a la inscrita, (...)

B) Y se deniega la inscripción de la finca inventariada en el apartado 1.1.1 por el siguiente hecho: Porque, habiéndose iniciado y desarrollado el expediente regulado en el artículo 199 de la Ley Hipotecaria con el fin de resolver las dudas que plantea la inmatriculación en el Registro de la Propiedad de la base gráfica de tal finca, durante el desarrollo de tal expediente, ha comparecido en el mismo, la titular de la parcela catastral localizada en la calle (...) la cual linda por el lindero Sur con la finca cuya inmatriculación se pide, declarando ser la titular catastral de tal parcela y la titular registra!, previa notificación por este registrador de la propiedad y dentro del plazo legalmente establecido, formulando oposición a la inscripción en el Registro de la Propiedad de tal representación georreferenciada, ya que alega la invasión de la finca de su propiedad, para lo que aportó un principio de prueba demostrativo de la causa de oposición, ratificándose ante esta institución en tal circunstancia. Este registrador de la propiedad, tras calificar la legitimación de la compareciente y considerarla suficiente, ha procedido a calificar la prueba aportada por la compareciente-opositora, concluyendo que la misma es apta e idónea a los efectos legales del expediente desarrollado, pues, de tal principio de prueba y, de la documentación obrante en el expediente desarrollado, en particular, la calificación conjunta de la base gráfica de la finca cuya inmatriculación se solicita y de la representación gráfica aportada por la compareciente-opositora, resulta que existe invasión de la propiedad ajena de los opositores, como la misma ha alegado y demostrado, por lo que, y, en consecuencia, se resuelve, denegar la inscripción en el Registro de la Propiedad de la base gráfica de la finca cuya inmatriculación se pide al no ser pacífica la inscripción de la misma por las partes interesadas, siendo necesario que, en su caso, los promotores del expediente desarrollado y la compareciente-opositora, se pongan de acuerdo en relación a esta cuestión, lo que, podrán formalizar, bien por escritura pública ante el notario de Jesús, don Javier Cuevas Pereda, bien por acto de conciliación ante este registrador de la propiedad por virtud del artículo 103 bis de la Ley Hipotecaria

Es aplicable el siguiente fundamento de Derecho: artículos 9, 10, 103 bis y 199 de la Ley Hipotecaria.

La presente calificación negativa parcial lleva consigo la prórroga de la vigencia del asiento de presentación, en los términos establecidos en el artículo 323 de la Ley. No se toma anotación de suspensión por no proceder, ya que se trata de motivos de denegación.

Contra esta calificación (...)

Este documento ha sido firmado con firma electrónica cualificada por Álvaro Esteban Gómez registrador/a titular de Registro de la Propiedad de Eivissa 4 a día diecisiete de marzo del dos mil veinticinco.»

## III

Contra la anterior nota de calificación, doña M. T. P. G., abogada, en nombre y representación de la entidad «Adsol Urban, S.L.», interpuso recurso el día 25 de abril de 2025 mediante escrito y con base en las siguientes alegaciones:

«I. (...)

III. Que considerando que dicha calificación no se ajusta a derecho, dicho sea, con los debidos respetos y en estrictos términos de defensa, por medio del presente escrito, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria, vengo a interponer contra la misma recurso gubernativo, lo que se efectúa dentro del plazo de un mes conferido al efecto y en base a los siguientes

Motivos:

Primero. Deficiencias en la cartografía catastral motivadas por el giro y/o desplazamiento de las parcelas respecto de su situación real e inexistencia de la invasión denunciada.

Que, hallándonos ante una inmatriculación conforme al artículo 205 de la Ley Hipotecaria, la preceptiva inscripción de la representación gráfica de las fincas se debe hacer a partir de la georreferenciación catastral de parcela de correspondencia, de ahí que, a tal efecto, se unieran a la escritura de compraventa las correspondientes certificaciones descriptivas y gráficas de las parcelas catastrales con las que se correspondían las fincas a inmatricular.

No obstante lo anterior, se ha podido apreciar la existencia de deficiencias o inconsistencias en la georreferenciación de la base gráfica catastral debidas al desplazamiento y/o giro de las parcelas respecto de su situación real –es decir, su situación absoluta en la realidad (determinada por las coordenadas de sus vértices) no coincide con la que tiene en la cartografía catastral pero, si comprobamos sobre la ortofotografía la situación relativa de la parcela (su situación respecto de los inmuebles que tiene alrededor), ésta es correcta.

La evidencia de tales giros y/o desplazamiento de la cartografía catastral y la correlativa invasión de las parcelas colindantes resulta fácilmente comprobable al superponer la georreferenciación catastral del inmueble en la aplicación gráfica registral regulada en el artículo 9 de la Ley Hipotecaria o incluso en la propia sede electrónica del Catastro, con la capa de ortofoto del PNOA.

[se inserta imagen]

El origen de tales giros y/o desplazamientos puede ser muy diverso. Puede haber ocurrido que, en una determinada zona, no se haya restituido correctamente la fotografía aérea de tal forma que la cartografía catastral que se ha basado en ella tenga las coordenadas desplazadas. O que la incorporación a la cartografía catastral de un área reordenada urbanísticamente –una reparcelación, por ejemplo– no se haya georreferenciado correctamente. Es decir, se trata de un problema que no afecta a una parcela determinada sino a una zona más o menos amplia del territorio.

[se inserta imagen]

No obstante lo anterior, debemos tener en consideración, tal y como afirma la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la segunda Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro, por la que se aprueban especificaciones técnicas complementarias para la representación gráfica de las fincas sobre la cartografía catastral y otros requisitos para el intercambio de información entre el Catastro y el Registro de la Propiedad, la mera existencia de estos giros o desplazamientos no supone, por sí misma, la invasión real de parcelas colindantes, ya que la geometría y las relaciones topológicas y de colindancia con las parcelas afectadas permanecen invariables.

De hecho, si atendemos a la superposición de la base gráfica catastral con la ortofoto del PNOA, se desprende que la finca cuya inmatriculación ha sido denegada se halla

perfectamente delimitada por el Oeste mediante un muro de bloque, no existiendo, por tanto, invasión alguna de los terrenos de la parcela colindante por dicho viento, sita en la Calle (...) según se ha esgrimido por su titular.

Así resulta también del plano topográfico de la parcela levantado por el Ingeniero Industrial Don J. L. P. M., cuya certificación, junto con el informe de validación y un fichero en formato GML comprensivo las coordenadas derivadas del levantamiento técnico y de las coordenadas catastrales desplazadas correspondientes, con expresa indicación de los parámetros de transformación utilizados (...)

Cargando las anteriores coordenadas en el propio Geoportal de Registradores, puede observarse que no existe en la realidad física la invasión denunciada que ha servido de base a la denegación de la inmatriculación interesada.

Segundo. Defecto subsanable: posibilidad de presentar una representación gráfica alternativa.

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

Pero añadió que "en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado va 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 en su Resolución de la Dirección General de los Registros y del Notariado de 18 de diciembre de 2020, en la que recordó que "esta Dirección General, para un supuesto de inmatriculación, ya señaló, en resolución de 22 de septiembre de 2017 que en los supuestos en los que exista una inconsistencia de la base gráfica catastral que impida la obtención de la completa representación gráfica georreferenciada catastral, no puede impedirse la inmatriculación de la finca por una cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral" siendo admisible la aportación por el interesado de la representación gráfica alternativa".

Por su parte, la posterior Resolución de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 4 de noviembre de 2021, señala que:

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

Esa opción que expresa la nota de calificación supone dar aplicación a lo dispuesto en el apartado séptimo de la segunda Resolución conjunta con la Dirección General del Catastro, la cual concreta que 'cuando la cartografía catastral presente giros o desplazamientos. en los términos en los que se definen en el anexo II de la presente Resolución, estos se corregirán por el correspondiente procedimiento de rectificación

previsto en la normativa catastral, procediéndose al ajuste masivo de todo el área o sector afectado’.

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

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

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

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

Y las calificaciones registrales negativas o las inscripciones que finalmente se practiquen, que tienen un plazo legal para su adopción mucho más breve y por completo diferente al de las resoluciones catastrales, no derivan de procedimientos de ‘naturaleza tributaria’, ni son susceptibles de reclamación económico-administrativa. sin que, en fin, sea necesario aquí hacer una exposición más extensa ni detallada de esas diferencias funcionales, operativas y procedimentales entre la institución del Catastro y la del Registro de la Propiedad, ni sobre la diversidad de los efectos Jurídicos aplicables a sus respectivos pronunciamientos o sobre a cuáles se atribuye prevalencia legal en caso de discrepancia entre ellos, conforme al artículo 3 del texto refundido de la Ley del Catastro.

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

Por tanto, ha de concluirse que cuando la certificación catastral está desplazada, de modo que su georreferenciación presenta la ‘inconsistencia’ de que sus coordenadas son erróneas por estar desplazadas, resulta admisible que se pueda inmatricular la finca aportando una georreferenciación alternativa que corrija esa inconsistencia catastral y contenga la georreferenciación correcta de los vértices de ese mismo recinto geométrico

catastral. Es decir, que, manteniendo la forma, dimensiones y superficie del inmueble, y su posicionamiento relativo con respecto a los de su entorno, se corrijan los errores de posicionamiento absoluto de las coordenadas de sus vértices respecto de la superficie de la Tierra.

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

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

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

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

Y en tal caso, aunque sea un supuesto excepcional tratándose de inmatriculaciones, 'la inscripción de las fincas reflejara el estado de 'precoordinada pendiente de ajuste por desplazamiento'.

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

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

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

Por ello, atendiendo como es preceptivo a los estrictos términos en que está redactada la nota de calificación recurrida, esta Dirección General ha de revocarla

parcialmente y estimar parcialmente el recurso interpuesto, sin que ello signifique, pues legalmente no es ese el objeto ni alcance de la resolución de un recurso contra una concreta nota de calificación registral, proclamar la inscribibilidad del documento calificado.

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

En idéntico sentido se pronuncia la más reciente Resolución de La Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 6 de marzo de 2024, al señalar que “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”

En cuanto a los requisitos técnicos que ha de cumplir la descripción técnica y la representación gráfica alternativa de la finca, la Resolución de 29 de octubre de 2015, de la Subsecretaría, por la que publica la primera Resolución 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, establece, en su apartado 7, que, si se realiza un levantamiento topográfico que ponga de manifiesto que la cartografía catastral presenta un desplazamiento o giro, la representación gráfica resultante se deberá apoyar en la cartografía catastral existente respetando las distancias relativas (es decir, no se desplazará la representación sobre la cartografía catastral) y, en caso de que el informe de validación lo solicite un técnico o una Administración, deberán hacer constar en dicho informe la magnitud y dirección del desplazamiento o giro observados.

Posteriormente, la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la segunda Resolución 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, establece en su apartado Séptimo que, en los supuestos de desplazamientos y/o giros de la cartografía catastral –los cuales pueden apreciarse, tanto al contrastarla con una representación gráfica alternativa, como al compararla de forma indiciaria con una ortofotografía oficial– es requisito necesario su metadatación (esto es, la expresión de los parámetros que, a través de fórmulas matemáticas adecuadas, permiten transformar una georreferenciación errónea, por desplazada y/o girada, en su georreferenciación correcta equivalente y a la inversa) 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 entre ambas. lo que permitirá comprobar que el ajuste cartográfico se ha realizado correctamente. La inscripción de las fincas reflejara el estado de “precoordinada pendiente de ajuste por desplazamiento”.

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 indicada resolución conjunta de 23 de septiembre de 2020.

En conclusión: consideramos que impedir la inmatriculación de la finca en base a una supuesta invasión de los terrenos de la parcela colindante, realmente motivada por la existencia de deficiencias o inconsistencias en la base cartográfica catastral derivadas del desplazamiento y/o giro de las parcelas respecto de su situación real –cuestión técnica que resulta ajena al propio interesado y a la institución registral–, y supeditar dicha inmatriculación a un eventual acuerdo a alcanzar con la compareciente-opositora en el expediente –para lo cual sería necesario promover y obtener previamente, conforme a los cauces previstos en la normativa catastral, la correspondiente alteración catastral que desembocase en una nueva certificación catastral descriptiva y gráfica–, resulta totalmente contrario a la doctrina antes citada, en aplicación de la cual se debería haber permitido a la sociedad promotora del expediente subsanar tales deficiencias e inconsistencias mediante la aportación de una representación gráfica alternativa que corrigiera la catastral desplazada y/o girada que se acompañó al título de adquisición.

En base a los referidos hechos y fundamentos de derecho, y de conformidad con lo dispuesto en los artículos 19 bis y 275 bis de la Ley Hipotecaria.

Solicito, que teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo, tener por interpuesto recurso gubernativo contra la calificación negativa de la escritura otorgada por el Notario de Santa Eulalia del Río, don Javier Cuevas Pereda el 08/02/2024, n.º 539/2024 de protocolo que, presentada en el Registro de la Propiedad de Ibiza número 4, motivó el asiento número 1060 del Diario 106, solicitando que, con estimación del mismo, se declare su nulidad parcial y la retroacción de las actuaciones, permitiendo a esta parte la presentación de una representación gráfica alternativa que corrija la catastral desplazada y/o girada en los términos de la Resolución de 7 de octubre de 2020, de la Subsecretaría, por la que se publica la segunda Resolución conjunta de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública y de la Dirección General del Catastro.»

#### IV

El registrador de la Propiedad emitió informe el día 9 de mayo de 2025, ratificando su nota calificación, puesto que la georreferenciación alternativa aportada en el escrito de interposición del recurso, con la corrección técnica del desplazamiento. no fue conocida por el registrador al emitir la nota de calificación, por lo que lo que procedería sería una nueva presentación de la misma y una nueva tramitación del expediente, y elevó el expediente a esta Dirección General.

## Fundamentos de Derecho

Vistos los artículos 9, 18, 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 4 de julio de 2013, 6 de mayo de 2014, 17 de noviembre de 2015 y 5 de noviembre de 2019, y las Resoluciones de la Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública de 15 de junio de 2020, 4 de noviembre de 2021, 14 de febrero de 2022, 6 de marzo, 4 de agosto y 10 de octubre de 2024 y 11 y 18 de marzo de 2025.

1. Son hechos relevantes para la resolución del presente recurso los siguientes:

Se solicita la inmatriculación de una finca conforme a lo dispuesto en el artículo 205 de la Ley Hipotecaria aportándose como título previo una escritura de aceptación y partición de herencia y, como título inmatriculador, la escritura de compraventa calificada en la que se incorpora la certificación catastral descriptiva y gráfica.

La finca a inmatricular se describe en el título como: «Urbana. Solar para edificación de ciento veintinueve metros cuadrados, sito en la Calle (...) de la villa de Sant Antoni de Portmany. Linderos: Norte, otro solar con edificación también propiedad de Don A. C. B. Sur, con edificio sito en la calle (...) Este, con calle (...) Oeste, con propiedad de J. R. E., sita en la Calle (...) Referencia Catastral 3164903CD5136S0001EX». Resulta una evidente discrepancia entre esta descripción del título y la que resulta del Catastro, en la que la citada parcela catastral mide 122 ciento veintidós metros cuadrados en la certificación catastral descriptiva y gráfica incorporada en el título, midiendo 140 metros cuadrados en el Catastro actual.

Tras diversas calificaciones negativas, el registrador de la Propiedad inicia la tramitación del expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria para disipar sus dudas de identidad de la finca, en cuya tramitación se han presentado alegaciones contrarias a la inmatriculación de la finca por invasión de la finca colindante del alegante, alegaciones que son estimadas por el registrador, emitiendo la correspondiente calificación negativa.

La compradora de la finca, debidamente representada, interpone recurso alegando la existencia de deficiencias en la cartografía catastral motivadas por el giro y/o desplazamiento de las parcelas respecto de su situación real e inexistencia de la invasión denunciada. Para subsanar esas deficiencias se aporta informe de validación gráfica de resultado positivo de fecha 4 de noviembre de 2024, es decir, posterior a la fecha del título inmatriculador, que es 8 de febrero de 2024, con código seguro de verificación. De dicho informe resulta que la finca a inmatricular tiene una superficie de 126 metros cuadrados, sin que se haya rectificado la descripción del título inmatriculador, que sigue describiendo la finca con una medida superficial de ciento veintinueve metros cuadrados.

El registrador no ha tenido a la vista al emitir su calificación el citado informe de validación gráfica que se aporta en el escrito de interposición del recurso.

2. Entrando en el fondo del asunto, antes de dar una solución al supuesto de hecho del presente recurso, esta Dirección General debe reiterar su doctrina en cuanto a la posibilidad de tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria simultáneamente a la inmatriculación de una finca por la vía del artículo 205 de la Ley Hipotecaria para que el registrador pueda disipar las dudas en la identidad de la finca. Así lo ha reiterado las Resoluciones de 11 y 18 de marzo de 2025, ratificando otras anteriores.

3. De igual modo, debe volver a reiterarse la doctrina sobre la admisión de la utilización de la georreferenciación alternativa en la inmatriculación de una finca, cuando la georreferenciación catastral adolece de cualquier tipo de inconsistencia técnica que no

debe obstaculizar el tráfico jurídico de la finca. Y aunque la solución más ortodoxa pueda ser la de subsanarlas previamente, mediante el correspondiente procedimiento catastral, ello no es asumible para el particular interesado pues supondría una dilación temporal incompatible con la celeridad y seguridad que deben presidir el tráfico jurídico inmobiliario, cuya seguridad es la que se controla mediante la calificación registral. Así, si el registrador albergase dudas acerca de la identidad de la finca y la eventual invasión de parcelas colindantes debe tramitar un expediente del artículo 199 de la Ley Hipotecaria, y, en el caso de que la inconsistencia técnica fuera un desplazamiento patológico de la cartografía catastral, como declaró la Resolución de 4 de noviembre de 2021, habría que aportar dos ficheros en formato GML: uno, referido a las coordenadas derivadas del levantamiento técnico, y el otro, referido a las coordenadas catastrales, debiendo adjuntarse además los parámetros de transformación utilizados. Así, mientras el primer fichero GML, previa calificación registral positiva, sería objeto de inscripción formal, el segundo debería ser incorporado a una capa auxiliar específica de la aplicación informática homologada para el tratamiento de bases gráficas del distrito hipotecario, utilizado especialmente en el proceso de coordinación gráfica con Catastro y seguimiento de sus vicisitudes en los términos que detalla la Resolución conjunta de las Direcciones Generales de Seguridad Jurídica y Fe Pública y del Catastro de 23 de septiembre de 2020. Así lo han ratificado las Resoluciones de 6 de marzo y 4 de agosto de 2024, para un supuesto de inmatriculación, y 10 de octubre de 2024.

4. Conforme a las anteriores consideraciones el presente recurso no puede ser estimado. En primer lugar, porque ese doble formato GML no fue aportado en el momento de emitirse la calificación registral recurrida, sino en un momento posterior, al interponerse el recurso. Y, en segundo lugar, aunque el registrador no lo indique expresamente en su nota de calificación, por la falta coherencia interna en el título inmatriculador en cuanto a la descripción de la finca, que afirma que tiene una superficie de 129 metros cuadrados cuando la que resulta del propio archivo GML con la corrección del desplazamiento es de 126 metros cuadrados, que son los que debieran comprenderse en el título y, con la correspondiente declaración de voluntad de las parte, solicitar su acceso tabular.

5. Respecto a la primera de estas cuestiones, debe recordarse que las Resoluciones de 4 de julio de 2013 y 6 de mayo de 2014 sentaron la doctrina de la necesaria aportación de documentos complementarios que resultan básicos para calificar adecuadamente el título presentado. En el presente caso, el informe de validación gráfica resulta básico para que el registrador pueda entender cumplido el requisito de aportación del doble GML, según la doctrina anterior citada, que el registrador declara conocer en su informe. Y ello porque calificar supone contrastar si el hecho cuya inscripción se pretende se adecúa a la legalidad aplicable, y para tal juicio de valor el registrador cuenta con unos limitados medios como son los documentos presentados y los asientos del Registro. Por lo tanto, el recurso debe resolverse atendiendo a los documentos de que disponía el registrador en el momento de la emisión de su calificación recurrida.

6. Respecto de la referida falta de coherencia ha de recordarse la doctrina de las Resoluciones de 17 de noviembre de 2015, 5 de noviembre de 2019 y 15 de junio de 2020 que declaran que es la delimitación georreferenciada en el archivo GML la que determina la superficie y linderos de una finca y no a la inversa, por lo que la descripción del título ha de adaptarse a esta. Y, como declaró la Resolución de 14 de febrero de 2022, en un caso de inmatriculación no cabe ambigüedad alguna en la determinación de la superficie de la finca, por lo que no es admisible que la descripción del título declare una superficie y el archivo GML otra, por pequeña que sea la diferencia, pues el registrador no puede tener certeza, por la declaración de los otorgantes de cuál es la superficie cuya inscripción se solicita, por lo que la falta de coherencia interna del título ha de ser subsanada antes de proceder a la inscripción.

En base a los anteriores argumentos, esta Dirección General ha acordado desestimar el recurso y confirmar la nota de calificación, pues procede rectificar la

descripción del título para adaptarla a la del archivo GML en cuanto a la superficie, incorporando el doble archivo GML con los parámetros de corrección del desplazamiento, que deben ser objeto de nuevo expediente con notificación a los colindantes para que, en su caso, puedan alegar lo que a su derecho convenga, sin perjuicio de la correspondiente calificación registral.

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, 15 de julio de 2025.—La Directora General de Seguridad Jurídica y Fe Pública, María Ester Pérez Jerez